ALGEMENE BEMIDDELINGSVOORWAARDEN VERHUURDER

Toepasselijkheid, definities

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen en op alle bemiddelingsovereenkomsten die **A Plus Apartments** hierna te noemen ‘Makelaar’, sluit met haar Opdrachtgevers in hun hoedanigheid van aspirant-verhuurder, hierna te noemen ‘Opdrachtgever’.
2. Onder bemiddeling wordt verstaan: de inspanningsverplichting van Makelaar gericht op het tegen betaling van een bemiddelingsvergoeding (courtage) door Opdrachtgever in contact brengen van Opdrachtgever met potentiële huurder(s), opdat Opdrachtgever met een huurder een huurovereenkomst voor woonruimte sluit, een en ander als bedoeld in artikel 7:425 BW.
3. Onder bemiddelingsvergoeding of courtage wordt verstaan de door Opdrachtgever aan Makelaar verschuldigde tegenprestatie voor diens bemiddelingswerkzaamheden.
4. Indien in het navolgende een bepaling specifiek ziet op de situatie waarin Opdrachtgever een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf zal deze worden aangeduid als ‘de consument’.
5. Bepalingen die afwijken van deze algemene bemiddelingsvoorwaarden maken alleen deel uit van de tussen partijen gesloten overeenkomst indien en voor zover partijen dat uitdrukkelijk schriftelijk zijn overeengekomen.
6. Onder ‘schriftelijk’ wordt in deze algemene bemiddelingsvoorwaarden tevens verstaan: per e-mail, per fax of enige andere wijze van communicatie die met het oog op de stand der techniek en de in het maatschappelijk verkeer geldende opvattingen hiermee gelijk kan worden gesteld.
7. De door Makelaar te vervaardigen c.q. door Opdrachtgever verstrekte schriftelijke adviezen, documenten, (taxatie)rapporten, onderzoeken, e.d. zullen in het navolgende worden aangeduid als ‘de bescheiden’. Onder ‘de bescheiden’ worden verstaan schriftelijke stukken en op andere media vastgelegde werken, zoals op computerschijven, op usb-sticks of welke andere gegevensdragers ook. Een en ander, tenzij partijen uitdrukkelijk schriftelijk anders zijn overeengekomen.
8. Indien Opdrachtgever bestaat uit twee of meer (rechts)personen zijn zij jegens Makelaar hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen jegens Makelaar.
9. Het om welke reden dan ook niet van toepassing zijn van een (deel van een) bepaling van deze algemene bemiddelingsvoorwaarden laat de toepasselijkheid van de overige bepalingen onverlet.
10. Indien Makelaar niet binnen bekwame spoed nakoming door Opdrachtgever verlangt, laat dit het recht op nakoming van Makelaar onverlet.
11. Opdrachtgever kan zich niet beroepen op het feit dat de algemene bemiddelingsvoorwaarden niet aan hem ter hand gesteld zijn indien Makelaar deze algemene bemiddelingsvoorwaarden al eerder bij een andere transactie aan Opdrachtgever ter hand gesteld heeft.
12. Makelaar behoudt zich het recht voor om bij gewijzigde regelgeving de algemene bemiddelingsvoorwaarden van Makelaar te wijzigen.

Artikel 2: Overeenkomsten, opdrachten

1. Mondelinge afspraken binden Makelaar eerst nadat deze schriftelijk door Makelaar zijn bevestigd dan wel zodra Makelaar met instemming van Opdrachtgever een aanvang met de uitvoeringshandelingen heeft gemaakt.
2. Aanvullingen of wijzigingen op de algemene bemiddelingsvoorwaarden of anderszins wijzigingen of aanvullingen op de overeenkomst worden eerst na schriftelijke bevestiging door Makelaar bindend.

