

Vertaald door <https://casabenissa.nl/> naar het Nederlands

## OFFICIËLE GEMEENSCHAPSGIDS VAN VALENCIA VOOR EIGENAARS VAN VAKANTIEVERHUUR

# INHOUDSOPGAVE:

## INLEIDING

1. Definitie van een vakantiewoning in de Valenciaanse Gemeenschap
  - 1.1. Wat is de definitie van een vakantiewoning in de regio Valencia
  - 1.2. Wat wordt NIET beschouwd als een vakantiewoning en welke uitzonderingen.
  - 1.3. Verschillende soorten vakantiewoningen
  - 1.4. Categorieën en vereisten voor vakantieverhuur
  
2. Verplichtingen en verantwoordelijkheden van eigenaren van vakantiehuizen
  - 2.1. REGISTRATIE van vakantiewoningen
  - 2.2. Hoe bestaande licenties registreren of wijzigen
  - 2.3. Marketing van vakantiewoningen
  - 2.4. Gasten verwelkomen in uw accommodatie
  - 2.5. Energie-efficiëntie
  - 2.6. Hoe u een klachtenboek en kennisgeving kunt verkrijgen
  - 2.7. Gasten registreren
  - 2.8. Eigenaarsverplichtingen van gasten met betrekking tot de Gemeenschap van Eigenaren
  - 2.9. Naleving van de AVG
  - 2.10. Fiscale verplichtingen en arbeidsverplichtingen met betrekking tot werknemers zoals schoonmakers en andere dienstverleners in onderaanneming.
  
3. Rechten van de eigenaar van het vakantiehuis
  - 3.1. Aanbetaling
  - 3.2. Annuleringen
  - 3.3. Leegstaande eigendommen
  - 3.4. Rechten van gasten om van faciliteiten te genieten
  - 3.5. Resoluties
  
4. Sancties en boetes

## **INVOERING:**

Decreet 30/1993 van de Consell keurde de eerste verordening van toeristische appartementen, villa's, chalets, bungalows en dergelijke goed, die natuurrechten in de Valenciaanse Gemeenschap verleende aan een modaliteit van toeristische accommodatie die verschilt van die welke wordt geboden in hoteletablisementen en toeristenkampen: toeristische huisvesting.

Meer dan vijftien jaar later keurde Decreet 92/2009 van 3 juli van de Consell een nieuwe regelgevende regeling goed voor de toeristische huisvesting, genaamd appartementen, villa's, villa's, bungalows en dergelijke, en voor de beheermaatschappijen, juridische instanties of fysieke personen, toegewijd aan de overdracht van het gebruik en genot ervan, in de Comunitat Valenciana. Het is gewijzigd door drie opeenvolgende besluiten: 206/2010 van 3 december; 22/2012, van 27 januari; en 75/2015, van 15 mei.

Deze handleiding is voornamelijk bedoeld voor de eigenaar van toeristische huizen die het onroerend goed rechtstreeks verhuren, commercieel voor toeristische gebruikers, zonder gebruik te maken van beheerbedrijven voor vakantieverhuur.

### **1.1. Wat is de definitie van een vakantiewoning in de Valenciaanse Gemeenschap**

In de regio Valencia wordt "toeristenhuisvesting" beschouwd als onroerend goed dat aan de volgende vereisten voldoet:

1. Betekent "appartementen, villa's, chalets, bungalows en dergelijke
2. Voor gebruik van:
  - Op prijs
  - regelmatig
  - meteen beschikbaar
  - voor toeristische, vakantie- of vrijetijdsdoeleinden

De regelmaat kan worden gedefinieerd door een van de volgende omstandigheden:

- A. Voor toeristisch gebruik via een beheermaatschappij voor vakantieverhuur
- B. Beschikbaar voor toeristische doeleinden, rechtstreeks van de eigenaren, ongeacht de duur van de huur, op voorwaarde dat er horeca diensten worden aangeboden, zoals schoonmaak, levering van beddengoed en handdoeken, was- en onderhoudsdiensten of iets dergelijks
- C. Wanneer het onroerend goed onder de aandacht van toeristen wordt gebracht via kanalen zoals vakantieverhuur platforms, internet of andere vormen van technologie

