VOOR KOPERS, VERKOPERS EN HUURDERS VAN VASTGOED IN DUBAI

HUIS. REAL ESTATE

# Algemene *voorwaarden*

OVER DIT DOCUMENT

Dit document bevat alle algemene voorwaarden van HUIS Real Estate LLC. Deel A geldt als u vastgoed in Dubai koopt of verkoopt via HUIS. Deel B geldt als u via HUIS een woning in Dubai huurt. Voor u geldt alleen het deel dat bij uw situatie past.

INHOUD


DEEL A

## Aankoop en verkoop

vanaf pagina 2

| | |
|---|---|
| 1 | Aansprakelijkheid |
| 2 | Betalingen |
| 3 | Communicatie en klachten |
| 4 | Derden |
| 5 | Geschillen en toepasselijk recht |
| 6 | Identificatie en compliance |
| 7 | Indicatieve informatie |
| 8 | Kosten en vergoeding |
| 9 | Off plan aankopen |
| 10 | Onze dienstverlening |
| 11 | Overmacht |
| 12 | Privacy |
| 13 | Toepasselijkheid |
| 14 | Verantwoordelijkheden |
| 15 | Verhuur en beheer |
| 16 | Wijzigingen |

DEEL B

## Huur en verhuur

vanaf pagina 5

| | |
|---|---|
| 1 | Aansprakelijkheid |
| 2 | Bemiddelingsvergoeding |
| 3 | Betalingen |
| 4 | Communicatie en klachten |
| 5 | Contact met de eigenaar |
| 6 | Gebruik van de woning |
| 7 | Geschillen |
| 8 | Huurwet van Dubai |
| 9 | Identificatie en documenten |
| 10 | Nutsvoorzieningen |
| 11 | Onderhoud en reparaties |
| 12 | Privacy |
| 13 | Registratie bij Ejari |
| 14 | Rol van HUIS |
| 15 | Sleuteloverdracht |
| 16 | Staat en inventaris |
| 17 | Toepasselijkheid |
| 18 | Tussentijdse beëindiging |
| 19 | Verlenging en huurwijziging |
| 20 | Verzekering |
| 21 | Waarborgsom |
| 22 | Wijziging van deze voorwaarden |

# Aankoop *en verkoop*

HUIS. REAL ESTATE

## WELKOM BIJ HUIS

Fijn dat u voor HUIS kiest. Vastgoed kopen in Dubai is spannend, zeker de eerste keer: een nieuwe markt, andere regels en veel partijen aan tafel. Daarom zijn wij er. Als Nederlandstalig makelaarskantoor begeleiden wij u van de eerste bezichtiging tot de sleuteloverdracht, en ook daarna.

Goede afspraken maken een prettige samenwerking. In deze voorwaarden leest u wat u van ons mag verwachten, wat wij van u vragen en wie waarvoor verantwoordelijk is. Heeft u vragen? Wij lichten alles graag persoonlijk toe.

*Ruud Schepers*

Directeur HUIS Real Estate

## WIE DOET WAT

### HUIS

- Zoekt, selecteert en adviseert
- Organiseert bezichtigingen
- Onderhandelt namens u
- Begeleidt contracten en overdracht
- Stelt bij verhuur het huurcontract op
- Helpt praktisch met visum en bank

### U als koper

- Neemt de uiteindelijke beslissing
- Leest en tekent de contracten
- Regelt financiering en betaalt op tijd
- Levert juiste en volledige documenten
- Wint zo nodig eigen juridisch en fiscaal advies in

### Andere partijen

- Ontwikkelaar: bouw, kwaliteit en oplevering
- Verkoper: staat van de woning
- Trustee en DLD: overdracht en registratie
- Bank: hypotheek en betalingen
- Huurder: betaling van de huur

## DE VOORWAARDEN

### 1 Aansprakelijkheid

Wij doen ons werk met zorg en deskundigheid. Onze dienstverlening is een inspanningsverplichting: wij zetten ons volledig in, maar kunnen geen resultaat garanderen. Is HUIS toch aansprakelijk, dan is die aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag van de vergoeding die HUIS voor de betreffende opdracht heeft ontvangen.

HUIS is niet aansprakelijk voor indirecte schade, zoals gederfde huurinkomsten, waardedaling, koersverlies of gemiste kansen. Een eventuele claim meldt u schriftelijk binnen dertig dagen nadat u de schade heeft ontdekt. HUIS is evenmin verantwoordelijk of aansprakelijk als een koper, verkoper, huurder of verhuurder zich tijdens de onderhandelingen terugtrekt.

### 2 Betalingen

De koopsom, aanbetalingen en termijnen betaalt u rechtstreeks aan de ontwikkelaar (op de escrowrekening van het project) of aan de verkoper via het trustee kantoor. HUIS vraagt u nooit om de koopsom of een aanbetaling op een rekening van HUIS over te maken.