Artikel 3: Verplichtingen van Opdrachtgever, verschuldigdheid van courtage

1. Opdrachtgever dient er voor te zorgen dat de eventueel voor de uitvoering van de overeenkomst benodigde gegevens tijdig en in de door Makelaar gewenste vorm aan Makelaar ter beschikking worden gesteld.
2. Opdrachtgever zal in alle opzichten zijn medewerking verlenen aan een deugdelijke uitvoering van de bemiddelingsovereenkomst door beide partijen. Opdrachtgever zal niets doen en/of nalaten dat een deugdelijke uitvoering van deze overeenkomst belemmert of kan belemmeren.
3. Indien Opdrachtgever de betreffende woonruimte (mede) blijkt te verhuren of (mede) in gebruik blijkt te hebben gegeven aan een of meer personen of partijen, van wie Opdrachtgever de gegevens van Makelaar heeft verkregen, is Opdrachtgever de courtage aan Makelaar verschuldigd, ongeacht of de huurovereenkomst door bemiddeling van Makelaar tot stand is gekomen
4. Indien door welke oorzaak dan ook de huurder, met wie Opdrachtgever door bemiddeling van Makelaar een huurovereenkomst heeft gesloten, niet gaat wonen in de betreffende woonruimte, of indien de huurovereenkomst voor deze woonruimte wordt beëindigd, vernietigd of ontbonden, blijft Opdrachtgever gehouden de courtage te betalen en heeft Opdrachtgever geen recht op gehele of gedeeltelijke restitutie daarvan.
5. Indien voor de betreffende woonruimte een vergunning vereist is, dan komt het verkrijgen van deze vergunning ten behoeve van Opdrachtgever en/of huurder voor rekening en risico van Opdrachtgever en is Opdrachtgever gehouden de courtage te voldoen ongeacht of de vergunning is of zal worden verleend, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.
6. Indien Opdrachtgever na het geven van een akkoord voor het verhuren van de betreffende woonruimte aan een door Makelaar voorgedragen huurder, om redenen welke niet aan Makelaar zijn toe te rekenen, de woonruimte niet langer wenst te verhuren aan de betreffende huurder, is Opdrachtgever gehouden aan Makelaar een bedrag te voldoen gelijk aan de courtage die Opdrachtgever aan Makelaar verschuldigd zou zijn geweest indien definitief een huurovereenkomst tot stand zou zijn gekomen met de betreffende huurder. Daarnaast is Opdrachtgever gehouden Makelaar te vrijwaren voor eventueel door de betreffende huurder geleden schade.
7. Indien niet tijdig aan de in dit artikel genoemde verplichtingen is voldaan, is Makelaar gerechtigd de uitvoering van de overeenkomst op te schorten tot het moment dat Opdrachtgever wel aan deze verplichtingen heeft voldaan. De kosten in verband met de opgelopen vertraging c.q. de kosten voor het verrichten van extra werkzaamheden dan wel de overige hieruit voortvloeiende gevolgen zijn voor rekening en risico van Opdrachtgever.

Artikel 4: Persoonsgegevens

De persoonsgegevens van Opdrachtgever worden opgenomen in de administratie van Makelaar. Makelaar verstrekt zonder toestemming van Opdrachtgever geen gegevens aan derden. De geregistreerde gegevens worden uitsluitend door Makelaar gebruikt ten behoeve van de uitvoering van door haar met Opdrachtgever gesloten overeenkomsten.

Artikel 5: Termijnen

1. Opgegeven termijnen waarbinnen door Makelaar de werkzaamheden moeten zijn verricht c.q. de bescheiden en/of diensten moeten zijn geleverd kunnen nimmer worden beschouwd als fatale termijnen, tenzij partijen uitdrukkelijk schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien Makelaar haar verplichtingen uit de overeenkomst niet c.q. niet tijdig nakomt, dient zij derhalve schriftelijk in gebreke te worden gesteld.
2. Makelaar is bevoegd om - ter zake de nakoming van financiële verplichtingen van Opdrachtgever - vooruitbetaling of zekerheid van Opdrachtgever te verlangen, alvorens met de te verrichten werkzaamheden te starten althans deze voort te zetten.

Artikel 6: Voortgang, uitvoering overeenkomst

1. Makelaar is gehouden de overeenkomst op deskundige, zorgvuldige wijze en conform de hiervoor in haar branche geldende maatstaven uit te voeren.
2. Makelaar kan niet eerder verplicht worden met de uitvoering van de werkzaamheden te beginnen, dan nadat alle daarvoor noodzakelijk gegevens in haar bezit zijn en zij de eventueel overeengekomen (vooruit)betaling heeft ontvangen.

