**HUURVOORWAARDEN LA CASA KERSTO 2018:**

**INLEIDING:**

Voor aanvang van het verblijf in de vakantiewoning ontvangt de huurder een bewijs van huur, dat onder andere een routebeschrijving bevat en een exacte aanduiding van de plaats waar de sleutel van de vakantiewoning zich bevindt. De huurder moet 18 jaar of ouder zijn op de dag van het boeken van de vakantiewoning. In geval van groepsreizen voor jongeren moet de huurder 21 jaar of ouder zijn op de dag

van het boeken van de vakantiewoning.

**1. HUURPERIODE:**

**1.1** De op de reisbescheiden aangegeven aankomst- en vertrektijdstippen zijn doorslaggevend.
In de huurdocumenten staat informatie over het tijdstip waarop u de vakantiewoning kunt betrekken.
De sleutel kan over het algemeen op een later moment worden opgehaald dan wordt vermeld op de huurdocumenten, mits er vooraf een afspraak is gemaakt over het later ophalen en de huurder een overeengekomen vergoeding betaalt. U dient de vakantiewoning altijd uiterlijk 10:00 u op de dag van vertrek te verlaten. De sleutel wordt alleen overhandigd als volgens de huurvoorwaarden de volledige huursom is voldaan en bij aankomst de huurovereenkomst en een identiteitsbewijs met foto kan worden overhandigd.

**2. DE VAKANTIEWONING:**

**2.1** Grootte en aard van gebruik van het huis: Tenzij anders overeengekomen, mag het huis uitsluitend voor vakantiedoeleinden worden gehuurd. De in m² aangeduide grootte van het huis is berekend aan de hand van de buitenmaten van de fundering.

**2.2** Aantal personen: De vakantiewoning en de daarbij behorende grond mogen slechts bewoond worden door het in de catalogus, op het internet en op het bewijs van huur aangegeven aantal personen, waarbij kinderen zijn inbegrepen, ongeacht hun leeftijd.

Hiervan zijn uitgezonderd woningen, die de mogelijkheid kennen om een extra kind (jonger dan 4 jaar) mee te nemen zonder extra betaling. Het verkooppersoneel kan u bij boeking hierover informeren; deze mogelijkheid blijkt voorts uit de informatie over de woning die u kunt vinden op het internet. Wordt het huis of de grond door meer personen bewoond dan maximaal is toegestaan, dan heeft de eigenaar van de vakantiewoning of gastheer het recht om zonder nadere aankondiging de personen die teveel zijn weg te sturen. Volgt de huurder een dergelijke aanwijzing niet binnen 12 uur op, gerekend vanaf het mededelen van de aanwijzing, dan heeft de eigenaar van de

vakantiewoning het recht om de huurovereenkomst met ogenblikkelijke werking te ontbinden en zonder nadere aankondiging alle bewoners weg te sturen zonder restitutie van huur.

**2.3** Tenten en caravans: Het is verboden om tenten op te zetten en caravans of aanverwante zaken te plaatsen op de grond bij de vakantiewoning. De eigenaar van de vakantiewoning hebben het recht directe verwijdering hiervan te eisen. Volgt de huurder een dergelijke aanwijzing niet direct op, dan heeft de eigenaar van de vakantiewoning het recht om de huurovereenkomst met ogenblikkelijke ingang te ontbinden en zonder nadere aankondiging alle bewoners weg te sturen zonder restitutie van huur.

**2.4** Huisdieren en allergie: Huisdieren zijn niet toegestaan! De eigenaar van de vakantiewoning kan echter niet garanderen, dat er zich niet eerder huisdieren in de woning hebben opgehouden, of dat de eigenaar van de vakantiewoning niet zelf huisdieren houdt. La Casa Kersto aanvaardt geen aansprakelijkheid voor allergische reacties bij de huurder in vakantiewoningen.

**2.5** Lawaai: Huurders kunnen - ook in vakantieparken - onverwacht worden blootgesteld aan lawaai als gevolg van bouwwerkzaamheden, verkeer en dergelijke. Noch de eigenaar van de vakantiewoning, kunnen aansprakelijk worden gesteld voor lawaaihinder.