## **1.2. Wat wordt beschouwd als GEEN vakantiewoning en welke uitzonderingen.**

- A. Vastgoed verhuurd per seizoen zoals vastgelegd in Wet 29/1994 inzake Stedelijke Huurovereenkomsten, en in Wet 8/2004 van 20 oktober inzake Huisvesting van de Valenciaanse Gemeenschap, voor ander gebruik dan toerisme, vakantie of vrije tijd.
- B. "Aparthotels" gedefinieerd door DECREET 75/2015 van 15 mei van de Consell, toezichthouder van de hotelvestigingen van de Comunitat Valenciana.
- C. Hutten, bungalows of "stacaravans" die zich bevinden op campings van DECREET 6/2015, van 23 januari, van de Consell, toezichthouder van de campings en van de doorreisgebieden voor campers van de Comunitat Valenciana.

## **1.3. Verschillende soorten vakantiewoningen**

De verordening geeft geen definitie van appartement, villa, kasteel en bungalow, maar in het Spaanse woordenboek worden ze als volgt gedefinieerd:

- **Appartement:** Klein appartement om te wonen. Eengezinswoning in een gebouw met meerdere verdiepingen, meestal bestaande uit één of twee kamers, keuken en badkamer.
- **Villa:** recreatiewoning geïsoleerd gelegen op het platteland. Huis met tuin op het platteland, meestal geïsoleerd van anderen en gebruikt om tijdens de seizoenen rust of recreatie door te brengen.
- **Chalet:** Gebouw van één of enkele planten, met tuin, speciaal bedoeld voor eengezinswoningen. Of een eengezinswoning met één of meerdere verdiepingen, meestal omgeven door aangelegde grond
- **Herenhuis:** chalet waarvan de muren grenzen aan een ander huis met dezelfde of vergelijkbare kenmerken.
- **Bungalow:** Gelijkvloers pand

En andere **soortgelijke huizen**, dat wil zeggen alle andere gesloten en overdekte eigendommen die over de verdeling, faciliteiten, uitrusting en andere omstandigheden beschikken om door mensen te worden bewoond, en als gevolg daarvan geschikt zijn om als wooneigendom te worden gebruikt .

## 1.4. Categorieën en vereisten voor vakantieverhuur

De toeristische woningen van de Comunitat Valenciana zijn ingedeeld in drie categorieën: superior, first and standard

### 1. Toegang, communicatie en parkeren

- Lift
- Parkeren

### 2. Faciliteiten en diensten

### 3. Vloeroppervlak m<sup>2</sup> van het pand

### 4. Huisvestingsvoorzieningen

In het algemeen moeten alle woningen zijn uitgerust met meubilair, bestek, keukengerei, linnengoed en andere noodzakelijke gereedschappen en accessoires om aan de behoeften van de klanten te voldoen op basis van hun capaciteiten. Alle slaapkamers moeten voorzien zijn van een kledingkast, zowel binnen als buiten.

De toeristische woningen van de superior en first categorie moeten uitgerust zijn met kleurentelevisie. De keuken moet zijn voorzien van minimaal twee kookplaten als de capaciteit van het huis niet groter is dan 4 zitplaatsen, en van drie of meer als deze deze capaciteit overschrijdt, en moet zijn voorzien van een koelkast, elektrisch fornuis, oven/magnetron en rookafzuiging.

Superior en first categorie woningen moeten zijn uitgerust met een automatische wasmachine, en de superior categorie appartementen hebben ook een vaatwasser.

## **2. Verplichtingen en verantwoordelijkheden van eigenaren van vakantiewoningen**

### **2.1. Registratie van vakantieverhuurwoningen**

Vul de verklaring van overeenstemming in die bij de vakantiewoning hoort.

- [Download hier](#) het formulier voor particuliere eigenaren.
- [Download hier](#) het formulier voor vastgoedbeheerders.

Bij het formulier moeten de volgende documenten worden gevoegd:

- Een kopie van de oprichtingsakte zoals geregistreerd bij het handelsregister en het belasting identificatienummer van het bedrijf of een ander document dat de oprichting ervan bevestigt, evenals een bevestiging van enige bevoegdheid, indien dit niet duidelijk blijkt uit de bovengenoemde documenten.
- Fotokopie van de nationale identiteitskaart van de persoon of een gelijkwaardig identificatiedocument.
- Als de eigenaar een buitenlandse nationaliteit heeft, een fotokopie van hun buitenlandse identiteitsdocument of -kaart, of een fotokopie van hun huidige werkvergunning als zelfstandige.
- Bewoningsvergunning voor de vakantiewoning.
- Lijst met vakantiehuizen.