Artikel 7: Duur overeenkomst, inspanningsverplichting makelaar

1. Een overeenkomst tot bemiddeling loopt voor onbepaalde tijd, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
2. Makelaar zal zich naar beste kunnen en weten inspannen om het door Opdrachtgever gewenste c.q. beoogde resultaat te bereiken. Dit is te allen tijde een inspanningsverplichting van Makelaar en geen resultaatsverplichting. Indien voornoemd resultaat uitblijft, ontslaat dit Opdrachtgever derhalve niet van zijn verplichtingen jegens Makelaar, met uitzondering van eventuele verplichtingen die door partijen uitdrukkelijk gekoppeld zijn aan het bereiken van het beoogde resultaat.

Artikel 8: Einde en opzegging van de bemiddelingsovereenkomst

1. Tenzij anders overeengekomen en onverminderd het overigens bepaalde in deze algemene bemiddelingsvoorwaarden, eindigt de bemiddelingsovereenkomst onder meer door:
   a. vervulling van de overeenkomst door Makelaar;
   b. opzegging door Opdrachtgever;
   c. opzegging door Makelaar.
2. De overeenkomst is vervuld zodra het beoogde resultaat is bereikt.
3. Opdrachtgever en Makelaar zijn bevoegd om deze overeenkomst op ieder moment op te zeggen.
4. Partijen kunnen aan de beëindiging van de overeenkomst door opzegging geen recht op schadevergoeding ontlenen, tenzij wordt opgezegd vanwege het tekortschieten in de nakoming van een of meer verplichtingen door de andere partij.

Artikel 9: Reclames en klachten

1. Opdrachtgever is verplicht direct bij het in ontvangst nemen van bescheiden, zoals de (concept-) huurovereenkomst van Makelaar tot controle van deze bescheiden over te gaan. Eventuele onvolkomenheden dienen uiterlijk binnen 2 werkdagen na ontvangst van de bescheiden schriftelijk aan Makelaar te worden gemeld.
2. Overige reclames - waaronder klachten met betrekking tot de verrichte werkzaamheden c.q. de verleende diensten - dienen per aangetekend schrijven uiterlijk binnen 2 maanden na ontdekking dan wel nadat Opdrachtgever deze redelijkerwijs had moeten ontdekken door Opdrachtgever aan

Makelaar te worden gemeld, bij gebreke waarvan Opdrachtgever geen beroep meer kan doen op eventuele gebreken in de prestatie van de Makelaar.

Artikel 10: Aansprakelijkheid

1. Indien Makelaar bemiddelt bij het tot stand brengen van een huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder is Makelaar nimmer partij bij de huurovereenkomst en is zij niet aansprakelijk voor de inhoud en de uitvoering van de huurovereenkomst door partijen daarbij. Makelaar is in geen geval aansprakelijk voor de schade van Opdrachtgever die het gevolg is van de situatie dat de huurprijs en/of de overeengekomen service(kosten) en/of de bijkomende al dan niet eenmalige vergoedingen niet in overeenstemming is/zijn met de wet.
2. Makelaar kwijt zich van haar taak zoals van een bedrijf in haar branche mag worden verwacht, maar aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade, met inbegrip van gevolgschade, bedrijfsschade, winstdervingen en/of stagnatieschade, die het gevolg is van handelen of nalaten van Makelaar, haar personeel dan wel door haar ingeschakelde derden.
3. Makelaar is niet aansprakelijk voor schade die Opdrachtgever lijdt ten gevolge van handelingen of het nalaten hiervan door de andere partij bij de door bemiddeling van Makelaar tot stand gekomen huurovereenkomst.
4. De in dit artikel opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid gelden niet indien de schade te wijten is aan opzet en/of bewuste roekeloosheid van Makelaar.
5. Onverminderd het bepaalde in de overige leden van dit artikel is de aansprakelijkheid te allen tijde beperkt tot het bedrag van de door de assuradeur van Makelaar in het voorkomende geval te verstrekken uitkering, voor zover Makelaar hiervoor verzekerd is.
6. Indien Makelaar niet verzekerd is als bedoeld in het vorige lid is de aansprakelijkheid van Makelaar te allen tijde beperkt tot twee maal de hoogte van de door Makelaar aan Opdrachtgever voor haar werkzaamheden en/of diensten in rekening gebrachte en/of te brengen courtage.
7. Makelaar is niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele schade en/of gebreken aan de woning die bij de aanvaarding door huurder van de woning en/of het vertrek van huurder uit de woning aanwezig is. Het is aan opdrachtgever zelf de woning te controleren op eventuele schade en/of gebreken en zo nodig de huurder daarop aan te spreken.

