

Algemene voorwaarden toepasselijk op de verhuring van vakantiewoningen

Artikel 1

Deze algemene voorwaarden regelen de verhouding tussen de verhuurders van gemeubileerde woningen, Immo Olivier Schepens BV en de huurders.

Artikel 2

De overeenkomst tussen verhuurder en immobiliënkantoor bestaat in een huur van werk, namelijk het te huurstellen en zoeken van een huurder. Hiertoe mag het immobiliënkantoor borden en affiches plaatsen voor zover de basisakte of het reglement van inwendige orde in het gebouw het niet verbieden. Tevens zijn volgende opdrachten hierin begrepen: het onthaal van de huurder, het controleren van de meters (voor de gespecificeerde periodes) voor het verbruik van water, gas, elektriciteit en verwarming. De taak van het immobiliënkantoor omvat noch het opmaken en controleren van de inventaris, noch een staat van bevinding van een woning, tenzij een afzonderlijke overeenkomst met afzonderlijke bezoldiging afgesloten werd. Het immobiliënkantoor verbindt er zich wel toe bij het betrekken en het verlaten van de huurwoning de huurders te begeleiden en een controle uit te voeren op de netheid van het pand, openstaande ramen, eventuele duidelijk zichtbare schade, e.d. Doch het kantoor kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor deze schade. Indien een huurder wordt gevonden treedt het immobiliënkantoor ook op als mandataris van de verhuurder. Het mandaat behelst het stellen van de volgende rechtshandelingen: het verhuren van de vakantiewoning, het overhandigen en terug in ontvangst nemen van de sleutels van de vakantiewoning, het innen van de huurprijs op de wijze omschreven in artikel 7, het innen van de waarborgsom tot dekking van de verplichtingen van de huurder 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.

Artikel 3

De opdracht aan het immobiliënkantoor is exclusief. De duurtijd van de exclusieve opdracht wordt steeds schriftelijk gespecificeerd. Het betreft de periodes die worden aangeduid voor verhuur door het kantoor. Wanneer door de nalatigheid van de verhuurder een dubbele verhuring ontstaat, heeft de huurder van het kantoor prioriteit. Indien de eigenaar of zijn kennissen het pand niet willen verlaten zal de eigenaar de meerkosten die gepaard gaan met het vinden van een andere, minimum even comfortabele huurwoning, moeten dragen alsook het commissieloon voor het kantoor. Indien de eigenaar deze niet betaalt zullen deze worden ingehouden van de volgende huurperiode.

Artikel 4

De verhuurder mag zelf of door een derde niet met de huurder, door het immobiliënkantoor aangebracht, onderhandelen met de bedoeling nieuwe verhuringen af te sluiten, gedurende een periode van 5 jaar te rekenen vanaf het einde van de aan het immobiliënkantoor gegeven opdracht. Ingeval hij dit toch doet blijft het commissieloon op de eventueel afgesloten verhuringen verschuldigd. Er zal bovendien een forfaitaire schadevergoeding van 200 Euro geëist worden.

Artikel 5

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

Artikel 6

Het immobiënkantoor zal de huurgelden doorstorten naar de verhuurder binnen de 21 kalenderdagen na het einde van de huurperiode.

Artikel 7

De vakantiewoning kan enkel gereserveerd worden door de betaling van een voorschot. Dit voorschot bedraagt 50% van de totale huurprijs en moet binnen de week na reservatie betaald worden. Het saldo van de huurprijs en de aanvullende kosten moeten betaald worden, per overschrijving, 15 dagen voor de aanvangsdatum van de huur of cash op de startdatum van de huurperiode.

Artikel 8

Op de voorziene betalingsdatum moet tevens een waarborgsom betaald worden. De waarborg wordt terugbetaald binnen de 21 kalenderdagen na het verlaten van het pand en na controle door een medewerker van het kantoor. Indien nadien blijkt dat tijdens de huurperiode schade zou zijn aangericht kan men de vergoeding van deze schade teruggeisen aan de huurder. Dit tot 2 maand na de einddatum van de huurperiode. Het kantoor kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor door de huurder aangebrachte schade.