Dien het formulier als volgt in:

- Via het Tourism Service Registry in de provincie waarin de woning zich bevindt gelegen (of waar de meerderheid van de vakantieverhuurbedrijven zich bevindt, in het geval van beheerbedrijven voor toeristisch onroerend goed), elk bestuursorgaan dat behoort tot het nationale of regionale openbaar bestuur of een van de instanties waaruit het lokale bestuur bestaat.  
In dit laatste geval moeten dergelijke partijen ondertekenaar zijn van de overeenkomstige collectieve overeenkomst.
- Postkantoren, bij voorkeur naar de volgende adressen:
  - Registro del Servicio Territorial de Turismo de Valencia, Plaza Alfonso el Magnánimo 15, 46003 Valencia.
  - Registro del Servicio Territorial de Turismo de Castellón, Avenida Hermanos Bou 47, 12003 Castellón de la Plana.
  - Registro del Servicio Territorial de Turismo de Alicante, Calle Churruca 29, 03003 Alicante.
- Spaanse diplomatieke agentschappen of consulaire posten in het buitenland.
- Het elektronische register van de Autonome Gemeenschap Valencia, dat kan zijn toegankelijk via deze link.

## 2.2. Bestaande licenties registreren of wijzigen

De verklaring van het begin van de activiteit moet voorafgaand aan deze worden afgelegd, en de activiteit moet beginnen binnen een periode van maximaal twee maanden vanaf de presentatie van de activiteit.

Aan de andere kant mogen wijzigingen niet meer worden doorgevoerd zodra ze zijn aangebracht, en mag de activiteit niet binnen vijftien dagen na de gebeurtenis worden afgesloten.

Verwerking kan op verschillende manieren plaatsvinden:

- **Persoonlijk:** Het presenteren van de verklaring voor de griffie van de Provinciale Territoriale Dienst voor Toerisme, voor de overeenkomstige organen van de bestuursorganen van de Staatsadministratie, evenals in de diplomatieke vertegenwoordigingen of consulaire kantoren van Spanje in het buitenland.

- **Per post:** Op elk postkantoor, met de envelop open zodat de stempel en de datum van aanvraag kunnen worden afgestempeld, op het formulier en op de kopie.
- **Internet:** Met behulp van een elektronische handtekening via de volgende link:  
<https://www.sede.fnmt.gob.es/inicio>

De presentatie van de aangifte maakt de start van de verhuuractiviteit mogelijk.

De Dienst Territoriale Toerisme kan echter, indien hij omissies of onnauwkeurigheden vaststelt, de correctie ervan verlangen. Indien dergelijke omissies van voldoende omvang worden bevonden, kan worden gelast dat de verhuuractiviteiten worden gestaakt.

Registratie is gratis.

### **2.3. Marketing van vakantieverhuurwoningen**

- A. **De advertentie**, het **aanbod** en **het beheer** van toeristische woningen moeten waarheidsgetrouw en objectief zijn en de gast voldoende informatie verschaffen over het huurobject, de gebruiksvoorwaarden en de diensten die bij de huur inbegrepen zijn.

Alle markering van het huurobject moet duidelijk het registratienummer en de categorie van het onroerend goed vermelden.

- B. **De kenmerken van een vakantiewoning:**

Bij de ingang van het huurobject, zowel binnen als buiten, moet een plaquette met daarop het kenteken en de categorie zichtbaar worden aangebracht.

Deze plaquettes worden geregeld bij decreet 2/2017 van 24 januari, waarin de specifieke kenmerken ervan worden vastgelegd:

De zelfklevende vinylplaat moet rood zijn (pantone 485), 200x76 mm, ongeveer 6 micron meten en gesneden worden door een plotter met



een hoekradius van 10 mm, in het bovenste gedeelte moet het registratienummer van elke accommodatie worden genoteerd, met de omliggende contouren van een sleutelhanger in de vorm van een huis, en moet het institutionele logo van de Comunitat Valenciana hebben.

