

Algemene Voorwaarden van Makelaars Netwerk B.V., gevestigd aan de Abe Lenstra Boulevard 10, 8440 AC Heerenveen, KvK 01103036

versie juli 2016

Definities:

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

1. Opdrachtgever: Makelaars Netwerk B.V.
2. Opdrachtnemer: de natuurlijke persoon of rechtspersoon die in de uitoefening van beroep of bedrijf van de opdrachtgever een opdracht tot het verrichten van diensten aanneemt
3. Hoofdpdrachtgever: de zakelijke opdrachtgever van Makelaars Netwerk B.V.
4. Overeenkomst: schriftelijke raamovereenkomst tot levering van Diensten, waarin voor een bepaalde periode op hoofdlijn de voorwaarden waaronder door Opdrachtgever opdrachten worden verstrekt zijn vastgelegd
5. Diensten: makelaardij werkzaamheden, in de ruimste zin van het woord en in ieder geval de werkzaamheden zoals vermeld in de Opdracht
6. Opdracht: een overeenkomst van opdracht op ad hoc basis of door afroep van concrete Diensten op basis van de Overeenkomst
7. Verkoopstrategie: de geldende vraagprijs, opbrengst en doorlooptijd van een te verkopen onroerende zaak
8. Werkdag: maandag t/m zaterdag
- 9.Schriftelijk: per brief, per telefax of langs elektronische weg

Artikel 1 Toepasselijkheid

1. Deze algemene voorwaarden maken deel uit van iedere Opdracht, alsook van alle uit de Opdracht voortvloeiende en/of daarmee samenhangende overeenkomsten en verbintenissen tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer.
2. Deze algemene voorwaarden zijn eveneens van toepassing op alle overeenkomsten met Opdrachtnemer, voor de uitvoering waarvan derden worden betrokken.
3. Afwijkingen van deze algemene voorwaarden zijn slechts geldig, indien en voor zover zij schriftelijk tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer zijn overeengekomen.
4. Eventuele algemene voorwaarden van Opdrachtnemer, alsmede andere in de branche van Opdrachtnemer gebruikelijke voorwaarden zijn niet van toepassing en verbinden Opdrachtgever niet, tenzij Opdrachtgever deze geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk schriftelijk heeft aanvaard.
5. Indien enig beding, deel uitmakend van deze algemene voorwaarden of van de Opdracht, nietig zou zijn of vernietigd wordt, blijft de Opdracht voor het overige in stand en zal het betreffende beding in overleg tussen partijen onverwijld worden vervangen door een beding dat de strekking van het oorspronkelijke beding zoveel mogelijk benadert.

Artikel 2 Totstandkoming, inhoud, wijziging en einde van de overeenkomst van opdracht