Betalingen aan HUIS lopen uitsluitend via HUIS Real Estate LLC, per bankoverschrijving of cheque; contante betalingen nemen wij niet aan. Ontvangt u gewijzigde betaalgegevens, controleer die dan altijd telefonisch bij ons. HUIS is niet aansprakelijk voor schade door fraude met valse betaalgegevens van derden.

### 3 Communicatie en klachten

Voor het dagelijkse contact gebruiken wij mail, telefoon en WhatsApp. Officiële zaken, zoals een bod, een reservering, een vergoeding of een gewijzigde afspraak, zijn alleen bindend na bevestiging per mail. Alleen een mail geldt als schriftelijke bevestiging; een WhatsApp bericht of telefoongesprek niet. Niet tevreden? Laat het ons zo snel mogelijk weten via dubai@huis.ae. Wij reageren binnen vijf werkdagen en zoeken samen met u naar een oplossing.

## 4 Derden

Bij een aankoop zijn veel partijen betrokken, zoals ontwikkelaars, verkopers, banken, trustee kantoren, het Dubai Land Department, aannemers, beheerders en huurders. HUIS kiest en adviseert zorgvuldig, maar is niet verantwoordelijk voor het handelen of nalaten van deze partijen. HUIS Real Estate werkt niet met referral fees, tenzij daar schriftelijke afspraken over zijn gemaakt; in dat geval melden wij dat als wij daartoe wettelijk verplicht zijn. HUIS Real Estate is niet verantwoordelijk voor afspraken van makelaars met bedrijven of personen over referral fees.

## 5 Geschillen en toepasselijk recht

Op deze voorwaarden en onze dienstverlening is het recht van het Emiraat Dubai en de Verenigde Arabische Emiraten van toepassing. Komen we er samen niet uit, dan proberen we eerst binnen dertig dagen een oplossing in overleg te vinden. Lukt dat niet, dan is de bevoegde rechter in Dubai bevoegd, tenzij de wet een andere instantie aanwijst.

## 6 Identificatie en compliance

Als makelaar zijn wij wettelijk verplicht om de identiteit van kopers en de herkomst van middelen te controleren. U levert daarvoor op verzoek een geldig paspoort en andere gevraagde documenten aan. Zonder volledige documenten kunnen wij een transactie niet begeleiden.

HUIS kan de dienstverlening opschorten of beëindigen als de controle niet kan worden afgerond. Wij zijn wettelijk verplicht ongebruikelijke transacties te melden bij de bevoegde autoriteiten, ook zonder u daarover te informeren.

## 7 Indicatieve informatie

Wij delen graag onze kennis van de markt. Alle informatie over prijzen, waardeontwikkeling, huurinkomsten, rendement, ROI, servicekosten, opleverdata en wisselkoersen is indicatief. Wij baseren deze informatie zo zorgvuldig mogelijk op betrouwbare bronnen en onze ervaring op dat moment, maar het blijven inschattingen en geen garanties. Resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst.

Brochures, plattegronden en specificaties van ontwikkelaars nemen wij over zoals aangeleverd; voor de juistheid daarvan is de ontwikkelaar verantwoordelijk.

## 8 Kosten en vergoeding

De vergoeding van HUIS spreken wij vooraf schriftelijk met u af. Koopt u nieuwbouw rechtstreeks van een ontwikkelaar, dan ontvangt HUIS in de regel een vergoeding van de ontwikkelaar en betaalt u HUIS geen makelaarsvergoeding, tenzij schriftelijk anders afgesproken. Alle gecommuniceerde bedragen zijn exclusief btw.

Bijkomende kosten van de aankoop zijn voor rekening van de koper. Denk aan de vergoeding voor inschrijving bij het kadaster (4% bij het Dubai Land Department), trustee en administratiekosten, kosten van de ontwikkelaar of beheerder, bankkosten en servicekosten. Wij geven u vooraf een zo volledig mogelijk overzicht.

## 9 Off plan aankopen

Bij nieuwbouw die nog wordt gebouwd, bepaalt de ontwikkelaar de bouw, de kwaliteit, de specificaties, het betalingsschema en de opleverdatum. Deze kunnen wijzigen; de koopovereenkomst met de ontwikkelaar is daarbij leidend. HUIS is niet verantwoordelijk voor vertraging, wijzigingen of tekortkomingen van de ontwikkelaar, maar helpt u wel bij vragen en contact met de ontwikkelaar. Of doorverkoop voor oplevering mogelijk is, en onder welke voorwaarden, bepaalt de ontwikkelaar. Vaak moet eerst een minimaal percentage van de koopsom zijn betaald en rekent de ontwikkelaar een vergoeding voor de overdracht. Wij zoeken dit per project voor u uit.

