

Algemene Voorwaarden van huur en verhuur van de (vakantie)appartementen in 't Huis van de buren

Definities:

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. 't Huis van de buren, vertegenwoordigd door E.S. Back, gevestigd te 7775 PM Lutten aan de Lutteresweg 7c, hierna te noemen 'verhuurder'.
- b. huurder: degene die op zijn of haar naam het (vakantie)appartement huurt, hierna te noemen 'huurder'.

't Huis van de Buren verhuurt vakantieappartementen uitsluitend voor recreatieve doeleinden.

Artikel 1 Algemeen

1. Deze voorwaarden gelden voor iedere aanbieding en iedere overeenkomst tussen verhuurder en huurder waarop de gebruiker deze voorwaarden van toepassing heeft verklaard, voor zover van deze voorwaarden niet door partijen uitdrukkelijk schriftelijk is afgeweken.
2. De onderhavige voorwaarden zijn eveneens van toepassing op alle overeenkomsten met verhuurder, voor de uitvoering waarvan derden dienen te worden betrokken.
3. Indien een of meerdere bepalingen in deze algemene voorwaarden nietig zijn of vernietigd mochten worden blijven de overige bepalingen van deze algemene voorwaarden volledig van toepassing. Verhuurder en huurder zullen alsdan overleggen teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige of vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij indien en voor zover mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepaling in acht wordt genomen.
4. Situaties die niet in deze algemene voorwaarden zijn geregeld, dienen te worden beoordeeld 'naar de geest' van deze algemene voorwaarden.
5. Onduidelijkheden over de uitleg van een of meerdere bepalingen van deze voorwaarden, dienen uitgelegd te worden 'naar de geest' van deze algemene voorwaarden.
6. Verhuurder zal haar correspondentie digitaal verzenden, tenzij dit niet mogelijk blijkt.
7. Kennelijke druk- en zetfouten binden verhuurder niet.

Artikel 2 Totstandkoming van de overeenkomst

1. Een overeenkomst voor verhuur van een (vakantie)appartement komt tot stand middels aanbod en aanvaarding. Een overeenkomst kan slechts worden aangegaan door een huurder die 21 jaar of ouder is.
2. Indien huurder jonger dan 21 jaar is, kan verhuurder bijkomende voorwaarden stellen.

Artikel 3 Reservering en betaling

1. Een aanvraag voor reservering van een vakantieappartement van verhuurder geschiedt via diverse bookingssites of via boeking op de website van www.huisvande bure n.nl. Deze manier van reserveren is voor beide partijen bindend.
2. De aanvraag zal per email worden bevestigd door verhuurder. Na de voorlopige reservering wordt de factuur, tevens bevestiging, door verhuurder per email naar de huurder toegezonden met een aanbetalings-factuur, die de huurder via IDEAL of Creditcard kan betalen.
3. De aanbetaling, bestaande uit 30% over het huurbedrag, moet binnen 14 dagen na factuurdatum worden voldaan. Dit is tevens uw reserveringsopdracht. Na ontvangst van de 30% aanbetaling is de boeking definitief. De ontvangst van de aanbetaling betaling wordt per email door verhuurder bevestigd aan huurder. Deze bevestiging bevat tevens alle informatie zoals het exacte adres van het vakantieappartement, contactdetails en overige aankomst- en vertrek-instructies. Het restant dient minimaal 8 weken voor aankomst te zijn voldaan en door de verhuurder te zijn ontvangen.
4. Indien de reservering wordt gedaan 8 weken voor aanvang van de huurperiode, dient het totaal te betalen bedrag direct bij de reservering worden voldaan.
5. Bij niet tijdige betaling kan verhuurder de huurovereenkomst per direct als vervallen beschouwen. Niet tijdige betaling wordt beschouwd als een annulering en de krachtens artikel 5 van toepassing zijnde regeling met betrekking tot de annuleringskosten.

Artikel 4 Prijzen en waarborgsom

1. Alle prijzen zijn, voor zover van toepassing inclusief BTW, tenzij anders vermeld.
2. Verhuurder heeft het recht prijsverhogingen als gevolg van tussentijdse aanpassingen van wettelijke regelingen c.q. bepalingen (waaronder, maar niet beperkt tot BTW, toeristenbelasting, assurantiebelasting) waar verhuurder geen invloed op heeft, door te voeren en te verrekenen.