- 1.Een Opdracht komt eerst tot stand nadat Opdrachtgever schriftelijk een Opdracht heeft verstrekt en, ingeval van een verkoopopdracht, nadat de hoofdpdrachtgever schriftelijk akkoord is met de verkoopstrategie.
2. De verkoopstrategie dient te allen tijde uit te gaan van een verkoop binnen 3 maanden met eventueel een uitloop naar 6 maanden.
3. Opdrachtnemer dient regelmatig, doch in ieder geval maandelijks, aan Opdrachtgever te rapporteren over de voortgang van de Opdracht.
4. Opdrachtnemer is gehouden opdrachtgever onverwijld te informeren omtrent feiten en omstandigheden als gevolg waarvan afgesproken doorlooptijden mogelijk niet gehaald worden of die overigens in verband met de uitvoering van de Opdracht van belang kunnen zijn.
5. De Opdracht is gebaseerd op de ten tijde daarvan door Opdrachtgever aan Opdrachtnemer verstrekte informatie.
6. Opdrachtnemer dient te voldoen aan zijn wettelijke verplichtingen ingevolge de Wvft. Hij verifieert ten behoeve van Opdrachtgever de identiteit van de verkoper, indien deze de koopovereenkomst zelfstandig tekent, en de identiteit van koper van de onroerende zaak en verstrekt deze gegevens aan Opdrachtgever.
- 7.De Opdracht wordt aangegaan voor onbepaalde tijd en eindigt nadat de Opdracht is uitgevoerd, door intrekking door Opdrachtgever of teruggave door Opdrachtnemer. Opdrachtgever zal in ieder geval de Opdracht intrekken ingeval de Hoofdpdrachtgever de Verkoopstrategie niet accepteert.
8. Het intrekken of teruggeven van een Opdracht dient schriftelijk te geschieden. Ingeval de Opdracht eindigt door intrekken of teruggeven van een Opdracht heeft Opdrachtnemer geen recht en aanspraak op enige (courtag)vergoeding. Opdrachtnemer heeft evenmin recht en aanspraak op enige (courtag)vergoeding indien eigendomsverdracht (notarieel transport) plaatsvindt na beëindiging van de Opdracht.
9. Opdrachtgever heeft het recht om, in redelijkheid en billijkheid, wijzigingen in de aard en omvang van de Diensten
10. Opdrachtgever doet in het voorkomende geval schriftelijk opgave van door hem verlangde wijzigingen. Binnen 1 Werkdag na de datum van verzending van de schriftelijke opgave deelt Opdrachtnemer aan Opdrachtgever mee of en –zo ja– welke gevolgen de wijzigingen hebben voor de Opdracht.
- 11.Voor alle door Opdrachtnemer gewenste wijzigingen is voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Opdrachtgever vereist. Indien Opdrachtgever goedkeuring verleent, zal Opdrachtgever dat formaliseren door een schriftelijke bevestiging tot gewijzigde Opdracht.

Artikel 3 Verrichten van Diensten

- 1.De Diensten dienen te worden verricht conform het gestelde in de Opdracht, waaronder de werkstructuur, zonder bijkomende kosten van welke aard dan ook. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen uit de Overeenkomst, de Opdracht of deze algemene voorwaarden prevaleren de bepalingen uit deze algemene voorwaarden.
2. De door Hoofdpdrachtgever gestelde voorwaarden aan de uitvoering van de Diensten zijn te allen tijde onverkort van toepassing in de onderlinge relatie tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer. Opdrachtgever zal de

voorwaarden van de Hoofdpdrachtgever als werkstructuur aan Opdrachtnemer ter beschikking stellen.