## 10 Onze dienstverlening

HUIS bemiddelt en begeleidt bij de aankoop en verkoop van vastgoed in Dubai: van zoeken, bezichtigen en presenteren tot onderhandelen, contracten en de overdracht. HUIS is bemiddelaar en geen partij bij de koopovereenkomst tussen koper en verkoper of ontwikkelaar. Waar de regels van de Real Estate Regulatory Agency (RERA) een bemiddelingsovereenkomst voorschrijven, zoals Form A bij verkoop en Form B bij aankoop, tekenen wij die met u; deze voorwaarden vullen die overeenkomst aan.

## 11 Overmacht

HUIS is niet aansprakelijk voor vertraging of het niet nakomen van afspraken door omstandigheden buiten onze invloed. Denk aan besluiten van overheden, storingen in systemen van overheidsinstanties of banken, natuurrampen, epidemieën, oorlog of onrust in de regio.

## 12 Privacy

Wij gaan zorgvuldig om met uw persoonsgegevens en gebruiken ze alleen voor onze dienstverlening en om aan wettelijke verplichtingen te voldoen. Wij delen gegevens alleen met partijen die nodig zijn voor uw aankoop of verkoop, zoals de ontwikkelaar, het trustee kantoor, het Dubai Land Department en banken. Wij verkopen uw gegevens nooit aan anderen. Wij volgen daarbij de wetgeving van de VAE.

## 13 Toepasselijkheid

Deze voorwaarden gelden voor alle diensten die HUIS Real Estate LLC verleent aan kopers en verkopers van vastgoed in Dubai. Wettelijk verplichte overeenkomsten, zoals de formulieren van RERA, gaan bij strijdigheid voor. De contracten met ontwikkelaars, verkopers en overheidsinstanties zijn opgesteld in het Engels of Arabisch; die versies zijn leidend. Deze Nederlandse voorwaarden zijn bedoeld om u helder te informeren.

## 14 Verantwoordelijkheden

**Wat HUIS controleert.** Bij een bestaande woning controleren wij via het Dubai Land Department de title deed: wie de eigenaar is en of er een hypotheek of beslag op de woning rust. Wij controleren de identiteit van de verkoper en of er een geldige Form A is. Bij off plan controleren wij of het project bij RERA is geregistreerd en of er een escrowrekening is. Wij vragen de actuele servicekosten op bij de ontwikkelaar of beheerder en laten via de NOC van de ontwikkelaar nagaan of er nog bedragen openstaan.

**Wat HUIS niet controleert.** HUIS controleert niet de technische staat of bouwkwaliteit van de woning; wij raden een onafhankelijke inspectie aan, bij oplevering ook een snagging inspectie. HUIS doet geen juridisch onderzoek en staat niet in voor de juistheid van informatie van ontwikkelaars, verkopers, beheerders of overheidsinstanties. Servicekosten kunnen jaarlijks wijzigen.

**Uw verantwoordelijkheden.** U neemt zelf de uiteindelijke beslissing over een aankoop of verkoop. Lees de contracten zorgvuldig voordat u tekent en stel vragen als iets niet duidelijk is. HUIS geeft geen juridisch, fiscaal of financieel advies; wij raden u aan dat waar nodig in te winnen bij een onafhankelijke adviseur, ook over de fiscale gevolgen in uw woonland.

U zorgt voor juiste en volledige informatie, tijdige financiering en betaling volgens het betalingsschema. Betalingsachterstanden bij een ontwikkelaar of verkoper kunnen leiden tot boetes of verlies van aanbetalingen; die gevolgen zijn voor uw rekening. Ook wisselkoersrisico's liggen bij de koper en de verkoper.

## 15 Verhuur en beheer

Wilt u uw woning verhuren, dan kan HUIS een huurder zoeken en screenen, het huurcontract opstellen en de registratie in Ejari verzorgen. De sleutels worden pas overgedragen nadat de borg, de bemiddelingsvergoeding en de eerste huurbetaling zijn ontvangen.

HUIS is verantwoordelijk voor een zorgvuldig opgesteld huurcontract, maar niet voor de betaling van de huur door de huurder, gedekte of ongedekte cheques, schade door de huurder of leegstand. Bij betalingsproblemen helpen wij u met de vervolgstappen; juridische procedures, zoals bij het Rental Disputes Centre, zijn voor rekening van de eigenaar. Huurbetalingen verlopen nooit via HUIS of via medewerkers van HUIS. Doorlopend beheer leggen wij vast in een aparte beheerovereenkomst.

## 16 Wijzigingen

HUIS kan deze voorwaarden aanpassen, bijvoorbeeld bij nieuwe wet en regelgeving. Op uw opdracht is de versie van toepassing die gold op het moment dat u de opdracht gaf. De meest actuele versie sturen wij u op verzoek toe.