De bewerkbare PDF-sjablonen voor het maken van de displayplaat kunnen hier worden gedownload. <https://www.turisme.gva.es/opencms/opencms/turisme/es/index.jsp>

## **2.4. Gasten verwelkomen in uw accommodatie**

De eigenaren moeten de toeristische woningen in perfecte staat van bewoonbaarheid houden, in overeenstemming met hun categorie en met de beschrijving aan de VVV.

De gasten zijn verplicht de faciliteiten te respecteren, zowel van het huurobject als van de gemeenschappelijke ruimtes en faciliteiten van het gebouw of de urbanisatie waarin zij zich bevinden.

Het niet naleven van deze voorschriften kan een reden zijn voor beëindiging van het contract voor toeristische accommodatie, met voorafgaande waarschuwing tussen de par es en onverminderd eventuele andere afspraken.

## **2.5. Energie-efficiëntie**

Decreet 235/2013 van 5 april stelt de noodzaak vast om het energie efficiëntiecertificaat van het huurobject te verkrijgen.

Woningen die minder dan vier maanden per jaar verhuurd worden, of waarbij het energieverbruik minder bedraagt dan 25% van het verbruik dat over een heel jaar zou voortvloeien.

Dit certificaat moet worden uitgevoerd door een bevoegde technicus en geregistreerd bij het Valenciaanse Energieagentschap (AVEN): <https://sgcee.aven.es/sigenervs/default.aspx>

Het Certificaat is tien jaar geldig en moet op verzoek ter beschikking van de gast worden gesteld.

## **2.6. Hoe u een klachtenboek en verplichte kennisgeving kunt verkrijgen:**

De eigenaar of de geautoriseerde verhuurbeheermaatschappij van de verhuuraccommodaties moet een klachtenboekje ter beschikking van de gasten hebben. Deze wordt verkregen bij de Territoriale Diensten van Handel en Consumptie, waarbij vooraf wordt betaald. Betalingsgegevens hier: <https://hisenda.gva.es/va/>

Om de verplichte ondertekening te verkrijgen die het bestaan van het Klachtenboek aangeeft, kunt u de volgende link raadplegen:

## **2.7. Gasten registreren**

Bij decreet 1513/1959 van 18 augustus is voor hotelbedrijven de verplichting vastgelegd om een gastenlijst bij te houden. Deze verplichting wordt bij decreet 393/1974 van 7 februari uitgebreid tot andere vormen van accommodatie, zoals toeristische verhuur.

Order INT / 1922/2003 van 3 juli stelt de verplichting vast, vanaf het opstellen van registerboeken en boekingsonderdelen van reizigers.

De datum van aankomst en de duur moeten op het register worden vermeld en moeten worden ondertekend door zowel de gast als de eigenaar of de geautoriseerde beheermaatschappij.

Het register moet binnen vierentwintig uur na aanvang van de huurperiode worden ingediend bij de Policia Nacional of Guardia Civil (afhankelijk van elke stad). De registratie kan op de volgende manieren worden ingediend:

- Persoonlijk
- Faxen
- Online via de volgende links:
  - <https://hospederias.guardiacivil.es/>
  - <https://webpol.policia.es/e-hotel/#>

Registraties van de registratie moeten door de eigenaar of het geautoriseerde verhuurbeheerbedrijf worden bewaard in bestanden/mappen/boeken met tussen de 100 en 500 vermeldingen. Deze moeten minimaal 3 jaar bewaard worden, te rekenen vanaf de laatste vermelding in het bestand/map/boek.

Het moet te allen tijde toegankelijk zijn voor Las Fuerza y Cuerpos de Seguridad.

## **2.8. Eigenaarsverantwoordelijkheden van gasten met betrekking tot de Gemeenschap van Eigenaren**

### **A. Communautaire regels die de mogelijkheid van verhuur aan toeristen kunnen beperken.**

Het naleven van de voorschriften van Decreet 920/2009 met betrekking tot vakantieverhuur is mogelijk niet altijd voldoende om een woning legaal als toeristische accommodatie te kunnen verhuren. Andere publieke of private regelgeving kan deze activiteit op een bepaald gebied beperken of zelfs verhinderen.

Daarom is het in eigendommen die deel uitmaken van een gemeenschap van eigenaren, zij het in een residentiële bouwsteen of in een urbanisatie, essentieel om te controleren of de gemeenschapsstatuten en -regels en regelgeving verbiedt of beperkt deze activiteit niet.

