

Algemene voorwaarden voor huurders

WELKOM BIJ HUIS

Welkom, en dank u wel dat u via HUIS een woning hebt gevonden. Verhuizen naar een nieuw huis is spannend, en in Dubai komt er veel bij kijken: contracten, cheques, Ejari, DEWA en meer. Wij maken dat zo makkelijk mogelijk, van de eerste bezichtiging tot u de sleutels in handen hebt.

In deze voorwaarden leest u wat u van ons kunt verwachten, wat wij van u vragen en wie waarvoor verantwoordelijk is. Is iets onduidelijk, dan leggen wij het graag uit.

Ruud Schepers

Directeur, HUIS Real Estate

WIE DOET WAT

HUIS

- Regelt bezichtigingen en onderhandelt
- Stelt het huurcontract op
- Regelt de registratie bij Ejari
- Organiseert inspectie en inventaris
- Draagt de sleutels over
- Kan op verzoek helpen bij verlenging

U als huurder

- Betaalt huur en borg op tijd
- Levert geldige documenten aan
- Regelt DEWA, koeling en internet
- Gaat zorgvuldig om met de woning
- Meldt gebreken direct bij de eigenaar
- Volgt de regels van het gebouw

De eigenaar

- Levert de woning in goede staat op
- Ontvangt huur en waarborgsom
- Verantwoordelijk voor al het onderhoud en alle reparaties
- Direct aanspreekpunt voor de huurder
- Betaalt de borg aan het einde terug

De huurwet van Dubai is altijd van toepassing

Deze voorwaarden beperken nooit uw rechten onder de huurwet van Dubai. Is iets in deze voorwaarden of in het huurcontract daarmee in strijd, dan gaat de wet voor.

DE VOORWAARDEN

1 Aansprakelijkheid

HUIS voert haar werkzaamheden zorgvuldig uit, als inspanningsverplichting. HUIS is niet aansprakelijk voor schade in verband met haar dienstverlening, en evenmin voor handelen of nalaten van de eigenaar, het gebouwbeheer, ontwikkelaars of dienstverleners. HUIS is niet verantwoordelijk voor onderhoud, reparaties of gebreken aan de woning. HUIS is ook niet aansprakelijk als een onderhandeling niet succesvol wordt afgerond en niet tot een huurcontract leidt.

2 Betalingen

Betalingen gaan uitsluitend per cheque of bankoverschrijving; contant geld wordt niet geaccepteerd. Huur en waarborgsom betaalt u rechtstreeks aan de eigenaar, de makelaarscourtage aan HUIS Real Estate LLC. Controleer gewijzigde betaalgegevens altijd telefonisch bij ons. Zorg voor voldoende saldo voor elke cheque. Een ongedekte cheque kan leiden tot bankkosten, inning van de cheque via de rechter en, als de huur 30 dagen na aanmaning nog niet is betaald, een uitzettingsprocedure op grond van de huurwet van Dubai.

3 Communicatie en klachten

Wij communiceren per mail, telefoon en WhatsApp. Belangrijke afspraken zijn pas bindend als ze schriftelijk zijn bevestigd; een mail volstaat. Bent u niet tevreden over onze dienstverlening, laat het ons dan weten via dubai@huis.ae. Wij reageren binnen tien werkdagen.

4 Contact met de eigenaar

Na de sleuteloverdracht hebben huurder en eigenaar altijd **rechtstreeks** contact over alles wat de huur betreft, zoals onderhoud, reparaties, betalingen en mededelingen, tenzij schriftelijk anders is vermeld. Dat is bijvoorbeeld het geval als HUIS de woning namens de eigenaar beheert. HUIS geeft u bij de sleuteloverdracht de contactgegevens van de eigenaar.

5 Gebruik van de woning

De woning wordt uitsluitend gebruikt om in te wonen, door de personen die in het contract staan. Volgens de huurwet van Dubai is voor onderverhuur of overdracht van de huur schriftelijke toestemming van de eigenaar nodig. Voor kortdurende verhuur of vakantieverhuur is daarnaast een vergunning nodig van het Dubai Department of Economy and Tourism. De huurder volgt de regels van het gebouw en de community.