3. Opdrachtnemer verbindt zich de Diensten binnen de tussen partijen overeengekomen termijnen uit te voeren. Alle termijnen zijn fataal, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen of anderszins duidelijk is dat het niet om een fatale termijn gaat.
4. Bij overschrijding van de bedoelde fatale termijnen, zal Opdrachtnemer – behoudens het geval dat hij aantoonde dat de oorzaak van de overschrijding van de termijn te wijten is aan een hem niet-toerekenbare tekortkoming– zonder ingebrekestelling verschuldigd zijn een boete gelijk aan het schadebedrag dat de Hoofdpdrachtgever als gevolg van bedoelde termijnoverschrijding aan Opdrachtgever in rekening brengt. De boete als in dit artikel bedoeld is direct opeisbaar na het over overschrijding van de termijn. Een dergelijke boete laat in afwijking van artikel 6:92 BW onverlet de overige rechten van Opdrachtgever om aanvullende en vervangende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen
5. Indien een termijn is overeengekomen vangt deze termijn aan 1 Werkdag na dagtekening van de Opdracht en eindigt eerst na acceptatie door Opdrachtgever. Indien de Diensten in een bepaalde periode dienen te worden verricht, gelden de begin- en einddata als omschreven in de Opdracht als termijn.
6. Opdrachtnemer dient de Diensten af te stemmen op diensten die door derden, die door Opdrachtgever zijn ingeschakeld, worden verricht en dient zich om die reden in te spannen met deze derden samen te werken. Opdrachtgever stelt te allen tijde de voorwaarden voor samenwerking vast.
7. Opdrachtnemer dient Opdrachtgever onverwijld schriftelijk te informeren ter zake van iedere omstandigheid die vertraging in de uitvoering kan veroorzaken onder vermelding van de oorzaak van de vertraging, de door hem getroffen of te treffen maatregelen en de vermoedelijke duur van de vertraging, bij gebreke waarvan hij zich later op deze omstandigheden niet meer kan beroepen. In een dergelijk geval zal Opdrachtgever daarop Opdrachtnemer laten weten of het tijdstip kan worden uitgesteld, dan wel de periode kan worden verlengd, in welk geval schriftelijk een nieuw tijdstip of een nieuwe periode wordt overeen gekomen.
8. Een Opdracht houdt uitdrukkelijk geen volmacht aan Opdrachtnemer in tot het maken van bindende afspraken of het aangaan van overeenkomsten namens Opdrachtgever of namens Hoofdpdrachtgever.
9. Opdrachtnemer treedt op als zelfstandig makelaar.
10. Opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die Opdrachtnemer bij het uitvoeren van de Opdracht kunnen belemmeren of doorkruisen.
11. De Diensten zijn voltooid op het moment dat Opdrachtgever schriftelijk heeft bevestigd dat de verleende Diensten zijn verricht dan wel de verleende Diensten zijn goedgekeurd. Opdrachtnemer kan aan deze bevestiging dan wel goedkeuring geen enkel recht ontlenen en de bevestiging dan wel goedkeuring staat bijgevolg niet in de weg aan het (bijvoorbeeld) door Opdrachtgever uitoefenen van zijn rechten (onder meer) uit hoofde van een tekortkoming aan de zijde van Opdrachtnemer.
12. Opdrachtnemer is uitsluitend gerechtigd om in de uitvoering van de Diensten derden in te zetten na voorafgaande schriftelijke instemming van Opdrachtgever.
13. Van meernwerk is uitsluitend sprake wanneer zowel de Opdrachtgever als ook de Hoofdpdrachtgever daarmee vooraf schriftelijk heeft ingestemd.

Artikel 4 Belangenverstrengeling

- 1.Partijen zullen aan elkaar noch aan derden aanbieden, noch van elkaar of derden vragen, accepteren of toegezegd krijgen, voor henzelf of enige andere partij, enige schenking, beloning, compensatie of profijt van welke aard dan ook, die uitgelegd kan worden als een onrechtmatige praktijk. Indien een partij zich hieraan schuldig (heeft ge)maakt in relatie tot de totstandkoming of uitvoering van een Opdracht, heeft de andere partij het recht die Opdracht per direct in te trekken of terug te geven, alsook de Overeenkomst die hij met de schuldige partij heeft, zonder ingebrekestelling buitengerechtelijk geheel of gedeeltelijk te ontbinden, zonder dat de ontbindende partij tot enige schadevergoeding gehouden zal zijn.
2. Opdrachtnemer dient ten aanzien van een object, waarop de Opdracht betrekking heeft, onafhankelijk te zijn en zich uitdrukkelijk te onthouden van overige makelaarsdiensten. Ingeval Opdrachtnemer deze verplichting niet nakomt is hij gehouden tot vergoeding van de door Opdrachtgever en/of Hoofdpdrachtgever geleden schade. Tevens heeft Opdrachtgever het recht de Opdracht per direct te beëindigen zonder tot enige vergoeding of compensatie anderszins gehouden te zijn.

