

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

1 JANUARI 2025

De kleine lettertjes

Gefeliciteerd met uw vakantiewoning! We hopen dat u er een fijne tijd gaat hebben. Niemand houdt van onaangename verrassingen. Dus als u die wilt voorkomen dan moeten er, al voor de bevestiging van de huurovereenkomst, goede afspraken worden gemaakt. Die afspraken kunt u nalezen in de algemene voorwaarden. Wij raden u aan deze goed te lezen!

Huurvoorwaarden opgesteld door Van Dam Estates S.L., gevestigd Avd. Romería de la Virgen del Carmen 127, 30740, gemeente San Pedro del Pinatar, Spanje (versie januari 2024). Deze algemene huurvoorwaarden zijn door de verhuurder bij de reservering ter hand gesteld aan de huurder via het reserveren van de woning op onze website.

Art. 1 Aanbod, aanvaarding en uitsluiting aansprakelijkheid

1.1 Het aanbod van de verhuurder zoals omschreven op websites, folders of anderszins, is vrijblijvend en kan zo nodig door deze worden herroepen. Herroeping dient zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 1 week na aanvaarding te geschieden.

1.2 De huurder zal voor het sluiten van de overeenkomst en de acceptatie daarvan de benodigde gegevens, waaronder volledige namen, woonadres en telefoonnummer(s) betreffende hemzelf en de eventuele andere huurder(s) verstrekken aan de verhuurder.

1.3 Degene die namens of ten behoeve van een ander de overeenkomst aangaat, is hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien.

1.4 Verhuurder kan niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige verstoring, wijziging of verhindering van het verblijf van de huurder, indien dit het gevolg is van onvoorziene of onoverkomelijke gebeurtenissen buiten zijn wil of overlast door in- of omwonenden.

1.5 Verhuurder kan niet verantwoordelijk worden gehouden voor ongemakken, veroorzaakt door het werk van derden, zoals gemeente, provincie, aannemers enz. Evenmin kan verhuurder verantwoordelijk worden gehouden voor onderbreking van water, elektriciteit en internet.

1.6 Verhuurder wijst elke verantwoordelijkheid af voor verlies, diefstal of beschadiging van bagage, persoonlijke eigendommen of voertuig, alsmede voor kosten, voortvloeiend uit het niet op tijd bereiken van de woning ten gevolge van vertraging.

Art. 2 Reserveren, totstandkoming overeenkomst en prijs:

2.1 Reservering geschiedt na bevestiging per email en voor akkoord bevonden in de door de verhuurder aan de huurder gezonden email, waarin de verhuurder tevens informatie verstrekt over de betalingsvoorwaarden, de aanbetaling en de volledige omschrijving van het gehuurde.

2.2 De reservering wordt van kracht op het moment, dat verhuurder de overeengekomen aanbetaling heeft ontvangen.

2.3 Alle prijzen zijn vermeld in euro's en zijn per week of andere periode en inclusief BTW.

2.4 Kosten van verdere voorzieningen, zoals greenfees, maaltijden, dranken, enz. zijn nimmer inbegrepen.

2.5 Hoe gaat een reservering in zijn werk? U reserveert een vakantiewoning en wij nemen alvorens de boeking definitief te maken eerst contact op met de huiseigenaar. Wij geven u één van de volgende antwoorden:

- A. De aanvraag is akkoord. Uw aanvraag wordt direct omgezet in een definitieve boeking. U ontvangt dan via email de definitieve reserveringsbevestiging met daarin de betalingsgegevens. Houdt er echter wel rekening mee dat, als u uw vakantie daarna wilt annuleren, daar annuleringskosten aan zijn verbonden.
- B. De aanvraag is niet akkoord. Als de huiseigenaar niet akkoord gaat met de aanvraag nemen wij per email contact met u op. In onderling overleg gaan we op zoek naar een passend verblijf welke aan uw wensen voldoet.

In de email die de huurder ontvangt staan de bijkomende kosten die de huurder bij aankomst in contanten dient te voldoen, voor de eindschoonmaak, gebruik van het linnen en de eventuele luchthavenservice.

Art. 3 Betaling huur en sleutels

3.1 De aanbetaling (30%) moet uiterlijk op de in de email vermelde datum door de verhuurder zijn ontvangen. Het restant van de huursom dient uiterlijk op de in de email vermelde datum (6 weken voor aanvang van de huurperiode) door verhuurder zijn ontvangen.