### Samen maken we er een goede aankoop van

Heeft u vragen over deze voorwaarden of over uw aankoop? Wij lichten alles graag persoonlijk toe.

**dubai@huis.ae**

HUIS. REAL ESTATE

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

# Huur *en verhuur*

HUIS. REAL ESTATE

## 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
- Zorgt voor onderhoud en reparaties, behalve klein onderhoud
- 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

Wij doen ons werk met zorg en deskundigheid. Onze dienstverlening is een inspanningsverplichting: wij zetten ons volledig in, maar kunnen geen resultaat garanderen. Is HUIS toch aansprakelijk, dan is die aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag van de bemiddelingsvergoeding die HUIS voor de betreffende huur heeft ontvangen.

HUIS is niet aansprakelijk voor indirecte schade, zoals verhuiskosten, kosten van vervangende woonruimte of gemiste kansen, en niet voor handelen of nalaten van de eigenaar, het gebouwbeheer of dienstverleners. Een eventuele claim meldt u schriftelijk binnen dertig dagen nadat u de schade heeft ontdekt. HUIS is evenmin verantwoordelijk of aansprakelijk als een huurder of verhuurder zich tijdens de onderhandelingen terugtrekt.

## 2 Bemiddelingsvergoeding

De bemiddelingsvergoeding 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 vergoeding 5% van de totale huur over die periode, tenzij schriftelijk anders afgesproken. Zodra het huurcontract is getekend, is de vergoeding verschuldigd. U krijgt haar dan ook niet terug als de huur later eindigt of niet doorgaat door een beslissing van huurder of eigenaar.

Bij verlenging van het huurcontract betaalt u HUIS geen vergoeding, tenzij HUIS op uw verzoek namens u optreedt bij de verlenging. De vergoeding daarvoor spreken wij vooraf per mail met u af.

## 3 Betalingen

Betalingen gaan uitsluitend per cheque of bankoverschrijving; contant geld wordt niet geaccepteerd. Huur en waarborgsom betaalt u rechtstreeks aan de eigenaar, de bemiddelingsvergoeding 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.

## 4 Communicatie en klachten

Voor het dagelijkse contact gebruiken wij mail, telefoon en WhatsApp. Officiële zaken, zoals een huurvoorstel, de huurprijs, een vergoeding of een gewijzigde afspraak, zijn alleen bindend na bevestiging per mail. Alleen een mail geldt als schriftelijke bevestiging; een WhatsApp bericht of telefoongesprek niet. Niet tevreden over onze dienstverlening? Laat het ons zo snel mogelijk weten via dubai@huis.ae. Wij reageren binnen vijf werkdagen en zoeken samen met u naar een oplossing.

## 5 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.

## 6 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.

## 7 Geschillen

Geschillen tussen huurder en eigenaar over de huur worden beslecht door het Rental Disputes Center 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.

## 8 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.

## 9 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.

## 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. **De kosten van de registratie bij Ejari zijn voor rekening van de huurder**; wij laten u het bedrag vooraf weten. Dat geldt ook voor een nieuwe registratie bij verlenging. 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. HUIS Real Estate werkt niet met referral fees, tenzij daar schriftelijke afspraken over zijn gemaakt. HUIS Real Estate is niet verantwoordelijk voor afspraken van makelaars met bedrijven of personen over referral fees.

## 15 Sleuteloverdracht

U ontvangt de sleutels zodra aan drie voorwaarden is voldaan: het huurcontract is door huurder en eigenaar getekend, alle betalingen zijn binnen en de inspectie bij intrek heeft plaatsgevonden. Met alle betalingen bedoelen wij de waarborgsom en de eerste huurbetaling aan de eigenaar, en de bemiddelingsvergoeding aan HUIS Real Estate LLC.

## 16 Staat en inventaris

Voor de intrek lopen de huurder en de eigenaar, of iemand namens de eigenaar, de woning samen door. HUIS organiseert deze inspectie en legt de staat van de woning vast met foto's. Bij een gemeubileerde woning hoort daar een inventarislijst bij. Huurder en eigenaar tekenen het verslag en de lijst allebei.

De eigenaar is verantwoordelijk voor een schone woning in goede staat en een volledige inventaris bij de intrek. De huurder is verantwoordelijk voor zorgvuldig gebruik tijdens de huur en levert de woning aan het einde in dezelfde staat op, normale slijtage uitgezonderd. De eindinspectie doen huurder en eigenaar samen; HUIS is daarbij alleen aanwezig als dat vooraf is afgesproken.

## 17 Toepasselijkheid

Deze voorwaarden gelden voor alle diensten van HUIS Real Estate LLC 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

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