Artikel 5 Geheimhouding en bewerkijng persoonsgegevens

- 1.Op alle informatie die Opdrachtnemer van Opdrachtgever of Hoofdpdrachtgever ontvangt, rust een geheimhoudingsplicht tegenover derden, ook nadat de Opdracht beëindigd is.
2. Opdrachtnemer zal zijn personeel eenzelfde geheimhouding opleggen en garanderen dat zij zich daaraan houden.
3. Opdrachtnemer zal de in het kader van de Opdracht verkregen informatie zodanig opslaan, dat onbevoegden hietoe geen toegang hebben.
4. Opdrachtnemer zal passende technische en organisatorische maatregelen nemen,

- instandhouden en zonodig aanpassen om persoonsgegevens te beveiligen tegen vernietiging danwel enige vorm van onrechtmatige verwerking.
5. De geheimhoudingsplicht is niet van toepassing voorzover wettelijke regels Opdrachtnemer een informatieplicht opleggen, of voorzover Opdrachtgever Opdrachtnemer van de geheimhoudingsplicht schriftelijk heeft ontheven.
6. Het is Opdrachtnemer toegestaan in het kader van de uitvoering van de Opdracht verkregen persoonsgegevens te verwerken zij het volgens de instructies van Opdrachtgever en/of Hoofdpdrachtgever en voorzover in overeenstemming met de toepasselijke wet- en regelgeving inzake bescherming van persoonsgegevens, in het bijzonder de actuele richtlijnen ten aanzien van beveiliging van persoonsgegevens. Het is Opdrachtnemer niet toegestaan persoonsgegevens voor eigen (commerciële) doeleinden te verwerken of aan derden te verstrekken.
7. Opdrachtnemer meldt alle inbreuken op de beveiliging, zoals bedoeld in artikel 13 WBP onverwijld, en in ieder geval binnen 1 Werkdag na constatering, aan Opdrachtgever en/of Hoofdpdrachtgever, onder vermelding van in ieder geval een samenvatting van het incident, van hoeveel personen zijn de persoonsgegevens betrokken bij het incident, een omschrijving van de groep personen die betrokken zijn bij het incident, wanneer het incident plaats vond, wat de aard is van de inbreuk, om welk type persoonsgegevens gaat het, en welke gevolgen de inbreuk kan hebben voor de persoonlijke levenssfeer van de betrokkenen.
8. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor alle gevolgen van een inbreuk op de beveiliging en/of het niet of niet tijdig melden daarvan, waaronder expliciet begrepen eventuele boetes van de toezichthouder en eventuele aanspraken van betrokkenen.
- 9.Ingeval van overtreding van het in dit artikel bepaalde, verbuurt Opdrachtnemer aan Opdrachtgever een direct opeisbare boete gelijk aan de boete die Opdrachtgever op haar beurt opgelegd krijgt van Hoofdpdrachtgever. Deze boete laat in afwijking van artikel 6:92 BW onverlet de overige rechten van Opdrachtgever om aanvullende en vervangende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen, waarbij de boete niet in mindering strekt op de schadevergoeding.