**2.6** Internet: Internetverbinding / breedband wordt op verschillende manieren aangeboden, bijvoorbeeld via kabel, wifi etc. Internet is een extra dienst die door de huiseigenaar wordt aangeboden en vanwege de eventuele haperingen die zich kunnen voordoen door onvoldoende dekking in het gebied waar het vakantiehuis zich bevindt en variabele datahoeveelheid en snelheid, kunnen

huiseigenaar niet verantwoordelijk worden gesteld voor slecht signaal, overbelaste antenne, kabelproblemen of andere problemen met dekking. Internet mag alleen door volwassenen worden gebruikt en het gebruik van het internet dient in overeenstemming te zijn met de relevante wetten.

**2.7** **Roken** is niet toegestaan in het vakantiehuis! (tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.)
Dit betekent echter niet dat er nooit in het vakantiehuis is gerookt.

**3. PRIJZEN EN BETALINGEN:**

**3.1** Alle prijzen zijn vermeld in Euro’s per week, tenzij anders is vermeld.

De boeking is direct bindend, ongeacht de wijze waarop de boeking heeft plaatsgevonden!

Wanneer de boeking van de huurder is geregistreerd, verstuurt La Casa Kersto een bevestiging van de huurovereenkomst en wordt de huursom geïnd in één of twee termijnen, zie hieronder. Het bewijs van huur wordt verstuurd als de hele huursom is betaald.

Indien de huurder heeft gekozen voor elektronische documenten (E-docs), dan wordt direct na de boeking een e-mail verstuurd.

**3.2** Bij boeking 56 dagen voor aanvang van de huurovereenkomst of eerder geldt het volgende:

De eerste schijf, 25 % van de volledige huursom, is direct opeisbaar, en moet uiterlijk acht dagen na de boeking ontvangen zijn.

De tweede schijf, die de betaling van de overige 75 % betreft, is opeisbaar uiterlijk 42 dagen voor aanvang van de huurovereenkomst en deze moet uiterlijk op dat tijdstip door ontvangen zijn.

**3.3** Bij boeking later dan 55 dagen voor aanvang van de huurovereenkomst geldt het volgende:

De volledige huursom is direct opeisbaar, en moet uiterlijk drie dagen na de boeking ontvangen zijn.

Indien de betalingsvoorwaarden niet worden nagekomen, wordt dit beschouwd als wanprestatie, waardoor eigenaar zonder uitstel de aangegane huurovereenkomst kan ontbinden, maar eigenaar zal zo mogelijk de huurder hiervan op de hoogte stellen voor de ontbinding plaatsvindt. De ontbinding van de huurovereenkomst vrijwaart de huurder niet van de verplichting om huur te betalen; hierop zijn de regels betreffende annulering in punt 5 van toepassing.

Indien niet anders is vermeld, op het internet en/of in de prijslijst, is de huursom exclusief verbruik van water, elektriciteit, olie, gas en dergelijke alsmede verwarming (waaronder evt. openhaardbrandstof).

**4. BELASTINGEN, VALUTA EN TOERISTENBELASTING:**

Eigenaar heeft het recht om in geval van prijsstijgingen, verhoging van belastingen, heffingen en valutakoerswijzigingen de huur naar evenredigheid te verhogen onder overlegging van duidelijke documentatie. In geval van een wijziging in de valuta in het land waar het vakantiehuis is gelegen of als er een wijziging is in de valuta die eigenaar gebruikt voor facturen betreffende het vakantiehuis in vergelijking met de valuta op internet en/of de prijslijst, zoals van toepassing is op de betaling van de huurder voor het vakantiehuis, kan de huur worden verhoogd, op elk moment nadat de huurovereenkomst is afgesloten en voor het verblijf van de huurder in het vakantiehuis, voor hetzelfde percentage als de geldende valuta is gestegen sinds de prijslijst is gepubliceerd. Deze omstandigheid geeft de huurder niet het recht de boeking te annuleren.

 **5. ANNULERING/WIJZIGINGEN:**

**5.1** Een annulering kan uitsluitend schriftelijk plaatsvinden, en heeft pas werking vanaf de dag dat deze bij eigenaar bekend is geworden.

**5.2** Voor overige vakantiewoning is verschuldigd:

**a)** vanaf de boekingsdatum tot 70 dagen voor het betrekken van de woning 10% van de totale huursom, echter altijd minimaal € 75,-

**b)** vanaf 69-40 dagen voor het betrekken van de woning 25% van de totale huursom, echter altijd minimaal € 75,-

**c)** vanaf 39 dagen voor het betrekken van de woning 100% van de totale huursom.

Indien eigenaar geen schriftelijke annulering ontvangt, is 100% van de totale huursom verschuldigd, ook al wordt de verhuurde vakantiewoning niet gebruikt. De kosten worden naar boven afgerond tot hele Euro’s.