3. De prijzen zijn afhankelijk van het seizoen. De huurprijzen in alle seizoenen zijn inclusief toeristenbelasting en exclusief de kosten voor de eindschoonmaak.
4. De huurder betaalt een waarborgsom van € 300,- per (vakantie)appartement. Deze waarborgsom zal, indien nodig door verhuurder worden aangewend om ontstane schade te vergoeden. De waarborgsom zal binnen 14 dagen na het vertrek, geheel of gedeeltelijk, na inhouding van eventuele schade, op de rekening van huurder worden teruggestort.
5. Buitensporige verspilling van water, gas en elektriciteit kan consequenties hebben voor de borg.
6. Linnengoed is (gelimiteerd tot één set per persoon, per week) aanwezig in de vorm van dekbedhoes, hoeslaken en sloop. Een pakket keuken- en theedoeken is aanwezig, evenals een handdoekenpakket bestaande uit een badlaken, handdoek, gastendoek en washandje. Extra kan een handdoekenpakket worden gehuurd, bestaande uit een badlaken, handdoek en gastendoek voor de huurprijs van € 7,50 per week per persoon. Extra kan ook een bedlinnenpakket worden gehuurd voor de huurprijs van € 9,50 per week per persoon.

Artikel 5 Annulering door huurder

Verhuurder hanteert de volgende annuleringsvoorwaarden:

- a. bij annuleren binnen 48 uur na boeking worden geen kosten in rekening gebracht. Huurder krijgt de aanbetaling geheel terug.
 - b. bij annulering na 48 uur en 60 dagen voor aankomst wordt 30% van de totale factuurbedrag voor het verblijf in rekening gebracht. (Dit staat gelijk aan de aanbetaling die tijdens de reservering is voldaan.)
 - c. bij annuleren tussen 60 en 30 dagen voor aankomst wordt 50% van de totale factuurbedrag in rekening gebracht.
 - d. bij annuleren binnen 30 dagen voor aankomst wordt 100% van de totale factuurbedrag in rekening gebracht.
1. Alle annuleringen of wijzigingen moeten kenbaar gemaakt worden via email aan verhuurder en zijn pas van kracht als zij door de verhuurder per email worden bevestigd. Annuleringen of wijzigingen via de telefoon of op andere manieren worden niet geaccepteerd.
 2. Verhuurder raadt huurder aan een reisverzekering af te sluiten die annuleringen vergoedt.
 3. Indien huurder binnen 24 uur na de overeengekomen datum zonder nadere kennisgeving niet is gearriveerd, wordt dit beschouwd als een annulering. In dat geval is huurder het volledige totaalbedrag verschuldigd.

Artikel 6 Wijziging overeenkomst

1. Wijziging van de huurperiode na de datum van de eerste facturering kan alleen op basis van beschikbaarheid doorgevoerd worden.
2. Indien huurder, na de totstandkoming van de overeenkomst, wijzigingen in de overeenkomst wenst aan te brengen is verhuurder niet verplicht die te accepteren. Het is ter vrije keuze van verhuurder om te bepalen of en in hoeverre die wijzigingen door haar worden geaccepteerd.

Artikel 7 Annulering door verhuurder

1. Verhuurder is te allen tijde gerechtigd de overeenkomst te annuleren wegens gewichtige omstandigheden, bij voorbeeld in geval van overmacht zoals politieke onrust, oorlog, kernrampen, natuurrampen, algemene stakingen, brand enzovoorts. De huurder heeft in dit geval recht op restitutie van een eventueel reeds betaald gedeelte van de huursom.

Artikel 8 Maximaal aantal personen

1. Er mogen nooit meer dan de opgegeven personen in het appartement verblijven/overnachten. In verband met van overheidswege voorgeschreven verplichtingen dienen de namen van alle personen die onder de boeking vallen per email inclusief opgave van geboortedata aan verhuurder minimaal 4 weken voordat de huurperiode ingaat te worden doorgegeven. In het geval van een boeking vier weken voor aankomst dient bovengenoemde gelijktijdig met de boeking te worden doorgegeven.
2. Indien verhuurder constateert dat in strijd met het bepaalde in dit artikel wordt gehandeld heeft verhuurder de volgende rechten:
 - a. Het recht om van het aantal personen dat niet is opgegeven de huursom na te vorderen. Dit geschiedt tegen een vast bedrag van € 100,-- per persoon per nacht.
 - b. Het recht om per direct het gehuurde te doen ontruimen waarmee de huurovereenkomst van rechtswege als ontbonden beschouwd zal worden en er terzake van de betaalde huursom niets worden gerestitueerd, een en ander behoudens het recht van verhuurder om in voorkomende gevallen schadevergoeding te vorderen.

