

Algemene voorwaarden toepasselijk op de verhuring van vakantiewoningen aan de Belgische Kust

CIB Kust - Confederatie van Immobiliënberoepen Kust

Artikel 1

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

Artikel 2

De overeenkomst tussen verhuurder en immobiliënkantoor bestaat in een huur van werk, namelijk het tehuurstellen en zoeken van een huurder. Hiertoe mag het immobiliënkantoor borden en affiches plaatsen, voor zover de verhuurder het hiermede eens is en 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 laten schoonmaken van de woning indien zulks met de verhuurder overeengekomen is, het controleren van de meters, tenzij een forfaitair bedrag wordt aangerekend 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 de woning, tenzij een afzonderlijke overeenkomst met afzonderlijke bezoldiging afgesloten werd. 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 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 immobiliënkantoor gehouden tot het vervullen van alle verplichtingen die uit het verhuurcontract voortvloeien.

Artikel 3

De opdracht aan het immobiliënkantoor 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 € 50,00. In geval van niet-exclusieve opdrachten gaat de verhuurder de verbintenis aan de afgesloten verhuringen zo spoedig mogelijk aan het immobiliënkantoor 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 immobiliënkantoor 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 immobiliënkantoor gegeven opdracht. Ingeval hij dit toch doet blijft het commissieloon op de eventueel afgesloten verhuringen verschuldigd. Er zal bovendien een forfaitaire schadevergoeding van € 50,00 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.

Artikel 6

Het immobiliënkantoor 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 50% 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 immobiliënkantoor het recht hebben de woning verder te verhuren. Indien dit effectief gebeurt, zal de eerste huurder het verschil in opbrengst + commissieloon van 15% + B.T.W. op de herverhuring aan het immobiliënkantoor moeten betalen. Kan de woning niet meer opnieuw verhuurd worden, dan blijft de huurder het volledige saldo aan de verhuurder verschuldigd. 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. Wanneer de huurder zelf overlijdt, zijn de erfenamen tot generlei betaling gehouden.

Artikel 10

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

Artikel 11

De huurder heeft de schriftelijke toestemming van de verhuurder of het immobiliënkantoor 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 immobiliënkantoor 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 immobiliënkantoor 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 immobiliënkantoor 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

In uitvoering van artikel 27 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.

Deze huurprijsverhoging zal in voorkomend geval ook de aanvullende verhuuringsprestaties dekken zoals verzekeringen, water- en energieverbruik, schoonmaak, taksen, enz.

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.