**5.3** Indien de vakantiewoning opnieuw wordt verhuurd aan een andere partij en tegen de volle prijs kunnen de in punt 5.2.c genoemde kosten worden gereduceerd tot 25% van de totale huursom, echter altijd minimaal € 75,-

Kan de vakantiewoning niet opnieuw worden verhuurd, of wordt de vakantiewoning niet voor de volle prijs verhuurd, dan zijn de onder punt 5.2 genoemde kosten van toepassing.

**5.4** Het beslissende tijdstip bij de in punt 5.2 en 5.3 genoemde dagen is de daaraan voorafgaande middernacht.

**5.5** Indien een huurder een andere huurder in zijn plaats kan stellen, voor dezelfde periode en tegen dezelfde prijs, accepteert eigenaar een naamsverandering tegen betaling van administratiekosten ten bedrage van € 75,-
Mededeling hiervan aan eigenaar dient schriftelijk plaats te vinden.

**5.6** Eigenaar accepteert, voor zover mogelijk, een omboeking van de oorspronkelijke huurovereenkomst tot de 40e dag voor het betrekken van de woning tegen administratiekosten ten bedrage van € 75,-

Iedere omboeking van de oorspronkelijke huurovereenkomst vanaf de 40e dag voor het betrekken van de woning en later zal worden beschouwd als een annulering (zie de bovenstaande voorwaarden) die wordt gevolgd door een nieuwe boeking.

**6. ENERGIE, WATER EN TELEFOONREKENING:**

**6.1** In de vakantiewoning, waar het energie/waterverbruik niet bij de prijs is inbegrepen, wordt een van tevoren vastgesteld bedrag per persoon aan wie de woning is verhuurd aangerekend, of er wordt bij het afhalen van de sleutel een elektriciteitsformulier/waterformulier overhandigd of deze ligt op een zichtbare plaats in de vakantiewoning. Hierop moet de meterstand direct na aanvang van de huurperiode worden ingevuld, of er nu sprake is van elektriciteit, stadsverwarming, geothermische verwarming, gas of en andere vorm van energie.
De elektriciteitsmeter geeft geen decimalen aan, dat wil zeggen de meter geeft hele kWh aan. Ook eventuele rode cijfers zijn hele kWh. Aan het eind van de huurperiode vertrek lezen de huurder, huiseigenaar of de servicemedewerker opnieuw de meterstand; deze registratie vormt de grondslag van de berekening van het elektriciteitsverbruik. De huurder betaalt voor het energieverbruik gedurende de gehele huurperiode, ook al heeft de huurder het vakantiehuis niet de gehele huurperiode gebruikt. In de periode van 1 november tot 31 maart zal de vakantiewoning verwarmd zijn tot circa 15 graden, vooropgesteld dat de huurovereenkomst geboekt is uiterlijk drie dagen voor de dag van aankomst. In de periode van 1 november tot 31 maart zal de meterstand van de huurder of huiseigenaar doorslaggevend zijn, terwijl het de meterstand van eigenaar is, die doorslaggevend zal zijn in de periode van 31 maart tot 31 oktober.
Buitenzwembaden zijn normaal gesproken niet verwarmd en kunnen niet het hele jaar worden gebruikt.