Indien een eigenaar nog niet over de statuten beschikt, kunnen deze worden opgevraagd bij de beheerder van de Gemeenschap van Eigenaren, of bij de Grond.

Als algemene regel geldt dat alleen een regel die in de statuten is opgenomen en naar behoren is geregistreerd in het eigendomsregister, het gebruik van een onroerend goed als toeristische accommodatie kan verbieden.

### **B. Naleving van de gemeenschapsregels en kennisgeving aan de gast.**

Zoals bepaald in artikel 16.2 van decreet 92/2009 is in de huurprijs van de toeristische accommodatie, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld of overeengekomen, het gebruik van gemeenschappelijke elementen en

toebehoren van de eigen accommodatie inbegrepen, waaronder zwembaden zijn mannen, tuinen, ligbedden en gemeenschappelijke terrassen of speeltuinen.

In hetzelfde artikel 16.2 wordt benadrukt dat "het gebruik van deze elementen onderworpen zal zijn aan de gebruiksregels van de gemeenschap van eigenaren".

En aan de andere kant herinnert artikel 9.3 eraan dat "gasten de faciliteiten zullen respecteren, zowel van de toeristische accommodatie als van de gemeenschappelijke elementen van het gebouw of de urbanisatie".

Gevolg van al het bovenstaande is dat de eigenaar gebruikers moet informeren over de basisregels die van invloed kunnen zijn op het gebruik van de woning en/of gemeenschappelijke elementen, bij voorkeur door hen een brochure te verstrekken waarin deze verplichtingen en/of beperkingen zijn samengevat.

Deze gemeenschapsregels kunnen afkomstig zijn uit de statuten of zelfs uit regels die zijn overeengekomen door de Gemeenschap van Eigenaren. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar om zichzelf op de hoogte te stellen van al deze regels en eventuele regels aan de gast mee te delen die van invloed kunnen zijn op het gebruik van de accommodatie zelf of de gemeenschappelijke ruimtes/elementen, zoals de openingstijden en voorschriften van het zwembad, regels met betrekking tot afvalverwijdering, Regels voor geluidsoverlast etc.

### **C. Verplichtingen van de eigenaar jegens de gemeenschap**

De huiseigenaar kan jegens de Gemeenschap aansprakelijk zijn voor zowel de overtredingen die hij zelf rechtstreeks begaat, als voor de overtredingen die eventueel door de (betalende) gasten van zijn woning worden begaan.

#### **Media-aanbeveling voor de eigenaren**

In het geval dat een onroerend goed verschillende eigenaren heeft,

kunnen er conflicten tussen eigenaren ontstaan. De legitieme rechten van alle eigenaren kunnen worden verzoend met de hulp van verschillende diensten: de Verenigingen van Vastgoedbeheerders van Valencia-Castellón en Alicante (los Colegios de Administradores de fincas de Valencia-Castellón, y de Alicante) stellen hun Media on Services beschikbaar aan burgers en bieden een alternatief systeem aan voor de gerechtelijke procedure voor de conflicten op een collaboratieve manier oplossen.

<https://aaffvalencia.es/cemei/>

<https://www.coafa.es/mediacion-del-colegio/>

<https://aaffvalencia.es/cemei/clausulas-contractuales-de-mediacion/>

## 2.9. Naleving van de AVG

De persoonlijke gegevens die worden verwerkt en verzameld tijdens het aanbieden van vakantieverhuurdiensten moeten:

- A.** op een rechtmatige, eerlijke en transparante manier behandeld in relatie tot de gast;
- B.** verzameld voor specifieke, expliciete en legitieme doeleinden, en zal vervolgens niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het expliciet is gegeven;
- C.** alleen relevant en beperkt tot de persoonsgegevens die nodig zijn om het voorbehoud of andere wettelijke en fiscale verplichtingen uit te voeren;
- D.** veilig opgeslagen om de identiteit van de geïnteresseerde partijen veilig te stellen en te beschermen, en niet langer bewaard dan nodig is voor de doeleinden van de verwerking van persoonsgegevens;
- E.** op zodanige wijze verwerkt dat een adequate beveiliging van persoonsgegevens wordt gewaarborgd, inclusief bescherming tegen ongeoorloofde of illegale toegang (hacking) en tegen verlies, vernietiging of accidentele schade, door de toepassing van passende technische of organisatorische maatregelen.