6 Geschillen

Geschillen tussen huurder en eigenaar over de huur worden beslecht door het Rental Disputes Settlement Centre in Dubai, het huurgeschillencentrum. Dit centrum behandelt alleen contracten die bij Ejari zijn geregistreerd. Op andere geschillen is het recht van het Emiraat Dubai en de Verenigde Arabische Emiraten van toepassing. Wij zoeken altijd eerst samen naar een oplossing.

7 Huurwet van Dubai

De huurwet van Dubai is altijd van toepassing: Wet nr. 26 van 2007 over de verhouding tussen verhuurders en huurders in het Emiraat Dubai, zoals gewijzigd door Wet nr. 33 van 2008, samen met de bijbehorende decreten en regels van RERA. Is iets in deze voorwaarden of in het huurcontract in strijd met deze wet, dan gaat de wet voor en blijven de overige bepalingen van kracht.

Deze wet bepaalt onder meer dat verkoop van de woning de huur niet beëindigt, en dat de eigenaar de huurder aan het einde van het contract alleen kan laten vertrekken op de gronden uit de wet, met een opzegtermijn van ten minste twaalf maanden via notaris of aangetekende post.

8 Identificatie en documenten

U levert een kopie aan van uw paspoort, verblijfsvisum en Emirates ID, of de documenten van uw bedrijf bij huur op bedrijfsnaam. Deze zijn nodig voor het huurcontract en Ejari. HUIS controleert de identiteit van haar klanten zoals RERA en de witwasregelgeving van de VAE voorschrijven.

9 Makelaarscourtage

De makelaarscourtage bedraagt 5% van de jaarhuur, vermeerderd met 5% btw, te betalen aan HUIS Real Estate LLC. Bij een huurperiode korter dan een jaar is de courtage 5% van de totale huur over die periode, tenzij schriftelijk anders afgesproken. De courtage wordt niet terugbetaald zodra het huurcontract is getekend.

10 Nutsvoorzieningen

De huurder regelt en betaalt de aansluiting, borgsommen en het verbruik van DEWA, stadskoeling zoals Empower, gas, internet en televisie, tenzij het huurcontract anders bepaalt. Aan het einde van de huur beëindigt de huurder deze contracten, bijvoorbeeld het contract met DEWA, en levert de eindafrekening (final clearance) aan.

11 Onderhoud en reparaties

De eigenaar is verantwoordelijk voor onderhoud en reparaties, niet HUIS. In lijn met de huurwet van Dubai zorgt de eigenaar voor al het onderhoud en alle reparaties die nodig zijn voor normaal gebruik van de woning, zoals gebreken aan airconditioning, leidingwerk, elektra en constructie, tenzij het huurcontract anders bepaalt.

De huurder gaat zorgvuldig met de woning om, doet het kleine dagelijkse onderhoud zoals lampen en filters, en betaalt schade die is veroorzaakt door de huurder, gasten of huisdieren. De huurder brengt geen wijzigingen aan zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar. Gebreken meldt u **rechtstreeks bij de eigenaar**, tenzij schriftelijk anders is vermeld.

12 Privacy

Wij gebruiken uw persoonsgegevens alleen voor de huur en om aan wettelijke verplichtingen te voldoen, en delen ze alleen met betrokken partijen, zoals de eigenaar, Ejari, DEWA en het gebouwbeheer. Wij verkopen uw gegevens nooit en houden ons aan de wetgeving van de VAE.

13 Registratie bij Ejari

Elk huurcontract in Dubai moet worden geregistreerd bij Ejari, het registratiesysteem van RERA. HUIS regelt de registratie zodra het contract is getekend en de betalingen zijn ontvangen. Ejari is onder meer nodig voor de aansluiting bij DEWA, en beschermt zowel huurder als eigenaar.