Artikel 9 Huisdieren

1. Het meenemen van een huisdier moet door huurder vooraf in de reservering worden gemeld. Huisdieren zijn alleen toegestaan in de appartementen Ochtendzon en Zonlicht.
2. Huisdieren worden toegelaten na overleg onder de voorwaarden van een vergoeding van € 15,- per dag.
3. Huisdieren dienen te allen tijde aantoonbaar te voldoen aan de daaraan gestelde gezondheids- en inentingseisen. Het niet voldoen aan deze eisen of het niet kunnen aantonen dat wordt voldaan aan deze eisen, kan aanleiding zijn voor verhuurder om het huisdier niet in het appartement toe te laten. Huurder is en blijft te allen tijde aansprakelijk voor schade die door het huisdier wordt toegebracht aan verhuurder.
4. Huurder is aansprakelijk voor de door het huisdier veroorzaakte schade ook indien deze schade na het vertrek van huurder geconstateerd wordt.

Artikel 10 Klachten

1. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen gebeuren, waarna huurder de klacht zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen.
2. Eventuele klachten bij aanvang van de huurovereenkomst over de aangetroffen netheid van het vakantieappartement zal huurder direct bij verhuurder melden, zodat zo nodig een en ander in overleg kan worden opgelost.
3. Eventuele financiële compensatie bij nadien gemelde klachten is uitgesloten.

Artikel 11 Aankomst- en vertrektijden

1. De aankomsttijd is vanaf 14:00 uur. De vertrektijd is uiterlijk 11:00 uur.
2. De huurder dient zich strikt aan deze tijden te houden, tenzij vooraf anders is overeengekomen en vastgelegd. De huurder dient uiterlijk op de dag voor vertrek aan te geven hoe laat hij wil vertrekken.
3. Op de dag van vertrek dient het appartement schoon en netjes achtergelaten te worden en dient het afval verwijderd te zijn. Dus: geen vuile vaat laten staan, keuken- en koelkast schoonmaken, vuilniszak in de container plaatsen.
4. Vertrek eerder dan gepland – ongeacht aanleiding of oorzaak – leidt niet tot restitutie van betaalde huur en kosten voor eindschoonmaak.

Artikel 12 Verplichtingen van huurder en reglementen

1. Huurder zal zich gedragen en het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Het appartement dient door de (mede)huurders met de vereiste zorg en zorgvuldigheid te worden bewoond met inachtneming van de rust, de omwonenden en de omgeving. Indien huurder en/of zijn medehuurders zich niet als goede huurder gedraagt of ernstige hinder of last voor zijn omgeving veroorzaakt, kan huurder met de zijnen/haren de verdere toegang tot het appartement worden ontzegd en de huurovereenkomst van rechtswege als ontbonden worden beschouwd zonder aanspraak op restitutie van de huursom.
2. Indien huurder onverhoopt schade toebrengt aan het gehuurde appartement en/of inventaris, dient dit onmiddellijk schriftelijk aan verhuurder te worden gemeld. De daarmee verband houdende reparatie- en vervangingskosten dienen onmiddellijk ter plaatse te worden vergoed. De huurder is aansprakelijk voor de door hem/haar, door medehuurders en eventuele bezoekers veroorzaakte schade ook indien deze schade na vertrek geconstateerd wordt. Indien derving van opbrengsten ontstaat door de aangebrachte schade zal ook deze op huurder worden verhaald.
3. Het appartement dient bij vertrek correct en netjes te worden opgeleverd.
4. Het is ten strengste verboden in het appartementen te roken. Dit geldt dus voor binnen in het appartement alsmede in de gezamenlijke toegangsruimte. Indien toch geconstateerd wordt door verhuurder dat er binnen gerookt is, zal er een extra schoonmaakploeg ingehuurd moeten worden om het huis schoon te maken welke kosten zullen worden verhaald op huurder.
5. Het is ten strengste verboden in het appartement feesten te organiseren. Hierdoor wordt namelijk de rust voor de huurders van de andere appartementen aangetast, waarmee de huurder per definitie ernstige hinder of last voor zijn omgeving veroorzaakt. Indien verhuurder het noodzakelijk acht zal er aan gifte bij de politie worden gedaan. Indien verhuurder constateert dat in strijd met het bepaalde in dit artikel wordt gehandeld heeft verhuurder de volgende rechten:
 - a. Het recht om per overtreding een boete van € 1.000,-- in rekening te brengen bij huurder.
 - b. Het recht om per direct het gehuurde te doen ontruimen waarmee de huurovereenkomst van rechtswege als ontbonden beschouwd zal worden en er terzake van de betaalde huursom niets worden gerestitueerd, een en ander behoudens het recht van verhuurder om in voorkomende gevallen schadevergoeding te vorderen.
- 6.

