

## Algemene contract- en handelsvoorwaarden voor verhuurders

### 1. Algemene contractuele bepalingen

Voor claims in verband met de contractuele relatie tussen e-domizil AG met statutaire zetel in Zürich (hierna "e-domizil") en de contractuele partner (hierna "verhuurder"), zijn de volgende Algemene Contract- en Handelsvoorwaarden (hierna "AV") van toepassing voor de volledige duur van het contract voor elk object van de verhuurder dat via e-domizil wordt gedistribueerd.

De verhuurders stellen hun eigendommen op bindende basis ter beschikking aan e-domizil op de vastgestelde tijdstippen; e-domizil verhuurt deze woningen vervolgens op eigen naam en voor eigen rekening aan (eind)klanten (hierna "klanten" genoemd) tegen betaling van een "reisom" en neemt daarbij onder andere de marketing van de woning, de boekingsadministratie, de klantenservice en de incasso over (economisch gezien is dit een "wederverkoper"-achtig bedrijfsmodel met selectieve verhuur en onderverhuur van de woningen). Wanneer de woning wordt verhuurd, ontvangt de verhuurder een 7 uurbedrag; e-domizil houdt een bedrag voor zichzelf in (hierna "inhouding" genoemd) (zie sectie 4 hieronder).

De zakelijke activiteiten van e-domizil zijn voornamelijk gericht op de Zwitserse markt, zonder buitenlandse verhuurders of vastgoed in het buitenland uit te sluiten.

### 2. Rechten en plichten van de verhuurder

**a)** De verhuurder voert alle gegevens voor de beschrijving van zijn object zelfstandig in via het door e-domizil beschikbaar gestelde 9verhuurders-gedeelte. De verhuurder verzekert het online formulier naar waarheid in te vullen. De verhuurder stelt e-domizil gratis foto- en documentatiemateriaal van het object ter beschikking en staat het onbeperkte gebruik ervan toe. De verhuurder is verplicht om bij het ter beschikking stellen van dit foto- en documentatiemateriaal de geldende wetgeving en alle rechten van derden in acht te nemen. Het is daarom in het bijzonder verboden om wettelijk of wettelijk beschermde inhoud te gebruiken in de presentatie van de accommodatie (met inbegrip van opmerkingen over klantbeoordelingen) zonder daartoe gerechtigd te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor het gebruik van foto's en teksten. Evenzo is met name beledigende, lasterlijke, pornografische, geweld verheerlijkende, immorele of beledigende inhoud verboden en mag deze niet worden gebruikt. De verhuurder stemt ermee in e-domizil te vrijwaren van alle aanspraken van derden, inclusief de

noodzakelijke advocaat- en gerechtskosten voor juridische vervolging, indien de tegen e-domizil ingestelde vorderingen voortvloeien uit de door de verhuurder beschikbaar gestelde content.

**b)** De verhuurder verbindt zich ertoe de online presentatie van zijn eigendom die door e-domizil op basis van zijn gegevens wordt aangemaakt, te controleren op juistheid en volledigheid van de gegevens en e-domizil onmiddellijk op de hoogte te brengen van eventuele fouten of wijzigingsverzoeken.

**c)** Indien voor de verhuur van de woning een vergunning of iets gelijkaardigs vereist is, verbindt de verhuurder zich ertoe om, zonder dat hierom gevraagd wordt, het gepaste bewijs te leveren vóór de publicatie van de accommodatiepresentatie. Indien de verplichting pas tijdens de looptijd van het contract ontstaat, zal de verhuurder ongevraagd en onverwijld de betreffende vergunning of iets vergelijkbaars aan e-domizil overhandigen. Indien het bewijs niet wordt geleverd, behoudt e-domizil zich het recht voor de betreffende accommodatie uit te sluiten van de online presentatie en het contract op te zeggen (zie punt 7 b) hieronder).

**d)** De verhuurder is zich ervan bewust dat e-domizil mogelijk gegevens van verhuurders moet vrijgeven op verzoek van overheidsinstellingen.

**e)** De verhuurder zal e-domizil onverwijld schriftelijk of rechtstreeks via het online formulier op de hoogte stellen van wijzigingen aan de woning (bijv. wijzigingen aan de inrichting) of de omgeving (bijv. bouwwerkzaamheden, opening van een discotheek, sluiting van infrastructuurbedrijven) die later zelf of via derden plaatsvinden.

**f)** De verhuurder of zijn sleutelhouder zal het object op het overeengekomen tijdstip opleveren in de staat zoals beschreven in het contract en geschikt voor gebruik.