14 Rol van HUIS

HUIS bemiddelt tussen huurder en eigenaar tot en met de sleuteloverdracht. HUIS is geen partij bij het huurcontract en is niet verantwoordelijk voor de verplichtingen van eigenaar of huurder uit dat contract, zoals onderhoud, reparaties of terugbetaling van de waarborgsom, tenzij HUIS schriftelijk heeft afgesproken de woning namens de eigenaar te beheren.

15 Sleuteloverdracht

De sleutels worden pas overgedragen nadat de eigenaar de waarborgsom heeft ontvangen, HUIS Real Estate LLC de makelaarscourtage en de eigenaar de eerste huurbetaling, en nadat de inspectie heeft plaatsgevonden.

16 Staat en inventaris

Voor de intrek vindt een gezamenlijke inspectie plaats. Bij een gemeubileerde woning wordt de inventarislijst doorgelopen en getekend. Aan het einde levert de huurder de woning in dezelfde staat op, normale slijtage uitgezonderd. Wij raden aan bij de intrek foto's te maken.

17 Toepasselijkheid

Deze voorwaarden gelden voor alle diensten van HUIS Real Estate LLC (BRN 57960) aan huurders van vastgoed in Dubai. Bij tegenstrijdigheid gaat eerst de dwingende huurwet van Dubai voor, dan het getekende huurcontract en dan deze voorwaarden.

18 Tussentijdse beëindiging

Volgens de huurwet van Dubai kan geen van beide partijen het huurcontract tijdens de looptijd eenzijdig beëindigen. Tussentijds stoppen kan daarom alleen als het huurcontract dat toestaat, of met schriftelijke toestemming van de eigenaar. Anders blijft de huurder aan het contract gebonden, inclusief de huur over de afgesproken looptijd. Ook de eigenaar kan de huur alleen tussentijds beëindigen op de gronden uit de huurwet van Dubai.

19 Verlenging en huurwijziging

Verlenging gebeurt in goed overleg tussen huurder en eigenaar, binnen de termijn uit het huurcontract. Op verzoek **kan HUIS namens u optreden bij de verlenging**, bijvoorbeeld door contact op te nemen met de eigenaar, de voorwaarden te bespreken en de nieuwe Ejari te regelen, op vooraf afgesproken voorwaarden.

Volgens de huurwet van Dubai moet een partij die bij verlenging de huur of andere voorwaarden wil wijzigen, dat ten minste 90 dagen voor het einde van het contract aan de andere partij melden. Huurverhogingen zijn alleen toegestaan binnen de grenzen van de huurindex van RERA. Blijft de huurder na de einddatum in de woning zonder bezwaar van de eigenaar, dan verlengt de wet het contract voor dezelfde periode of een jaar, als dat korter is, op dezelfde voorwaarden.

20 Verzekering

De huurder sluit een inboedelverzekering af voor eigen spullen en, bij een gemeubileerde woning, voor schade aan de inventaris die door de huurder is veroorzaakt. De opstalverzekering wordt geregeld door de eigenaar of het gebouwbeheer.

21 Waarborgsom

De waarborgsom wordt rechtstreeks aan de eigenaar betaald en door de eigenaar beheerd. Zoals de huurwet van Dubai voorschrijft, betaalt de eigenaar de waarborgsom of het restant aan het einde van de huur terug, na aftrek van kosten voor schade boven normale slijtage, ontbrekende spullen of openstaande bedragen. De terugbetaling is een zaak tussen huurder en eigenaar.

22 Wijziging van deze voorwaarden

HUIS kan deze voorwaarden wijzigen, bijvoorbeeld door nieuwe wet en regelgeving. Op uw huur is de versie van toepassing die gold op de datum waarop u het huurvoorstel of huurcontract tekende.

Welkom thuis

Hebt u vragen over deze voorwaarden of uw nieuwe woning? Wij helpen u graag.

dubai@huis.ae

HUIS.
REAL ESTATE

VOOR AKKOORD

Ik heb deze algemene voorwaarden voor huurders gelezen en ga ermee akkoord.

Naam huurder

Datum

Handtekening

HUIS Real Estate LLC · BRN 57960 · Dubai, Verenigde Arabische Emiraten · huis.ae · dubai@huis.ae