

Algemene voorwaarden toepasselijk op de toeristische verhuur van vakantiewoningen aan de Kust

CIB Kust - Confederatie van Immobiliënberoepen Kust

Artikel 1

Deze algemene voorwaarden regelen de verhouding tussen de verhuurders van gemeubileerde woningen, de toeristische verhuurkantoren en de huurders.

Artikel 2

De overeenkomst tussen verhuurder en toeristisch verhuurkantoor bestaat in een huur van werk, namelijk het tehuurstellen en zoeken van een huurder. Hiertoe mag het toeristisch verhuurkantoor borden en affiches plaatsen, voor zover de verhuurder het hiermede eens is en de statuten van het gebouw het niet verbieden. Tevens zijn volgende opdrachten hierin begrepen: het onthaal van de huurder, het laten schoonmaken van de woning indien zulks met de verhuurder overeengekomen is, het opnemen van de meters, tenzij een forfaitair bedrag wordt aangerekend voor het verbruik van water, gas, elektriciteit en verwarming. De taak van het toeristisch verhuurkantoor omvat noch het opmaken en controleren van de inventaris, noch een staat van bevinding van de woning, tenzij een afzonderlijke overeenkomst met afzonderlijke bezoldiging afgesloten werd. Indien een huurder wordt gevonden treedt het toeristisch verhuurkantoor ook op als mandataris van de verhuurder. Het mandaat behelst het stellen van de volgende rechtshandelingen: het verhuren van de vakantiewoning, het innen van de huurprijs op de wijze omschreven in artikel 7, het innen van een waarborgsom tot dekking van de verplichtingen van de huurder op de wijze omschreven in artikel 8. Deze handelingen worden verricht in naam en voor rekening van de verhuurder. Wanneer het kantoor de naam van de verhuurder niet vermeldt, zijn de regels inzake commissie van toepassing en is het toeristisch verhuurkantoor gehouden tot het vervullen van alle verplichtingen die uit het verhuurcontract voortvloeien.

Artikel 3

De opdracht aan het toeristisch verhuurkantoor kan exclusief of niet-exclusief zijn. De duurtijd van de exclusieve opdracht wordt steeds schriftelijk gespecificeerd. Wanneer de verhuurder tijdens de duurtijd van de exclusieve opdracht zelf of door een derde verhuurt, zal hij gehouden zijn het commissieloon te betalen en een forfaitaire schadevergoeding van € 200,00. In geval van niet-exclusieve opdrachten gaat de verhuurder de verbintenis aan de afgesloten verhuringen zo spoedig mogelijk aan het toeristisch verhuurkantoor kenbaar te maken. Wanneer door de nalatigheid van de verhuurder een dubbele verhuring ontstaat, zal hij gehouden zijn de volledige schade aan de huurder te vergoeden en dit op de wijze bepaald in artikel 10.

Artikel 4

De verhuurder mag zelf of door een derde niet met de huurder, door het toeristisch verhuurkantoor aangebracht, onderhandelen met de bedoeling nieuwe verhuringen af te sluiten, gedurende een periode van vijf jaar te rekenen vanaf het einde van de aan het toeristisch verhuurkantoor gegeven opdracht. Ingeval hij dit toch doet blijft het commissieloon op de eventueel afgesloten verhuringen verschuldigd. Er zal bovendien een forfaitaire schadevergoeding van € 200,00 geëist worden.

Artikel 5

Het toeristisch verhuurkantoor mag de voorwerpen die noodzakelijk zijn voor het ongestoord en normaal genot van de woning laten schoonmaken, herstellen en vervangen. Het toeristisch verhuurkantoor mag die kosten afhouden van de aan de verhuurder verschuldigde bedragen. Indien het normaal genot niet kan verzekerd worden, mag het toeristisch verhuurkantoor beslissen de huurder in een andere woning onder te brengen.

Artikel 6

Het toeristisch verhuurkantoor zal tegen het einde van het jaar een gedetailleerde rekening voorleggen aan de verhuurder. Intussen mag de verhuurder wel voorschotten vragen.