3.2 Indien de reservering minder dan 6 weken voor de aanvang van de huurperiode plaats vindt, dient betaling van de volledige huurprijs direct na bevestiging van de reservering plaats te vinden.

3.3 Na ontvangst van de laatste betaling van de huurprijs ontvangt u via email een link om uw reisgegevens aan ons te verstrekken. Daarna ontvangt u een boekingsformulier met de noodzakelijke gegevens betreffende het verkrijgen van de sleutels van de woning en de contactgegevens van de beheerder.

3.4 Niet tijdige betaling zal worden beschouwd als een annulering van de overeenkomst door de huurder en dientengevolge zijn de voorwaarden van artikel 4 van deze voorwaarden van toepassing. Verhuurder heeft dan eveneens het recht zijn woning opnieuw voor verhuur aan derden aan te bieden.

3.5 De sleutels van het gehuurde worden door verhuurder in bruikleen aan huurder ter beschikking gesteld. De sleutels blijven eigendom van verhuurder.

Bij het verloren gaan van de sleutels worden de kosten voor vervanging van de betreffende sloten en sleutels aan huurder in rekening gebracht en deze kosten zullen in mindering worden gebracht op de restitutie van de waarborgsom, onverlet het recht van de verhuurder om de volledige kosten van vervanging op de huurder te verhalen.

Art. 4 Annulering door de huurder

4.1 Annulering moet zo spoedig mogelijk schriftelijk aan verhuurder worden gemeld.

4.2 Huurder zal bij annulering het navolgende aan de verhuurder verschuldigd zijn:

- bij annulering tot de 42ste dag voor aanvang van de huurperiode: de volledige aanbeting die gedaan is met het reserveren van de woning.
- bij annulering tussen de 42ste tot de eerste dag van de huurperiode of later: 100% van de totale huursom van het verblijf vermeerderd met de administratiekosten.

4.3 De verschuldigde annuleringskosten zullen door de verhuurder voor zoveel mogelijk worden verrekend met de reeds door de huurder gedane betalingen.

Mocht dit niet toereikend zijn om de totale annuleringskosten te dekken, dan dient betaling van het restant plaats te vinden binnen 10 dagen na bevestiging van de annulering door huurder aan de verhuurder.

4.4 Indien de huurder geen gebruik maakt van het gehuurde of dit voor het einde van de huurperiode verlaat, zal er geen restitutie plaatsvinden.

Art. 5 Wijziging en opzegging door de verhuurder

5.1 De verhuurder heeft het recht de overeenkomst op een of meer wezenlijke punten te wijzigen wegens gewichtige omstandigheden.

5.2. Onder gewichtige omstandigheden worden omstandigheden verstaan, die van zodanige aard zijn dat verdere gebondenheid van de verhuurder aan de overeenkomst in redelijkheid niet van deze kan worden gevergd. Indien de oorzaak van de wijziging aan de huurder kan worden toegerekend, komt de hieruit voortvloeiende schade voor rekening van de huurder. Indien de verhuurder door de wijziging geld bespaart, heeft de huurder voor zijn deel recht op het bedrag van die besparing.

5.3 De verhuurder mag de overeenkomst ook op een niet wezenlijk punt wijzigen wegens gewichtige, de huurder onverwijld meegedeelde omstandigheden. In dat geval kan de huurder de wijziging slechts afwijzen indien de wijziging hem tot nadeel van meer dan geringe betekenis strekt.

5.4 Indien door onvoorziene omstandigheden verhuurder de reservering moet annuleren, zal de huurder hiervan onmiddellijk op de hoogte worden gesteld en restitutie van de betalingen plaatsvinden.

Indien de annulering van de overeenkomst niet het resultaat is van overmacht als omschreven in artikel 4, dan zal verhuurder bovendien een extra bedrag van 20% van de huursom betalen, zijnde de gebruikelijke vergoeding voor schade en ongemak.

5.5 Zelfstandig reizende jongeren onder de 25 jaar is het niet toegestaan bij ons een woning te huren. Als bij aanmelding geen eerlijkheid over de leeftijd is betracht, kan de huurovereenkomst per direct beëindigd worden zonder teruggaaf van de

huursom en de bijkomende betaalde kosten.

Art 6 Wijzigingen door de huurder

6.1 Na het opmaken van de definitieve reserveringsbevestiging kunt u tot 28 dagen voor ingang van de huurovereenkomst wijzigen (voor zover de gewenste wijzigingen nog mogelijk is) doorgeven. Voor iedere wijziging wordt € 35,00 wijzigingskosten in rekening gebracht plus eventuele door de wijziging ontstane extra kosten. Een wijziging van uw reservering wordt als annulering beschouwd.