**g)** e-domizil is niet de uitgever van klantbeoordelingen. Daarom zal e-domizil geen belangrijke wijzigingen aanbrengen in de beoordelingen van klanten of verhuurders en zal er niet over onderhandelen.

**h)** De verhuurder verplicht zich om zo vroeg mogelijk, maar uiterlijk op 01.10, de prijzen en beschikbaarheid van het object/de objecten voor het volgende jaar bindend in te voeren via het verhuurdersgedeelte, zodat e-domizil hierover kan beschikken richting klanten. Als er voor 01.10 geen gewijzigde prijzen zijn 10 ingevoerd, worden de

objecten op basis van de prijzen van het voorgaande jaar verhuurd.

**i)** De verhuurder mag de woning zelf bewonen of aan anderen verhuren. Deze data moeten echter onmiddellijk worden ingevoerd in het gedeelte voor verhuurders, zodat deze periodes kunnen worden weergegeven als "bezet". Het object is op deze data niet beschikbaar voor verhuur aan klanten. Het achteraf blokkeren van periodes die niet volgens de kalender zijn verhuurd, is verboden. Indien er toch dubbele bezetting optreedt, heeft de boeking van e-domizil voorrang. Indien in een individueel geval een boeking voor aankomst van de klant wordt geannuleerd om redenen waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is, zal e-domizil in ieder geval een onkostenvergoeding ter hoogte van de korting, maar minimaal CHF 50 of EUR 50 in rekening brengen.

**j)** De verhuurder stelt de accommodatie bindend beschikbaar aan e-domizil voor verhuur aan klanten op de aangegeven tijden. Als een boeking door de verhuurder wordt geannuleerd, is de verhuurder verplicht om de klant een alternatieve accommodatie van gelijke of hogere kwaliteit qua faciliteiten (type accommodatie, aantal slaapkamers, zwembad indien van toepassing, etc.) en locatie aan te bieden. Indien er geen alternatieve accommodatie beschikbaar is voor de verhuurder of indien de klant om gegronde redenen hiertegen besluit, verplicht de verhuurder zich om de extra kosten voor de accommodatie van de klant en eventuele kosten (bijv. omboekingskosten voor de vlucht/trein, transportkosten etc.) die de klant en/of e-domizil maken als gevolg van de annulering te dragen. Daarnaast zal e-domizil in ieder geval een onkostenvergoeding in rekening brengen ter hoogte van de korting, maar minimaal CHF 200 of EUR 200.

**k)** De verhuurder verplicht zich ertoe geen verwijzingen naar privé- of commerciële websites, contactadressen (bijv. e-mailadres) of telefoonnummers op te nemen in zijn vastgoedpresentatie. Indien de verhuurder deze contractuele clausule overtreedt, zal hij bedreigd worden met het blokkeren van al zijn vastgoedpresentaties. Bovendien zal e-domizil een onkostenvergoeding van CHF 50 of EUR 50 in rekening brengen.

**l)** e-domizil gaat contractuele verplichtingen aan ten opzichte van zijn klanten bij het boeken van de woning. Een boeking die door e-domizil aan de verhuurder wordt doorgegeven is daarom bindend voor de verhuurder. De verhuurder moet de bevestiging van de boeking binnen 24 uur na ontvangst van de boeking schriftelijk bevestigen. e-domizil behoudt zich het recht voor om een vergoeding in rekening te brengen als de boeking niet binnen 24 uur wordt bevestigd.

**m)** Voor zover als zekerheid een borgsom is overeengekomen, kan de verhuurder of zijn agent deze bij de sleuteloverdracht van de klant verlangen. Op Verhuurder zal aan het einde van de huurperiode de waarborgsom, na overhandiging van de sleutel, aan klant terugbetalen, eventueel verminderd met bijkomende kosten. Als de verhuurder of zijn vertegenwoordiger schade ontdekt voor het vertrek van de klant, kan hij deze ter plaatse verrekenen met de waarborg.

**n)** Indien de verhuurder de gebruiks- of eigendomsrechten van het object overdraagt aan een andere persoon, zorgt hij ervoor dat zijn opvolger het object op de reeds gereserveerde data ter beschikking stelt aan de klanten. De verhuurder zal e-domizil onmiddellijk op de hoogte stellen van de overdracht van het gebruiksrecht of eigendom van het object.

### **3. Rechten en plichten van e-domizil**

**a)** e-domizil neemt het onroerend goed van de verhuurder op in zijn aanbod en presenteert het op internet (op zijn eigen websites en op geselecteerde externe verkoopkanalen) als onderdeel van zijn normale bedrijfsactiviteiten.