Artikel 7

De vakantiewoning kan enkel gereserveerd worden door de betaling van een voorschot dat 25% bedraagt van de totale huurprijs. Het saldo van de huurprijs en de aanvullende kosten moeten betaald worden 15 dagen vóór de aanvangsdatum van de huur

Artikel 8

Op de voorziene betalingsdatum moet tevens een waarborgsom betaald worden. De waarborg wordt terugbetaald binnen de twee maand na het vertrek van de huurder, indien hij aan al zijn verplichtingen heeft voldaan.

Artikel 9

Als de huurder niet op tijd het saldo betaalt, zal het toeristisch verhuurkantoor het recht hebben de woning verder te verhuren. Indien dit effectief gebeurt, zal de eerste huurder het verschil in opbrengst + commissieloon van 25% op de herverhuring aan het toeristisch verhuurkantoor moeten betalen. Kan de woning niet meer opnieuw verhuurd worden, dan blijft de huurder het volledige saldo aan de verhuurder verschuldigd. De huurder wordt geadviseerd een annuleringsverzekering af te sluiten.

Artikel 10

In geval van dubbele verhuring te wijten aan het toeristisch verhuurkantoor, betaalt dit de gestorte sommen aan de huurder terug, vermeerderd met een forfaitaire schadevergoeding van € 200,00.

Artikel 11

De huurder heeft de schriftelijke toestemming van de verhuurder of het toeristisch verhuurkantoor nodig om onder te verhuren en dieren in de woning binnen te brengen.

Artikel 12

De huurder moet van het gehuurde goed gebruik maken als een goed huisvader. Dit betekent o.m. dat de voorwerpen die deel uitmaken van de huisraad niet mogen verplaatst worden, dat het huishoudelijk reglement moet gerespecteerd worden, dat de huurder bij vertrek de woning moet schoonmaken (bij ingebreke blijven zullen de kosten voor schoonmaken van de waarborgsom afgehouden worden) en dat beschadigingen onmiddellijk aan het toeristisch verhuurkantoor moeten gemeld worden. Het aantal personen dat de woning mag betrekken wordt bepaald, hetzij door het aantal bedden, hetzij door formele aanduiding.

Artikel 13

De huurder moet door bemiddeling van het toeristisch verhuurkantoor het huurrisico verzekeren tegen brand, waterschade en glasbraak.

Artikel 14

In de woningen waar een inventaris bestaat, is de huurder gehouden de juistheid ervan na te gaan en zijn opmerkingen schriftelijk bekend te maken binnen de 24 uur. Hetzelfde geldt voor de netheid van de woning.

Artikel 15

Om verdere verhuring mogelijk te maken mag de huurder de borden en affiches niet wegnemen en moet hij bezoek van het toeristisch verhuurkantoor toelaten dagelijks van 10 tot 12 uur en van 14 tot 18 uur.

Artikel 16

Het in ontvangst nemen en het terugbezorgen van de sleutels, kan enkel geschieden tijdens de openingsuren van het kantoor.

Artikel 17

Het toeristisch verhuurkantoor zal de door de verhuurder opgegeven huurprijs verhogen met een aan het toeristisch verhuurkantoor door de huurder verschuldigde commissie. Deze huurprijsverhoging zal in voorkomend geval ook de aanvullende verhuringprestaties dekken zoals verzekeringen, water- en energieverbruik, schoonmaak, taksen, enz. Het toeristisch verhuurkantoor zal in al zijn aankondigingen en publicaties steeds ondubbelzinnig vermelden welke diensten en leveringen begrepen zijn in de prijs die de huurder zal betalen.

Artikel 18

Departement internationaal Vlaanderen is de bevoegde instantie die de vergunning van de vakantiewoning toekent en waar verdere informatie verkregen kan worden over de reglementering inzake de exploitatie van een toeristisch logies en de rechtsmiddelen die algemeen voorhanden zijn bij geschillen en waar de toerist een klacht kan indienen Contact: DiV, Dienst Toeristische Vergunningen, Boudewijnlaan 30 bus 80, 1000 Brussel, Tel +32 (2) 5532950, logies@iv.vlaanderen.be