6.2 Indien het mogelijk is en u wilt tijdens, of reeds voor uw geboekte verblijf de huurtermijn aansluitend verlengen, dan wordt dit niet beschouwd als een aparte boeking, maar als een verlenging van de oorspronkelijke boeking en zal er niet nogmaals een voorschot in rekening worden gebracht, maar wel € 35,00 wijzigingskosten. Dit geldt uiteraard alleen voor de woning waarvoor u reeds een verblijf heeft geboekt.

Art. 7 Verplichtingen van de huurder

7.1 De huurder is verplicht tot naleving van alle aanwijzingen van de verhuurder ter bevordering van een correcte uitvoering van de huur en is aansprakelijk voor schade veroorzaakt door zijn schuld, te beoordelen naar algemene maatstaven van goed huurderschap.

7.2 De huurder die zodanige hinder en/of last veroorzaakt, waardoor een correcte uitvoering van de verhuur in sterke mate wordt bemoeilijkt of onmogelijk wordt gemaakt, kan door de verhuurder van (voortzetting van) de huur worden uitgesloten, indien van verhuurder in alle redelijkheid niet kan worden verlangd dat de overeenkomst wordt nagekomen. Alle daaruit voortvloeiende kosten komen voor rekening van de huurder, indien en voor zover de gevolgen van hinder of last hem kunnen worden toegerekend. Indien en voor zover de oorzaak van de uitsluiting de huurder niet kan worden toegerekend, wordt hem restitutie van de huursom of een gedeelte daarvan verleend.

7.3 Het is niet toegestaan de woning geheel of gedeeltelijk onder te verhuren aan derden of permanent in gebruik te geven aan een derden.

7.4 Het is niet toegestaan in of bij de woning chemicaliën, benzine of andere aardoliederivaten, vuurwerk of anderszins gevaarlijke stoffen op te slaan.

7.5 U dient overlast en/of hinder aan omwonenden te voorkomen.

7.6 Het is niet toegestaan in of bij de woning hennep te kweken, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Bij overtreding van deze bepaling vorderen wij ontbinding van de huurovereenkomst en stellen wij u aansprakelijk voor eventuele schade.

7.7 Als er schade is aan de woning of aan de roerende zaken dan dient dit zo snel mogelijk gemeld te worden. Als dit niet gedaan wordt zijn alle vervolgschade voor rekening van de huurder.

7.8 De huurders dienen zich aan de huisregels te houden die gelden voor de woning die zij huren en/of de community waar zij verblijven.

Art. 8 Informatievoorziening

8.1 Alle informatie, van internet of elders, betreffende het gehuurde, de indeling, het meubilair of andere voorzieningen is te goeder trouw verstrekt. Indien hierin een verandering plaats vindt tussen het moment van reservering en de aanvang van de huurperiode, zal verhuurder de huurder hieromtrent zoveel mogelijk informeren, doch kan daarvoor niet verantwoordelijk worden gehouden.

Art. 9 Aankomst en vertrek

9.1 De aankomst bij het gehuurde vindt normaliter plaats na 16:00 uur tenzij anders is overeengekomen. Op de dag van vertrek moet u uiterlijk om 10:00 uur vertrokken zijn, tenzij anders is overeengekomen.

Art. 10 Maximum aantal bewoners

10.1 In het gehuurde mogen niet meer personen verblijven dan vermeld op de website.

10.2 Indien er buiten medeweten van verhuurder extra personen in het gehuurde resideren ontstaat er een onmiddellijk opeisbare vordering van verhuurder op huurder ter grootte van 25% van de huursom per extra persoon, welke vordering zal worden ingehouden op de waarborgsom.

Art. 11 Huisdieren en roken en BBQ gebruik

11.1 Huisdieren zijn niet toegestaan in de woning, tenzij tevoren toestemming van de verhuurder is verkregen. In dat geval dient de huurder ervoor zorg te dragen dat het gehuurde, waaronder ook terras en tuin niet worden bevuild en de uitwerpselen worden opgeruimd. Het zwembad is voor huisdieren verboden. Het is tevens niet toegestaan dat huisdieren op de bank en bedden komen.