Artikel 9

De huurder is geen schadevergoeding verschuldigd (noch voorschot, noch verschil in opbrengst, noch commissieloon), wanneer het gehuurde goed niet kan betrokken worden wegens het overlijden van een lid van zijn gezin. Dit geldt ook wanneer de huurder of een lid van zijn gezin plots ernstig ziek zou worden. Dit laatste bevestigd mits schriftelijke bevestiging van een gespecialiseerde geneesheer (huisdokter wordt niet aanvaardt). Het kantoor heeft wel het recht de betaalde huursom te eisen of in te houden. Wanneer de huurder zelf overlijdt, zijn de erfgenamen tot generlei betaling gehouden. Indien de huurder opzegt voor welke reden ook, zelfs zonder reden, kan de eigenaar enkel de huurder hiervoor verantwoordelijk stellen. Het kantoor kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor huurverlies en komt niet tussen voor eventuele verschuldigde schadevergoeding.

Bij annulering of als de huurder niet op tijd het saldo betaalt zal het immobiënkantoor het recht hebben de woning verder te verhuren. Indien dit effectief gebeurt zal de eerste huurder het verschil in opbrengst + commissieloon van 20% op de herverhuring aan het immobiënkantoor moeten betalen. Kan de woning niet meer opnieuw verhuurd worden dan blijft de huurder het volledige saldo aan de verhuurder schuldig.

De huurder is verplicht zelf een annulatieverzekering te nemen voor de huurperiode.

Bij annulatie is hij het voorschot of betaalde huur kwijt.

Artikel 10

In geval van dubbele verhuring te wijten aan het immobiënkantoor, betaalt dit de gestorte sommen aan de huurder terug, vermeerderd met een forfaitaire schadevergoeding van 75,00 Euro.

Artikel 11

De huurder heeft de schriftelijke toestemming van de verhuurder of het immobiënkantoor nodig om onder te verhuren en dieren in de woning binnen te brengen. Indien zou blijken dat de huurder een huisdier op de huurwoning brengt ondanks het verbod zal 100 € forfaitair van de huurwaarborg worden ingehouden.

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 moet schoonmaken (bij "in gebreke" zullen de kosten van het schoonmaken van de waarborgen afgehouden worden) en dat beschadigingen onmiddellijk aan het immobiënkantoor 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 een verzekering nemen voor de huurwoning inzake brand, glasbraak, waterschade. Dit kan bij zijn persoonlijke makelaar.

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 of eventuele opmerkingen omtrent schade van goederen.

Artikel 15

Om verdere verhuur mogelijk te maken mag de huurder de borden en affiches niet wegnemen en moet hij bezoek van het immobiënkantoor toelaten dagelijks van 10 tot 12 uur en van 14 tot 18 uur, dit zonder afspraak.

Artikel 16

Het in ontvangst nemen en het terugbezorgen van de sleutels, kan enkel geschieden in het immobiënkantoor tijdens de openingsuren van het kantoor. De verhuuringsperiode loopt van 15.00 uur in de namiddag (dag van aankomst) tot 10.00 uur in de voormiddag (dag van vertrek). Behoudens anders vermeld neemt het agentschap bij aankomst en bij vertrek de water-, elektriciteits-, gas- en/of verwarmingstellers op en verrekent het verbruik met de waarborg.

Artikel 17

Huislinnen, lakens, tafelkleden, keukendoeken en handdoeken zijn niet aanwezig.

Artikel 18

Het reglement verplicht iedere bewoner huisvuilzakken van de gemeente/stad aan te schaffen. Deze zijn te koop in het gemeentehuis en in ons agentschap tegen de officiële prijs.

Artikel 19

Roken in de vakantiewoning(en) is ten strengste verboden.

Artikel 20

In uitvoering met artikel 30 van de Plichtenleer van het BIV (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars) zal de vastgoedmakelaar de door de verhuurder opgegeven huurprijs verhogen met een aan de vastgoedmakelaar door de huurder verschuldigde commissie.

De vastgoedmakelaar 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 21

Het betalen van een voorschot impliceert een onvoorwaardelijke aanvaarding van de algemene voorwaarden hiervoor bepaald.