**b)** Indien de verhuurder zijn contractuele verplichtingen niet nakomt, heeft e-domizil het recht de presentatie van het object tijdelijk op te schorten. Hetzelfde geldt indien het gedrag van de verhuurder schade of andere nadelen voor e-domizil dreigt te veroorzaken.

**c)** e-domizil maakt een presentatie op het internet over de woning voor de verhuurder op basis van zijn informatie in het online formulier.

**d)** e-domizil heeft het recht om de gepubliceerde prijzen te verhogen of te verlagen.

**e)** Bovendien neemt e-domizil de administratie van de boekingen, de inning van de reissom en de ondersteuning van de klanten die hun object via e-domizil hebben geboekt in het kader van haar bedrijfsactiviteiten over. e-domizil handelt tegenover de klanten op eigen naam

**f)** e-domizil stelt de verhuurder schriftelijk op de hoogte van bindende boekingen en het intrekken of wijzigen van een klant. Vooral bij wijzigingen op korte termijn kan deze kennisgeving bij wijze van uitzondering ook telefonisch worden gedaan.

**g)** e-domizil behoudt zich het recht voor om in bijzondere gevallen een boeking 72 uur na ontvangst van de kennisgeving van de verhuurder kosteloos te annuleren.

**h)** e-domizil geeft de contactgegevens van de reizigers zo snel mogelijk door aan de verhuurder na volledige

betaling door de klant en verzending van de reisdocumenten.

i) Als er veiligheidsrisico's worden geïdentificeerd, behoudt e-domizil zich het recht voor om op elk moment de diensten van het platform te onderbreken ter bescherming van de gebruikers totdat deze risico's zijn verholpen.

#### 4. Betalingsmodaliteiten

a) e-domizil maakt het overeengekomen huurtegoed voor de betreffende periode in principe één week voor aankomst van de klant over aan de verhuurder op de door de klant opgegeven bankrekening. Het huurtegoed wordt berekend op basis van de prijs voor de woning die door de verhuurder in het gebied van de verhuurder is gedeponeerd minus de korting van e-domizil. Om veiligheidsredenen wordt de eerste betaling voor nieuwe verhuurders pas gedaan nadat de huurder is vertrokken. Het huurkrediet - rekening houdend met de wettelijk bepaalde belasting op de toegevoegde waarde - wordt aan de verhuurder uitbetaald op de door hem opgegeven bankrekening. De volgende drie gevallen zijn mogelijk:

- **Geval 1: De woning bevindt zich buiten Zwitserland:**  
Prijs aangeboden door de verhuurder min korting = huurtegoed
- **Geval 2: De woning bevindt zich in Zwitserland en de verhuurder is btw-plichtig in Zwitserland:**  
Door de verhuurder aangeboden prijs incl. btw minus korting = huur crediet nota
- **Geval 3: Woning bevindt zich in Zwitserland en verhuurder is niet btw-plichtig in Zwitserland:**  
Aanbiedingsprijs verhuurder incl. btw minus inbegrepen btw = Aanbiedingsprijs verhuurder excl. btw minus korting = huurtegoed.

In geval van boekingen op korte termijn of betalingsachterstand wordt het huurtegoed zo snel mogelijk overgemaakt. Als er kosten worden gemaakt voor een overboeking naar een bankrekening buiten Zwitserland of Duitsland, zijn deze voor rekening van de verhuurder.

b) De korting is altijd hetzelfde, ongeacht het verkoopkanaal. e-domizil kan de prijs voor klanten verhogen of verlagen. In beide gevallen is er geen nadeel voor de verhuurder en ontvangt de verhuurder de prijs die is vastgesteld in het verhuurders-gedeelte minus de korting (=huurtegoed). Verhogingen van de prijs voor klanten worden geïnd en behouden door e-domizil; verlagingen van deze prijs worden omgekeerd gedragen door e-domizil.

c) e-domizil heeft het recht om opeisbare vorderingen tot schadevergoeding en kortingen jegens de verhuurder te verrekenen met betalingsverplichtingen jegens de verhuurder. De verhuurder heeft ook niet het recht om prestaties tegen verdere klanten te weigeren als hij het niet eens is met de verrekening van de vorderingen.

d) Extra diensten die niet in dit contract en op de boekingsbevestiging van de klant worden vermeld, worden door de verhuurder of zijn agent rechtstreeks bij de klant geïnd, op voorwaarde dat de klant in de beschrijving of tijdens het boekingsproces op deze extra diensten is gewezen.