**7. WAARBORGSOM EN VOORSCHOT VERBRUIKSKOSTEN:**

**7.1** Op verzoek van de eigenaar van de vakantiewoning bevat de huurovereenkomst in bepaalde gevallen betaling van een voorschot voor verbruikskosten als voorwaarde, en in bijzondere gevallen eveneens een waarborgsom. Verbruikskosten en waarborgsom worden geïnd bij betaling van de huur of contant bij het overhandigen van de sleutel. Voorschotbetaling van verbruikskosten dient als zekerheid voor het energieverbruik, telefoon en dergelijke. De waarborgsom dient als zekerheid voor de verhuurder bij eventuele schades aan het gehuurde of bij het achterwege blijven van de eindschoonmaak of een gebrekkige eindschoonmaak. Voor zover een waarborgsom wordt geïnd is de hoogte hiervan onder andere afhankelijk van de grootte van het huis, de faciliteiten en extra’s, de duur van de huurovereenkomst, en voor welk doel de vakantiewoning wordt gehuurd. Indien de huurder, naast de overeenkomst die is aangegaan met eigenaar als bemiddelaar, rechtstreeks met de eigenaar van de vakantiewoning een overeenkomst is aangegaan over huur van extra’s, is het mogelijk dat van de huurder een extra waarborgsom wordt verlangd. De hoogte van de voorschotbetaling voor verbruikskosten en de waarborgsom staan vermeld in het bewijs van huur. Afrekening van de voorschotbetaling voor verbruikskosten en de waarborgsom vindt plaats uiterlijk drie weken na vertrek uit de vakantiewoning. Eventuele schades of een ontbrekende eindschoonmaak worden, vermeerderd met administratiekosten, afgetrokken van de terugbetaling van de waarborgsom. Mocht de waarde van de bovenstaande kosten hoger zijn dan het bedrag van de waarborgsom, of mochten de verbruikskosten groter zijn dan het geïnde voorschot, dan zal het meerdere aan de huurder in rekening worden gebracht. De eigenaar van de vakantiewoning of zijn vertegenwoordiger zijn, wanneer er sprake is van een groep jongeren, zie punt 2.2, wanneer een vakantiewoning voor meer dan 14 dagen wordt gehuurd of wanneer er sprake is van huur van de vakantiewoning voor andere doelen dan vakantie, gerechtigd om een verhoogde waarborgsom te innen ten bedrage van € 475,- per slaapplaats die in het vakantiehuis beschikbaar is; eveneens kan betaling worden verlangd voor een eindschoonmaak, of eventueel meerdere schoonmaken afhankelijk van de duur van de huurovereenkomst.

**8. EINDSCHOONMAAK:
8.1** De huurder is verplicht om het huis opgeruimd en grondig schoongemaakt achter te laten. Hierbij moet de huurder vooral letten op schoonmaak van de koelkast, de vriezer, de kookplaat, de oven, de grill en de sanitaire voorzieningen. Laat het huis altijd zodanig achter als u het zelf zou willen aantreffen. Vanwege aansprakelijkheid jegens de eigenaar is het evenwel niet toegestaan om de schoonmaak

door derden te laten uitvoeren. Kosten wegens ontbrekende, gebrekkige eindschoonmaak of het rommelig achterlaten van het vakantiehuis worden de huurder in rekening gebracht. Indien de eindschoonmaak bij de huur inbegrepen is of er een eindschoonmaak is besteld, dan vrijwaart dit de huurder niet van de verplichting om de afwas in orde te maken, de koelkast te legen, de oven en eventuele barbecue schoon te maken en om voor vertrek op te ruimen in en rond de vakantiewoning. De eigenaar van de vakantiewoning of zijn vertegenwoordiger zijn, wanneer sprake is van een groep jongeren, zie punt 2.2, of wanneer een vakantiehuis anders dan voor vakantiedoeleinden wordt gehuurd, gerechtigd om een verplichte eindschoonmaak te eisen, en wanneer sprake is van verhuur voor meer dan 21 dagen gerechtigd om schoonmaak na 14 dagen te eisen en hierna na iedere week.

**9. SCHADE:**

**9.1** De huurder moet behoorlijk omgaan met het gehuurde en de huurder moet het gehuurde in dezelfde staat afleveren als bij de overdracht, met uitzondering van gewone verslechtering ten gevolge van slijtage of ouderdom. De huurder is ten opzichte van de verhuurder aansprakelijk voor de schades aan de vakantiewoning en/of de inboedel, die ontstaan gedurende de huurperiode, en die zijn toegebracht door de huurder zelf of door anderen, aan wie door de huurder toegang is verleend tot de gehuurde vakantiewoning.
Indien de huurder aansprakelijk is voor kleine beschadigingen, schades aan de vakantiewoning of de inboedel, die ontstaan tijdens de

huurperiode, moeten direct worden meegedeeld aan de eigenaar van de vakantiewoning of zijn vertegenwoordiger. Een klacht als gevolg van schade die is ontstaan tijdens de huurperiode zal, indien het gebrek is aangemeld, of kan worden geconstateerd bij normale oplettendheid, moeten worden ingediend binnen de drie weken te rekenen vanaf het einde van de huurperiode, tenzij de huurder frauduleus heeft gehandeld. De eigenaar van de vakantiewoning voeren bij iedere huurderswisseling een huurderswisselingcontrole uit, waarbij gebreken en schade aan de vakantiewoning en/of de inboedel, evenals een eventuele ontbrekende of gebrekkige schoonmaak worden vastgesteld.