11.2 Roken is niet toegestaan in de woning.

11.3 Het gebruik van een BBQ of het maken van open vuur in en om de woning is niet toegestaan.

Art. 12 Waarborgsom

12.1 De waarborgsom wordt binnen 2 weken na het verlaten van het gehuurde teruggestort op het rekeningnummer van de huurder, eventueel onder aftrek van kosten voor het herstel van achteraf geconstateerde schade (welke tijdens de huurperiode niet aan de verhuurder is gemeld) aan het gehuurde of overige in deze voorwaarden vermelde zaken zoals het meerverbruik van elektriciteit. Het bedrag van schade dat wordt ingehouden wordt bepaald door de eigenaar van de woning. Op verzoek kan door huurder foto's van de schade worden opgevraagd en een uitleg van het schadebedrag.

Art. 13 Schoonmaak

13.1 Bij vertrek dient de huurder het gehuurde schoon, opgeruimd en netjes achter te laten, waaronder begrepen het ledigen van prullenbakken, doorspoelen van toiletten en schoonmaken van vaat. Indien de beheerder bij controle van oordeel is dat hieraan onvoldoende aandacht is besteed en extra werkzaamheden dient te verrichten om het gehuurde en eventueel de inventaris weer in orde te krijgen, zullen de kosten daarvan aan huurder in rekening worden gebracht.

Art. 14 Aansprakelijkheid en overmacht

14.1 Degene die het vakantieverblijf boekt is hoofdelijk aansprakelijk (ook voor alle anderen die hij/zij aanmeldt). Ten aanzien van minderjarige reizigers moet worden aangetoond dat ouders of voogden toestemming hebben verleend.

14.2 De verhuurder is verplicht tot uitvoering van de overeenkomst overeenkomstig de vermelde voorwaarden die de huurder op grond van de overeenkomst redelijkerwijs mag verwachten.

14.3 Indien de huur niet verloopt overeenkomstig de vermelde voorwaarden, is de huurders verplicht daarvan zo spoedig (hetzij telefonisch, hetzij per e-mail, hetzij schriftelijk) melding te maken aan de verhuurder en wel op een zodanig tijdstip dat verhuurder in staat is om de tekortkoming zo spoedig mogelijk te herstellen. Indien de huur niet verloopt overeenkomstig de vermelde voorwaarden, is de verhuurder verplicht eventuele schade te vergoeden, tenzij de tekortkoming in de nakoming niet aan hem is toe te rekenen (overmacht).

Onder overmacht worden abnormale en onvoorziene omstandigheden verstaan die buiten de controle liggen van degene die er een beroep op doet. Ondanks alle genomen voorzorgsmaatregelen konden de gevolgen van deze omstandigheden niet worden voorkomen.

De verhuurder is niet verantwoordelijk en kan niet aansprakelijk gesteld worden voor het niet functioneren en/of niet kunnen gebruiken van algemene faciliteiten binnen een complex.

Wanneer de verhuurder aansprakelijk is voor de door de huurder geleden schade, zal zijn aansprakelijkheid beperkt zijn overeenkomstig de te zake geldende internationale verdragen. Hij aanvaardt evenmin aansprakelijkheid voor schade waarvoor aanspraak op vergoeding bestaat uit hoofde van een reis- en/of annuleringskostenverzekering.

Indien de verhuurder jegens de huurder aansprakelijk is voor derving van huurgenot, bedraagt de vergoeding een naar redelijkheid en billijkheid vast te stellen percentage van de huursom.

14.4 Schade meldt u ons direct. Neemt u geen maatregelen of meldt u schade, dreigende schade of gebreken niet direct bij ons? Dan bent u aansprakelijk voor de schade aan de woning. U bent in dat geval ook aansprakelijk voor schade aan eigendommen van anderen.

14.5 De verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die u lijdt als gevolg van storm, vorst, blikseminslag, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, molest en andere calamiteiten.

Art. 15 Rente en buitengerechtelijke kosten

15.1 De huurder die niet tijdig aan de geldelijke verplichting t.o.v. de verhuurder heeft voldaan, is zonder verder aanmaning of sommatie na 5 dagen waarop de verplichting had dienen te worden nagekomen van rechtswege in verzuim en is over het nog verschuldigde bedrag een achterstallige rente verschuldigd van 1% over iedere maand of gedeelte van de maand dat hij met de nakoming daarvan in gebreke blijft, één en ander tot aan de dag der algehele voldoening.

15.2 Voorts is de huurder gehouden tot vergoeding van buitengerechtelijke incassokosten gelijk aan 15% van het gevorderde, met een minimum van € 100 op het moment dat de verhuurder de vordering ter invordering in handen stelt van een juridische dienstverlener.