e) Als een klant zijn verblijf verlengt wanneer de accommodatie beschikbaar is, wordt de verlenging gefactureerd via e-domizil.

f) Als een klant zich vanaf de 60e dag voor aankomst terugtrekt uit het contract, krijgt de verhuurder de annuleringskosten betaald die de klant in rekening zijn gebracht minus de aftrek. e-domizil draagt dus het kredietrisico als de klant de annuleringskosten niet aan hem betaalt. Vóór de aftrek van de korting wordt de wettelijk vereiste Zwitserse belasting over de toegevoegde waarde afgetrokken, indien de woning zich in Zwitserland bevindt en de verhuurder in Zwitserland niet BTW-plichtig is. De hoogte van de annuleringskosten is gebaseerd op de desbetreffende geldige algemene voorwaarden waarop de boeking is gebaseerd. De vordering vervalt als de woning opnieuw wordt verhuurd of bewoond door de eigenaar tijdens de oorspronkelijk geboekte periode. De betaling van dit bedrag zal plaatsvinden na schriftelijke feedback van de verhuurder na het verstrijken van de geannuleerde periode.

#### 5. Aansprakelijkheid

a) De verhuurder garandeert de goede staat van de woning en is voor e-domizil aansprakelijk voor de juistheid en volledigheid van de door hem verstrekte informatie en het bestaan van de gegarandeerde eigenschappen.

b) De verhuurder is aansprakelijk voor correcte informatie en het door hem geleverde beeld- en documentatiemateriaal. Bij het overhandigen van het materiaal aan e-domizil, verzekert hij dat hij gerechtigd is om de gebruiks- en exploitatierechten die het onderwerp zijn van het contract over te dragen.

c) De verhuurder is jegens klanten en e-domizil aansprakelijk voor het tijdig beschikbaar stellen van de woning in een staat die in overeenstemming is met het contract en geschikt is voor verhuur en voor het onderhoud ervan.

**d)** e-domizil informeert de verhuurder onmiddellijk over klachten van klanten. Indien de klant ter plaatse een klacht indient, verbindt de verhuurder zich ertoe de feiten van de klacht onverwijld te controleren en te verhelpen. Bovendien zal de verhuurder onmiddellijk commentaar geven op de klachten van de klant aan e-domizil. In geval van klachten na het vertrek van de klant, zal e-domizil deze onmiddellijk doorsturen naar de verhuurder. De verhuurder zal binnen 7 dagen commentaar geven. e-domizil is de directe contractuele partner van de klant, daarom mogen er geen financiële afspraken met klanten worden gemaakt zonder overleg met e-domizil.

**e)** Indien deze verklaring van de verhuurder niet binnen de termijn van 7 dagen door e-domizil is ontvangen overeenkomstig artikel 5 d) of indien, naar het oordeel van de juridisch adviseur van e-domizil, het voeren van een gerechtelijke procedure naar alle waarschijnlijkheid niet kansrijk is voor e-domizil vanwege wettelijke of gerechtelijke vereisten, is e-domizil gerechtigd naar eigen inzicht de vorderingen van de klant te voldoen overeenkomstig de dossiers in de zin van een billijke belangenafweging.

**f)** Behalve in gevallen waarin e-domizil aansprakelijk is krachtens dit contract, zal de verhuurder e-domizil vrijwaren van alle vorderingen tot schadevergoeding en kortingen.

**g)** Indien e-domizil klanten schadevergoeding, terugbetalingen enz. moet betalen als gevolg van gerechtelijke beslissingen of buitengerechtelijke overeenkomsten, kan e-domizil volledig verhaal nemen op de verhuurder.

**h)** e-domizil aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade aan of diefstal uit het gehuurde goed veroorzaakt door klanten. Deze moeten rechtstreeks door de klanten aan de verhuurder worden vergoed.

**i)** De verhuurder is rechtstreeks aansprakelijk voor de btw-gevolgen als de verstrekte informatie in overeenstemming met de btw-wet onjuist, onwaar of onvolledig is.

**j)** De verhuurder is aansprakelijk voor alle gevolgen van contractbreuk.

**k)** e-domizil aanvaardt geen verantwoordelijkheid voor het toestel van de gebruiker, de technische toegang tot het dienstenaanbod van e-domizil en voor de software die hiervoor nodig is. e-domizil sluit elke aansprakelijkheid uit voor schade die voortvloeit uit het gebruik van internet.

**l)** e-domizil is niet aansprakelijk voor de gevolgen van storingen, onderbrekingen en vertragingen, met name bij de publicatie van het aanbod op websites van derden.

