

Besluit van 8 april 2003, houdende aanwijzing van herstellingen die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Besluit kleine herstellingen)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.
Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 14 november 2002, nr. MJZ2002095609, gedaan mede namens Onze Minister van Justitie;
Gelet op artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
De Raad van State gehoord (advies van 17 januari 2003, nr.W08.02.0520/V);
Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 2 april 2003, nr.MJZ2003025743, uitgebracht mede namens Onze Minister van Justitie;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel 1

De herstellingen aangewezen in de bijlage behorend bij dit besluit worden in ieder geval aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Artikel 3

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit kleine herstellingen.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 8 april 2003

Beatrix

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, H. G. J. Kamp

De Minister van Justitie, J. P. H. Donner

Uitgegeven de negenentwintigste april 2003

De Minister van Justitie, J. P. H. Donner

Bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
 - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor de w.c.;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen;
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
 - het ontlichten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
 - onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
 - bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras,
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;

- het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
- indien de erfafscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m. het zonedig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. het schoonhouden en zonedig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o. het schoonhouden en zonedig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r. het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.

NOTA VAN TOELICHTING

Krachtens artikel 217 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) komen kleine herstellingen voor rekening van de huurder. Het gaat daarbij om herstellingen die nodig pligen te zijn als gevolg van wat zich gewoonlijk bij normaal gebruik van de woonruimte door de huurder voordoet. Anders dan het voorheen geldende artikel 1619 van boek 7A van het BW bevat artikel 217 geen uitzondering voor het geval dat de kleine herstellingen nodig zijn geworden door «overmacht». Wel bestaat uiteraard een uitzondering voor het geval de kleine herstelling een gevolg is van een gebrek dat de verhuurder niet tijdig opheft. Deze kleine herstelling komt voor rekening van de verhuurder.

Artikel 217 wordt nader uitgewerkt in artikel 240 van Boek 7 van het BW, waaraan het onderhavige besluit uitvoering geeft. Krachtens laatstgenoemd artikel kunnen bij algemene maatregel van bestuur herstellingen worden aangewezen die als kleine herstellingen moeten worden aangemerkt, die krachtens artikel 217 voor rekening van de huurder komen. De opsomming in de bijlage is niet limitatief, zodat ook andere herstellingen die nodig pligen te zijn als gevolg van wat zich gewoonlijk bij normaal gebruik van woonruimte door de huurder voordoet, voor rekening van de huurder kunnen komen.

In de opsomming van kleine herstellingen is zoveel mogelijk de rechtspraak gevolgd en zo nodig verder uitgewerkt, die zich sinds het einde van de jaren tachtig heeft ontwikkeld mede op het terrein van het doorberekenen van kosten. Daarbij verdient nog het volgende aandacht.

In de eerste plaats wordt op een aantal plaatsen in de opsomming van kleine herstellingen (onderdelen m, n, o, q, s en u) de bereikbaarheidsmaatstaf gebezigd die erop neerkomt dat herstelwerkzaamheden aan voorzieningen en installaties niet als kleine herstelling worden aangemerkt, indien de voorzieningen of installaties vanwege de fysieke onbereikbaarheid of vanwege een contractuele verbodsbepaling voor de huurder onbereikbaar zijn, zodat de huurder ze onmogelijk zelf kan uitvoeren. De vraag of de huurder het onderhoud zelf kan uitvoeren moet naar objectieve maatstaven beantwoord worden. Wanneer de huurder een onderhoudsactiviteit naar objectieve maatstaven wel zou moeten uitvoeren maar daar in het concrete geval niet toe in staat is, is het denkbaar dat de huurder het onderhoud door anderen laat uitvoeren. Wanneer de huurder het door de verhuurder laat uitvoeren kan deze de kosten als servicekosten in rekening brengen.

Voorts wordt op een aantal plaatsen de maatstaf gebezigd dat aan de herstelwerkzaamheden geen noemenswaardige kosten (onderdelen d, h, i, j, k, r, en u) verbonden zijn en daarom als kleine herstelling moeten worden aangemerkt. Ook deze maatstaf wordt niet over de hele linie gebezigd. Er zijn herstelwerkzaamheden die als kleine herstelling moeten worden aangemerkt, die niettemin noemenswaardige kosten meebrengen. Gedacht kan worden aan binnenschilderwerk en het onderhoud van de tuin, welke werkzaamheden voor rekening van de huurder komen. Als voorbeeld waar de kosten wel een rol spelen, kan worden genoemd het vervangen van ruiten. Ruiten die eenvoudig kunnen worden vervangen in een glazen binnendeur, in een buitendeur of in een goed bereikbaar raam en waarvan het vervangen derhalve geen grote

kosten meebrengt, zijn voor rekening van de huurder. Gaat het evenwel om een kostbare ruit of een ruit die niet zonder meer door de huurder te bereiken is of technisch lastig is te plaatsen en moeten derhalve noemenswaardige kosten worden gemaakt, dan is dat voor rekening van de verhuurder.

Bij dit alles moet tevens worden gelet op de regeling voor zelfwerkzaamheid van de huurder, neergelegd in de artikelen 215 en 216 van Boek 7 van het BW. Voorop moet worden gesteld dat de wettelijke verdeling Staatsblad 2003 168 5 inzake herstellingen niet geldt, als veranderingen en toevoegingen aan de woonruimte in de zin van de artikelen 215 en 216 van Boek 7 van het BW zijn aangebracht. Wel zijn die bepalingen van belang, omdat blijktens artikel 242 van Boek 7 van het BW overeengekomen kan worden dat *alle herstellingen* aan de door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen voor rekening van de huurder zijn.

Ook kan het zijn dat herstellingen die niet onder de kleine herstellingen van artikel 217 van Boek 7 van het BW vallen, toch voor rekening van de huurder komen, omdat het gaat om herstel van beschadigingen, waarvoor de huurder krachtens artikel 218 van Boek 7 van het BW aansprakelijk is.

Volgens artikel 233 van Boek 7 van het BW wordt onder woonruimte ook verstaan de daarbij behorende onroerende aanhorigheden zoals de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. Kleine herstellingen aan de hiervoor bedoelde gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen behoren in bepaalde gevallen ook door of vanwege de huurder te worden verricht. Dit hoeft niet nogmaals expliciet te worden opgenomen in dit besluit. Indien evenwel alleen bedoeld zijn de kleine herstellingen in of aan de woning zelf en niet die terzake van de gemeenschappelijke onroerende aanhorigheden is dit expliciet aangegeven door de beperking dat het daarbij gaat om een herstelling van een voorziening die betrekking heeft op «het woonruimtegedeelte van het gehuurde».

In dit besluit zijn in dit kader niet meegenomen de herstellingen aan meeverhuurde roerende zaken die als kleine herstellingen worden aangemerkt. Deze roerende zaken vallen niet onder het begrip woonruimte.

Dit besluit is voorbereid in overleg met deskundigen uit de praktijk van het huurrecht en aan de organisaties van huurders en verhuurders en het Overleg Voorzitters van Huurcommissies voor advies voorgelegd. Met hun reactie is voorzover mogelijk rekening gehouden.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
H. G. J. Kamp