7. Het meebrengen van eigen apparatuur (met uitzondering van opladers voor smartphones, tablets, laptops en dergelijke) is niet toegestaan, tenzij anders met verhuurder schriftelijk overeengekomen.
8. Uit het appartement meegenomen zaken dienen na constatering door huurder direct aan verhuurder te worden opgegeven. De aanschafkosten worden in rekening gebracht verhoogd met 20% extra kosten. Bij een niet zelf opgeven, zal aangifte gedaan worden bij de politie van diefstal.
9. Bij overtreding van de regels opgenomen in deze Algemene Voorwaarden, heeft verhuurder het recht de huurder en iedere andere medehuurder terstond van het gehuurde verwijderen, zonder dat restitutie van de huursom of een gedeelte daarvan plaatsvindt.
10. Huurder is verantwoordelijk voor het correcte gebruik van internet alsmede de noodzakelijke hard- en software, configuratie, randapparatuur en verbindingen ter ondersteuning daarvan en maatregelen ter beveiliging van computer of besturingssysteem. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van het gebruik van internet of als gevolg van storingen in het netwerk. Bij constatering of het vermoeden van hinder van derden en/of (overig) internet-misbruik door de huurder/gebruiker danwel degene die de huurder vergezellen, heeft verhuurder het recht zonder nadere aankondiging de toegang tot internet al dan niet geheel te blokkeren.
11. In geval van nood heeft verhuurder het recht het appartement te betreden.

Artikel 13 Privacy

1. Alle gegevens die huurder aan verhuurder verstrekt worden opgenomen in een bestand. Het gegevensbestand wordt gebruikt voor gastenadministratie. Deze gegevens kunnen tevens worden gebruikt om gerichte informatie en aanbiedingen over diensten te geven, zowel door verhuurder als door derden.
2. Op verzoek van huurder zal verhuurder gegevens verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen.

Artikel 14 Aansprakelijkheid

1. Verhuurder stelt zich niet aansprakelijk voor het verlies of diefstal van persoonlijke eigendommen en goederen.
2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor tijdelijke uitval c.q. storingen in en om het appartement van water- en/of energiehuishouding, internetverbinding,

- verwarmingsinstallatie, noch voor veranderingen van toegangsroutes, verkeersverbindingen, verplaatsingen en/of sluiten van winkels, bedrijven enzovoorts. Verhuurder zal, met binnen zijn vermogen liggende mogelijkheden, storingen zo snel mogelijk (laten) verhelpen.
3. Verhuurder is niet aansprakelijk, hoe ook genaamd ten gevolge van geluidshinder, bijvoorbeeld door bouw- en constructiewerkzaamheden, of andere werkzaamheden of gebeurtenissen rondom het appartement.
 4. Verhuurder is nimmer aansprakelijk voor geleden schade, materieel of fysiek, opgelopen in of rond het appartementengebouw.
 5. Het parkeren geschiedt volledig voor eigen risico. Verhuurder aanvaardt geen enkel risico, hoe ook genaamd, voor diefstal en/of beschadigingen, al dan niet door derden aangebracht, aan de auto/motor/fiets van huurder.
 6. Verhuurder heeft zijn uiterste best gedaan de appartementen, hun ligging, de omgeving en de activiteiten in de omgeving zo juist en volledig mogelijk op zijn website te omschrijven, zonder echter voor de juistheid enige aansprakelijkheid te aanvaarden.
 7. Verhuurder heeft het recht de gepubliceerde informatie, inclusief prijzen, foto's en beschrijvingen op elk moment te wijzigen.
 8. Huurder wordt geacht kennis genomen te hebben van de inhoud van deze Algemene Voorwaarden en daarmee akkoord te gaan. In ieder geval heeft huurder uitdrukkelijk ingestemd met de inhoud van deze Algemene Voorwaarden bij het plaatsen van de boeking.