## **6. Gegevensbescherming**

**a)** De verhuurder verplicht zich ertoe de wet- en regelgeving inzake gegevensbescherming na te leven. De verhuurder bewaart en verwerkt klantgegevens waarvan hij via de boeking of anderszins kennis neemt, slechts voor zover en zolang dat nodig is voor de uitvoering van de boeking of een aanvraag of voor zover dat wettelijk verplicht is.

**b)** De verhuurder verplicht zich ertoe geen reclame te sturen naar de klanten die door e-domizil zijn doorverwezen. Dit omvat met name telefoongesprekken, e-mails en mailings per post.

**c)** De verhuurder zal e-domizil onverwijld op de hoogte stellen als de gegevens van e-domizil ongeoorloofd of onrechtmatig zijn gebruikt of als persoonsgegevens die in het kader van deze overeenkomst worden beheerd, ongeoorloofd of onopzettelijk verloren zijn gegaan, zijn beschadigd, gewijzigd, vernietigd of openbaar gemaakt (hierna "inbreuk op de beveiliging" genoemd). De verhuurder gaat ermee akkoord redelijkerwijs e-domizil te voorzien van alle informatie en met e-domizil samen te werken en e-domizil bij te staan indien nodig: (a) om een inbreuk op de beveiliging tot een minimum te beperken of te stoppen; (b) om herhaling van een inbreuk op de beveiliging te voorkomen; en/of (c) om e-domizil bij te staan bij het voldoen aan zijn interne/externe rapportageverplichtingen.

**d)** Bovendien wordt verwezen naar de verklaring gegevensbescherming in de meest recente versie op de website van e-domizil.

## **7. Duur en beëindiging van het contract**

**a)** Dit contract loopt tot het einde van het kalenderjaar volgend op het afsluiten van het contract. Het wordt automatisch verlengd voor telkens een jaar, tenzij de verhuurder of e-domizil het opzegt tegen 30.11. van het lopende jaar met ingang van het nieuwe kalenderjaar.

**b)** Het recht van elke partij op buitengewone beëindiging van de contractuele relatie om belangrijke redenen blijft onaangetast. Beëindiging heeft echter geen effect op huurcontracten die al zijn afgesloten met klanten op het moment van beëindiging. De verhuurder blijft verplicht om in dit opzicht te presteren.

## **8. Slotbepalingen**

**a)** De ongeldigheid of onwerkzaamheid van afzonderlijke clausules heeft geen invloed op de geldigheid van de overige bepalingen. De partijen vervangen de ongeldige bepalingen door doeltreffende bepalingen die deze in economisch en juridisch opzicht het meest benaderen.

**b)** e-domizil behoudt zich het recht voor deze AV te allen tijde te wijzigen. Het zal de gewijzigde AV in een passende vorm onder de aandacht van de verhuurders brengen. In het geval van louter formele wijzigingen is geen expliciete toestemming van de verhuurder vereist voor lopende contractuele relaties; een passende kennisgeving aan de verhuurders is voldoende. Als de wijzigingen echter van wezenlijke aard zijn en met name inbreuk maken op de rechten van de verhuurders, moet de verhuurder ofwel uitdrukkelijk instemmen met de gewijzigde AV ofwel deze afwijzen. In geval van afwijzing moet de verhuurder de mogelijkheid worden geboden om de contractuele relatie met e-domizil te beëindigen door opzegging. Indien de verhuurder geen bezwaar maakt binnen een termijn van 30 dagen na de bekendmaking van materieel gewijzigde AV, worden deze geacht impliciet te zijn aanvaard.

**c)** De contractuele relatie tussen e-domizil en de verhuurder wordt beheerst door Zwitsers materieel recht (met uitsluiting van conflictenrecht).

**d)** Alle geschillen en onenigheden die voortvloeien uit dit contract worden in onderling overleg geregeld. Alleen in het geval van een juridisch geschil wordt de maatschappelijke zetel van e-domizil in Zürich beschouwd als de exclusieve plaats van jurisdictie. Eventuele verplichte wettelijke bevoegdheidslocaties zijn voorbehouden.

## **9. Contractuele partner**

e-domizil AG  
Binzstrasse 38  
CH-8045 Zürich  
Zwitserland  
CHE-112.646.132 HR/MWST (Zürich)

*Status: 01 oktober 2023*

*Opmerking: Dit is een informele Nederlandse vertaling van het Duitse origineel voor informatieve doeleinden.*

*Alleen de Duitse versie is juridisch bindend. In het geval van verschillen tussen de Nederlandse en de Duitse versie, is de Duitse versie van toepassing.*