Art. 16 Bijkomende kosten

16.1 De reserveringskosten bedragen € 35,00 per reservering en staan vermeld op de website bij punt 2 van bijkomende kosten bij het reserveren van de woning.

16.2 De bijkomende kosten voor luchthavenservice, elektra en het wassen van beddengoed/handdoeken per persoon zijn onderhevig aan economische omstandigheden. Deze prijzen gelden zoals vermeld bij de woningadvertentie op onze website ten tijden van het daadwerkelijk verblijf.

16.3 Als er bij uw vertrek meer beddengoed of handdoeken zijn gebruikt bij dan het aantal zoals vermeld in de reservering, dan verrekenen wij dit met de waarborg.

16.4 Bij iedere advertentie kunt u terugvinden hoeveel elektra per week is inbegrepen. Het meerdere aan verbruik zal verrekend worden met de waarborg.

Art. 17 Baby mee

17.1 Bij een boeking kan een babybedje of kinderstoel worden gereserveerd.

Art. 18 Wi-Fi en Nederlandse/Vlaamse tv-zenders

18.1 Niet alle vakantiewoningen beschikken over Wi-Fi en NL/Vlaamse televisiezenders. Als u dit wenst, dient u dit zelf te controleren in de beschrijving van de betreffende woning. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden ten aanzien van de te ontvangen zenders en of functioneren van het internet.

Art. 19 Klachten en geschillen

19.1 Een geconstateerde tekortkoming of gebrek, afwijkend van de overeenkomst dient zo spoedig mogelijk doch in elk geval binnen 48 uur na het in gebruik nemen van de vakantiewoning te worden gemeld aan verhuurder, zodat deze in de gelegenheid is een passende oplossing te treffen.

19.2 Indien de tekortkoming of het gebrek niet binnen redelijke termijn wordt opgelost en afbreuk doet aan de kwaliteit van de huur, moet deze nogmaals worden gemeld aan de verhuurder. Als de tekortkoming ook dan nog niet tot tevredenheid is opgelost en aanleiding geeft tot een gegronde klacht, dient de huurder deze klacht zo spoedig mogelijk schriftelijk en gemotiveerd te melden bij de verhuurder.

19.3 Verhuurder zal huurder, bij toewijzing van de klacht, een in redelijkheid en billijkheid vast te stellen financiële tegemoetkoming bieden.

Art. 20 Meldingsplicht verhuurder

20.1 Alle particuliere eigenaren van een Spaanse woning zijn door de Spaanse overheid verplicht om melding te maken van het verblijf van de huurder. Hiervoor hebben wij een aantal persoonlijke gegevens van alle huurders nodig. Namelijk: kopie ID/paspoort e.d. Bij aankomst in de woning zal gevraagd worden geldige identiteitsdocumenten te overhandigen van alle personen boven de 18 jaar. Wij zullen van deze documenten een kopie maken voor de instanties.

20.2 Na het betalen van de 30% aanbetaling zal de verhuurder bij de huurder de gegevens opvragen waaronder uw bankgegevens. U dient deze informatie uiterlijk 7 weken voor aanvang van de huurperiode aan ons door te geven.

Het niet tijdig verstrekken van deze gegevens zal annulering van de reservering namens de huurder inhouden. Artikel 4 zal dan in werking treden.

Het doorgeven van een niet of foutief bankrekeningnummer is geheel voor risico van de huurder. Als wij geen bankrekeningnummer hebben ontvangen, kan ook de waarborg niet worden geretourneerd.

Art. 21 Spaans recht

Op deze overeenkomst is uitsluitend Spaans recht van toepassing.

Partijen komen voorts overeen dat alle geschillen voortvloeiende uit deze overeenkomst bij uitsluiting zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Murcia.

Art. 22 – Identificatie en Registratie van Gasten

Elke gast van 14 jaar en ouder die in de huurwoning verblijft, is verplicht zich te legitimeren met een geldig paspoort of identiteitsbewijs. De keyholder zal een kopie van het paspoort of identiteitsbewijs maken en de benodigde gegevens registreren, zoals vereist door de Spaanse autoriteiten.

Indien een gast weigert de vereiste identificatiegegevens te verstrekken, zal de toegang tot de woning worden geweigerd en wordt de reservering geannuleerd. In dat geval vindt geen restitutie van de betaalde huurgelden plaats.

WIJ ADVISEREN U OM EEN REIS- EN ANNULERINGSVERZEKERING AF TE SLUITEN!