Artikel 15 Vrijwaring

1. Huurder zal verhuurder vrijwaren tegen alle schade die verhuurder mocht lijden als gevolg van aanspraken van derden, die verband houden met de door verhuurder geleverde diensten, waaronder mede begrepen, maar niet beperkt tot:
 - a. aanspraken van derden, werknemers van de opdrachtgever daaronder begrepen, die schade lijden welke het gevolg is van onrechtmatig handelen van werknemers van verhuurder, die ter beschikking zijn gesteld van de huurder en werken onder dienst toezicht of op diens aanwijzingen;
 - b. aanspraken van derden, die in verband met de uitvoering van de overeenkomst schade lijden, welke het gevolg is van een handelen of nalaten van de verhuurder of van een onveilige situatie van dienst bedrijf.

Artikel 16 Overmacht

1. Onder overmacht wordt in deze algemene voorwaarden verstaan naast hetgeen daaromtrent in de wet en jurisprudentie wordt begrepen, alle van buiten komende oorzaken, voorzien of niet voorzien, waarop de gebruiker geen invloed kan uitoefenen, doch waardoor de gebruiker niet in staat is haar verplichtingen na te komen. Werkstakingen in het bedrijf van de gebruiker worden daaronder begrepen.

2. Verhuurder heeft ook het recht zich op overmacht te beroepen, indien de omstandigheid die (verdere) nakoming verhindert, intreedt nadat verhuurder haar verbintenis had moeten nakomen.
3. Tijdens overmacht worden de verplichtingen van verhuurder opgeschort. Indien de periode waarin door overmacht nakoming van de verplichtingen door verhuurder niet mogelijk is langer duurt dan 2 maanden, zijn beide partijen bevoegd de overeenkomst te ontbinden zonder dat er in dat geval een verplichting tot schadevergoeding bestaat.
4. Indien verhuurder bij het intreden van de overmacht al gedeeltelijk aan haar verplichtingen heeft voldaan of slechts gedeeltelijk aan haar verplichtingen kan voldoen, is zij gerechtigd het reeds uitgevoerde c.q. uitvoerbare deel afzonderlijk te factureren en is huurder gehouden deze factuur te voldoen als betrof het een afzonderlijk contract. Dit geldt echter niet als het reeds uitgevoerde c.q. uitvoerbare deel geen zelfstandige waarde heeft.

Artikel 17 Incassokosten

1. Is huurder in gebreke of in verzuim met het nakomen van een of meer van zijn verplichtingen, dan komen alle redelijke kosten ter verkrijging van voldoening in en buiten rechte voor rekening van huurder, waaronder begrepen de kosten van advocaat, procureur, zaakwaarnemer, gerechtsdeurwaarder en incassobureau alsmede alle kosten voor juridisch advies en bijstand. In ieder geval is huurder de buitengerechtelijke kosten conform “het Besluit Vergoeding voor Buitengerechtelijke Incassokosten”, zoals genoemd in artikel 6:96 lid 4 BW, verschuldigd.
2. Indien verhuurder aantoonbaar hogere kosten te hebben gemaakt, welke redelijkerwijs noodzakelijk waren, komen ook deze voor vergoeding in aanmerking.
3. Onder de in lid 1 bedoelde kosten vallen eveneens die kosten, die gemaakt worden voor het versturen van herinneringen en aanmaningen, het onderzoeken van een minnelijke schikking, het overleggen met huurder, het onderzoeken van de verhaalbaarheid van de vorderingen en alle overige kosten, die gemaakt worden om voldoening van huurder te verkrijgen.
4. In geval van een gerechtelijke procedure is huurder gehouden de onder lid 3 bedoelde kosten te voldoen. Deze kosten zullen als eis bij dagvaarding worden opgevoerd.
5. De voldoening van de onder lid 3 bedoelde kosten staat los van de voldoening van de overige kosten als deurwaarderskosten, griffierechten, salarissen gemachtigden c.q. advocaat/procureur, waartoe in een vonnis van de rechter wordt besloten.

Artikel 18 Toepasselijk recht

1. Op de huurovereenkomst en alle daaruit voortvloeiende verplichtingen is Nederlands recht van toepassing.
2. De rechter in de woonplaats van verhuurder is bij uitsluiting bevoegd van geschillen kennis te nemen. Niettemin heeft verhuurder het recht haar wederpartij te dagvaarden voor de volgens de wet bevoegde rechter.

Artikel 19 Wijziging en vindplaats van de algemene voorwaarden

1. Deze voorwaarden zijn gedeponerd op de website van de verhuurder
2. Van toepassing is steeds de laatste gedeponeerde versie c.q. de versie, zoals die gold ten tijde van de totstandkoming van de onderhavige opdracht.