**10. GEBREKEN, KLACHTEN EN REPARATIE:**

**10.1** Het gehuurde wordt zonder gebreken aan de huurder ter beschikking gesteld. Indien de huurder bij overname van de vakantiewoning constateert dat er gebrekkig is schoongemaakt of dat er schade of gebreken aan de vakantiewoning zijn, dan moet de huurder hiervan direct melding maken, omdat anders wordt aangenomen dat het vakantiehuis zonder problemen aan huurder is geleverd en de huurder het recht verliest om een klacht over het probleem te melden. Klachten betreffende de schoonmaak dienen onmiddellijk te worden ingediend. Klachten betreffende schade of gebreken moeten zo snel mogelijk en uiterlijk 72 uur na aanvang van de huurperiode of na constatering van een gebrek of schade worden gemeld. Klachten moeten worden gericht aan de eigenaar van de vakantiewoning, of zijn vertegenwoordiger. De huurder is verplicht om maatregelen te nemen om verergering van schade en gebreken te voorkomen en eraan mee te werken dat het verlies voor de eigenaar van de vakantiewoning zo gering mogelijk zal blijven.

De eigenaar van de vakantiewoning heeft het recht om eventuele gebreken te verhelpen. De huurder is in geval van klachten verplicht om eigenaar een redelijke termijn te gunnen om eventuele gebreken en schade te verhelpen of te repareren. Vertrek uit de vakantiewoning voor het einde van de huurovereenkomst zonder voorafgaande afspraak met eigenaar is voor eigen rekening en risico van de huurder.
De huurder riskeert daarmee de huurovereenkomst niet te kunnen ontbinden wegens aanmerkelijke gebreken of geen recht te hebben op schadevergoeding of evenredige vermindering over de periode dat een gebrek de waarde van het gehuurde voor de huurder vermindert. Dit is het gevolg van het feit dat de huurder zelf het verhelpen of repareren van de eventuele schade of een eventuele verhuizing naar een andere vakantiewoning onmogelijk heeft gemaakt.

**11. BEVOEGDE RECHTER:**

**11.1** In geval van onenigheid zal de zaak in het gebied van de plaats waar het vakantiehuis zich bevindt worden behandeld naar de letter van de Spaanse wet die op de overeenkomst van toepassing is.

**12. ONGEWONE VOORVALLEN:**

**12.1** Indien uitvoering van de huurovereenkomst als gevolg van overmacht zoals oorlog, natuurrampen, verontreiniging door ongevallen, droogte, andere ongewone weersomstandigheden, epidemieën, grensversperring, verkeersomstandigheden, stilleggen van de valutahandel, staking, uitsluiting en vergelijkbare overmachtssituaties, die niet voorzienbaar waren bij het aangaan van de huurovereenkomst, niet mogelijk is of in een aanmerkelijke graad bemoeilijkt wordt is de eigenaar van de vakantiewoning gerechtigd om de huurovereenkomst te annuleren, waarbij in de genoemde gevallen noch de eigenaar van de vakantiewoning aansprakelijk kunnen

worden gesteld. Eigenaar is bij overmacht gerechtigd om vergoeding te verlangen van huurder van de totale betaalde kosten die zijn verbonden met het ontbinden van de huurovereenkomst.

**12.2** Noch de huiseigenaar kan aansprakelijk worden gesteld voor veranderingen in omstandigheden die geen betrekking hebben op het vakantiehuis zelf, net zoals de huiseigenaar niet aansprakelijk kan worden gesteld voor gederfd vakantiegenot als gevolg van,

bijvoorbeeld, wegwerkzaamheden of bouwwerkzaamheden in de buurt van het vakantiehuis, sluiting van winkels enzovoort - inclusief gewijzigde openingstijden, veranderingen in de mogelijkheid om te zwemmen - inclusief zwemverbod, verlies van visrechten, weersomstandigheden – inclusief overstromingen, bosbranden, watertekort en andere soortgelijke omstandigheden.

**12.3** De eigenaar van de vakantiewoning kan niet aansprakelijk worden gesteld in het geval van insectenoverlast in de vakantiewoning of op het perceel. Zij zijn evenmin aansprakelijk in geval van diefstal, beschadiging, etc. van eigendommen van de huurder.

**13. OVERIGE INFORMATIE:**

**13.1** Als de huurder een nadere schriftelijke overeenkomst aangaat met de eigenaar, die op een of meerdere punten afwijkt van de normale huurvoorwaarden, blijven de overige bepalingen van de huurvoorwaarden van de eigenaar niettemin van toepassing.

**13.2** De vakantiewoning word verhuurd in de volgorde waarin ze word gereserveerd.