De eigenaar of erkende vastgoedbeheerder moet alle hieronder aangegeven informatie verstrekken:

- A.** de identiteit en contactgegevens van de juridische entiteit (en haar vertegenwoordiger, indien van toepassing) die verantwoordelijk is voor het gebruik van de persoonsgegevens;
- B.** de contactgegevens van de Data Protection Officer, indien van toepassing;
- C.** een duidelijke indicatie van de manier waarop de gegevens zullen worden gebruikt en de rechtsgrondslag voor het gebruik ervan;
- D.** de legitieme belangen van de gegevensbeheerder of gegevensverwerker of van een derde partij die ook toegang zal hebben tot en gebruik zal maken van de persoonsgegevens;
- E.** de identiteit en contactgegevens van eventuele gegevensverwerkers of derden die toegang hebben tot de persoonsgegevens, indien van toepassing;

Bovendien moet de Eigenaar de gasten informeren over de volgende informatie die nodig is om een eerlijke en transparante opslag en gebruik van zijn/haar persoonlijke gegevens te garanderen:

- A.** de periode gedurende welke de persoonsgegevens worden bewaard of, indien dit niet mogelijk is, de criteria die worden gebruikt om deze periode te bepalen;
- B.** het bestaan van het recht om toegang te vragen tot uw persoonlijke gegevens, de rectificatie of onderdrukking ervan, of de beperking van de behandeling ervan, of om zich tegen de behandeling te verzetten, evenals het recht op overdraagbaarheid ervan.

Ten slotte moeten eigenaren en geautoriseerde vastgoedbeheerbedrijven ervoor zorgen dat de AVG - General Data Protection Regulation van 26 mei 2018 wordt nageleefd.

## **2.10. Belastingverplichtingen en arbeidsverplichtingen met betrekking tot werknemers zoals schoonmakers en andere dienstverleners in onderaanneming.**

Raadpleeg de volgende link:

**<https://aaffvalencia.es/legislacion-inmobiliaria/vivienda/>**

## **3.0 Rechten van de eigenaar van het vakantiehuis**

### **3.1. RECHT OM EEN WAARBORG TE VRAGEN**

De eigenaar heeft het recht om, tenzij vooraf overeengekomen, een borg te vragen van maximaal € 250,- voor schade aan of verlies van faciliteiten en de toename van het aantal gasten. Deze aanbetaling wordt geregistreerd bij het formaliseren van het contract tussen de gast en de eigenaar of geautoriseerde beheerder. Zodra het toeristenobject ontruimd is, wordt deze borg aan de klant terugbetaald, minus eventuele kortingen.

### **3.2. RECHTEN BIJ ANNULERING VAN EEN BOEKING**

De eigenaar of de erkende beheermaatschappij van de toeristische woning moet de huurwoningen die aan de overeengekomen kenmerken voldoen aan de klanten ter beschikking stellen.

Bij annulering door de gast moet het terug te betalen percentage vooraf bij het contract zijn vastgelegd. De compensatie voor de eigenaar kan tussen de 10 en 100% liggen.

In geval van annulering van de boeking door de eigenaar heeft de gast de mogelijkheid om:

- A.** Accepteer een aangeboden alternatieve accommodatie met gelijke of superieure kenmerken en categorie.
- B.** Accepteer een geldelijke compensatie voor het bedrag dat gelijk is aan het DUBBELE bedrag van de vooruitbetaling.

### **3.3. RECHTEN IN GEVAL VAN NO SHOWS.**

Verlies van boeking en vooruitbetaling. Mocht de gast niet op de aangegeven dag arriveren en daarom de accommodatie niet bewonen, zonder voorafgaande kennisgeving aan de nieuwe aankomstdatum, dan kan de eigenaar de reservering annuleren en heeft de gast geen recht op restitutie van de vooruitbetaalde datum. betalingen gedaan.

### **3.4. RECHTEN VAN GASTEN OM VAN DE FACILITEITEN TE GENIETEN.**

De gasten moeten de faciliteiten van het pand respecteren, evenals de gemeenschappelijke elementen van het gebouw of de urbanisatie.