Artikel 11: Betaling

1. Tenzij anders overeengekomen dient Opdrachtgever al hetgeen hij aan Makelaar verschuldigd is te betalen binnen 14 dagen na factuurdatum. Deze termijn geldt als fatale termijn. Bij niet tijdige betaling:
   a. zal Opdrachtgever aan Makelaar een vertragingsrente verschuldigd zijn ter grootte van 1% per maand cumulatief te berekenen over de hoofdsom. Gedeelten van een maand worden als volle maand beschouwd;
   b. zal Opdrachtgever, na daartoe door Makelaar te zijn gemaand, ter zake van buitengerechtelijke kosten minimaal verschuldigd zijn 15% van de som van de hoofdsom en de vertragingsrente met een minimum van € 40,00;
2. Al hetgeen Opdrachtgever aan Makelaar verschuldigd is wordt door Opdrachtgever tijdig voldaan zonder enig beroep op korting, opschorting, verrekening of ongedaanmaking.
3. Ter keuze van Makelaar kan in voorgaande of daarmee overeenstemmende omstandigheden, zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, de overeenkomst geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, al dan niet gecombineerd met een eis tot schadevergoeding.
4. Indien Opdrachtgever niet tijdig aan diens betalingsverplichtingen heeft voldaan, is Makelaar bevoegd de nakoming van de jegens Opdrachtgever aangegane verplichtingen tot levering c.q. tot de uitvoering van werkzaamheden op te schorten totdat de betaling is geschied of deugdelijke zekerheid hiervoor is gesteld. Hetzelfde geldt reeds vóór het moment van in verzuim zijn indien

Makelaar het redelijke vermoeden heeft dat er redenen zijn om aan de kredietwaardigheid van Opdrachtgever te twijfelen.

5. Door Opdrachtgever gedane betalingen strekken steeds ter afdoening van alle verschuldigde rente en kosten en strekken vervolgens ter afdoening van opeisbare facturen die het langst openstaan, tenzij Opdrachtgever bij betaling uitdrukkelijk schriftelijk vermeldt dat de voldoening betrekking heeft op een latere factuur.

Artikel 12: Faillissement, beschikkingsonbevoegdheid e.d.

1. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze voorwaarden wordt de tussen Opdrachtgever en Makelaar gesloten overeenkomst ontbonden zonder dat rechterlijke tussenkomst en zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, op het tijdstip waarop Opdrachtgever:
   a. in staat van faillissement wordt verklaard;
   b. (voorlopige) surséance van betaling aanvraagt;
   c. door executoriale beslaglegging wordt getroffen;
   d. onder curatele of onder bewind wordt gesteld;
   e. anderszins de beschikkingsbevoegdheid of handelingsbekwaamheid met betrekking tot diens vermogen of delen ervan verliest.
2. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde is van toepassing, tenzij de curator of de bewindvoerder de uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen als boedelschuld erkent.

Artikel 13: Geheimhouding

1. Makelaar zal alle van Opdrachtgever in het kader van deze opdracht aan Makelaar ter beschikking gestelde informatie vertrouwelijk behandelen, voor zover dat redelijkerwijs van Makelaar kan worden gevergd.
2. Het is Opdrachtgever verboden informatie, die hij ter zake van deze opdracht van Makelaar ontvangt, aan derden door te geven, zulks op straffe van vergoeding van alle schade, die hierdoor voor Makelaar zal ontstaan.

Artikel 14: Bevoegde rechter, toepasselijk recht

1. Op de tussen Makelaar en Opdrachtgever gesloten overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. De geschillen die uit deze overeenkomst voortvloeien zullen eveneens naar Nederlands recht worden beslecht.
2. Eventuele geschillen zullen worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter, zij het dat Makelaar, voor zover de wet zich daar niet dwingendrechtelijk tegen verzet, de bevoegdheid toekomt een zaak aanhangig te maken voor de bevoegde rechter in de plaats waar Makelaar is gevestigd.

(versie november 2013)

A Plus Apartments