### **3.5. RECHT OP BEMIDDELING in geval van onenigheid tussen de eigenaar en de gast.**

- A.** Als het aantal gasten de maximale capaciteit van de accommodatie overschrijdt, of, indien van toepassing, het toegestane aantal gasten zoals vastgelegd in het contract.
- B.** Subletting. De overdracht aan derden van het gebruik van toeristische eigendommen.
- C.** Voer elke activiteit uit die in strijd is met het gebruikelijke gebruik van co-existentie, hygiëne en openbare orde, of die de normale rust van andere gebruikers van het onroerend goed verhindert.

## **4.0 BOETES EN SANCTIES**

Eigenaars van toeristische huizen moeten ervoor zorgen dat zij geen inbreuk maken en speciale aandacht besteden aan het volgende:

### **KLEINE overtredingen:**

- Het niet nakomen van de verplichting om de plaquette met het registratienummer en de categorie zichtbaar bij de ingang van het pand, zowel binnen als buiten de woning, aan te hangen; of een badge tonen die niet overeenkomt met de woning.
- Onjuiste behandeling van gasten.
- Slechte schoonmaak en bediening van gebouwen, faciliteiten, meubilair en inventaris.
- Het niet bewaren van een kopie van de facturen of andere documenten.

### **ERNSTIGE overtredingen:**

- Valse of misleidende reclame.



- Gebrek aan of ondermaatse dienstverlening, of verslechtering van de voorzieningen.
- Gebrek aan klachtenboeken die beschikbaar zijn voor gasten, of de weigering om dit wel of niet te doen wanneer daarom wordt gevraagd, zonder geldige reden.
- Schending van het contract of van de overeengekomen voorwaarden, met betrekking tot de plaats, mij, prijs of andere elementen waaruit de voorwaarden van de overeengekomen toeristische accommodatie bestaan.
- Het niet naleven van de voorwaarden met betrekking tot het reserveren van de woning of het annuleren van de boeking.
- Een hogere prijs vragen dan geadverteerd
- Weigering om een factuur uit te reiken.
- Belemmering van de toegang of rechten van de Toeristeninspecteur.

## **ZEER ERNSTIGE overtredingen**

- Het niet voldoen aan de essentiële vereisten vastgelegd in de huidige regelgeving, evenals het ontbreken van de vereiste documentatie;
- Het niet naleven van brandbeveiligings- en preventievoorschriften; veiligheidsvoorschriften, gezondheids- en hygiënenormen, wanneer dit een ernstig risico voor de gezondheid en het welzijn van de bevolking inhoudt.
- Het niet naleven van de reclame- en communicatieverplichtingen bij de markering van toeristische woningen.

De sancties zoals omschreven in het besluit zijn: -

- waarschuwing en boete tot € 601,- voor de KLEINE overtredingen;
- boete van maximaal € 6.010,- en schorsing of sluiting voor een periode van maximaal zes maanden ernstige overtredingen, en
- boete van maximaal € 90.151,82 en sluiting of schorsing van maximaal drie jaar.

## **Toerismewetten die van toepassing zijn op vakantieverhuur in de Valenciaanse Gemeenschap**

**Wetten:**

Toerismewet 3/1998 van de Autonome Gemeenschap Valencia van 21 mei 1998, met name de artikelen 7, 7 bis, 8, 14, 15, 16, 18 en 18 bis.

**Bestellingen:**

Beschikking 2/2010 van 29 maart 2010, tot plaatsing van de borden die overeenkomen met toeristische bedrijven en vestigingen in de autonome gemeenschap Valencia en in het bijzonder de artikelen 1, 2 en 3.

**Decreten:**

Autonome Gemeenschap Valencia Decreet nr. 77/1994 van 12 april 1994, waarin wordt geregeld dat klachtenformulieren beschikbaar zijn voor consumenten en gebruikers van diensten in de regio Valencia en in het bijzonder de artikelen 1, 2, 3 en 4.

Decreet nr. 19/1997 van 11 februari 1997, waarin het prijs- en reserveringssysteem wordt geregeld dat moet worden toegepast in vakantieverhuur, en in het bijzonder de artikelen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 en 13.

Decreet nr. 92/2009 van 2 juli 2009, tot vaststelling van de regelgeving voor vakantieverhuurbedrijven en beheermaatschappijen in de autonome gemeenschap Valencia, met name de artikelen 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16 en 20,