Artikel 6 Prijzen en betaling

- 1.Alle prijzen en tarieven zijn vast en opgenomen in het tarievenblad van Opdrachtgever, tenzij schriftelijk uitdrukkelijk anders aangegeven door Opdrachtgever.
2. Opdrachtnemer heeft het recht een factuur in te sturen, zij het niet eerder dan na afronding van de Diensten.
3. Betaling van de factuur, inclusief BTW, vindt plaats 60 (zestig) kalenderdagen nadat notarieel transport heeft plaatsgevonden, dan wel, indien na afronding van de Diensten geen notarieel transport plaatsvindt, uiterlijk 60 (zestig) kalenderdagen nadat de Hoofdpdrachtgever de op de Dienst betrekking hebben vergoeding aan Opdrachtgever heeft betaald en door Opdrachtgever is ontvangen.
4. Ingeval van overschrijding van de betalingsstermijn van 60 (zestig) dagen, zal Opdrachtnemer Opdrachtgever binnen 7 (zeven) dagen schriftelijk op de hoogte stellen. Indien Opdrachtgever toerekenbaar tekortschiet in haar betalingsverplichting en aan Opdrachtnemer een schadevergoeding verschuldigd is, zal die schadevergoeding nooit meer bedragen dan de in artikel 6:119 BW bedoelde wettelijke rente en zullen de invorderingskosten zoals bedoeld in artikel 6:96 lid 2 onder c BW nooit meer bedragen dan het in de eerste volzin van artikel 6:96 lid 4 BW genoemde minimumbedrag.
5. Opdrachtgever is gerechtigd de betaling van een factuur van Opdrachtnemer op te schorten ingeval van een redelijk vermoede inhoudelijke onjuistheid van die factuur of van ondeugdelijkheid van de gefactureerde Diensten. Overschrijding van een betalingstermijn ongeacht of deze het gevolg is van opschorting geeft Opdrachtnemer niet het recht zijn Diensten op te schorten of te beëindigen.
6. Opdrachtgever is te allen tijde bevoegd om bedragen die zij uit welken hoofde ook verschuldigd is aan Opdrachtnemer of andere tot dezelfde groep als Opdrachtnemer behorende vennootschappen, te verrekenen met bedragen die Opdrachtgever of andere tot de groep behorende vennootschappen, uit welken hoofde ook, te vorderen hebben van Opdrachtnemer of andere tot dezelfde groep als Opdrachtnemer behorende vennootschappen. Partijen vrijwaren elkaar en elkaars groepsmaatschappijen van aanspraken tot nakoming van betaling van bedragen die op grond van dit artikel zijn verrekend.

Artikel 7 Garanties

1. Opdrachtnemer garandeert dat hij zich in voldoende mate op de hoogte heeft gesteld van de doelstellingen van Opdrachtgever met betrekking tot de Diensten.
- 2.Opdrachtnemer garandeert dat zijn Diensten voldoen aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en beroepsregels (erecode NVM) en lid is van NVM, VastgoedPro, VBO of CHF.
3. Opdrachtnemer staat er voor in dat hij zich houdt aan de gebruikelijke garanties waaraan een vakbekwame en zorgvuldige opdrachtnemer onder de gegeven omstandigheden bij normale vak kennis en normale vakuitoefening gehouden mag worden en voorts dat de Diensten zonder onderbrekking worden uitgevoerd door voldoende gekwalificeerde medewerkers van Opdrachtnemer.
4. Voor de geleverde Diensten geldt een garantieperiode van 1 jaar vanaf de acceptatie door

Hoofdpdrachtgever. Gedurende de garantieperiode zal Opdrachtnemer eventuele tekortkomingen inde Diensten kosteloos herstellen.

5. Opdrachtnemer staat tegenover Opdrachtgever in voor de vervulling van zijn wettelijke verplichtingen tot inhouding en afdracht van de in verband met de op basis van deze overeenkomst verrichte Diensten verschuldigde omzetbelasting, loonheffing en sociale premies aan de Belastingdienst. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor alle schade, waaronder opgelegde naheffingen, rente, kosten en opgelegde boetes, die Opdrachtgever lijdt in verband met vorderingen van de Belastingdienst doordat Opdrachtnemer niet aan bovengenoemde verplichtingen voldoet.

Artikel 8 Aansprakelijkheid en vrijwaring

1. Iedere tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen van Opdrachtnemer geeft Opdrachtgever het recht om Opdrachtnemer te verplichten tot gehele of gedeeltelijke ongedaanmaking van de tekortkoming en/of gevolgen daarvan voor rekening en risico van Opdrachtnemer.
2. Opdrachtnemer is aansprakelijk voor alle schade die door Opdrachtgever wordt geleden als gevolg van een tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen van Opdrachtnemer en/of als gevolg van het handelen of nalaten van Opdrachtnemer, dan wel zijn personeel of door hem ingeschakelde derden. De aansprakelijkheid van Opdrachtnemer heeft betrekking op zowel directe als indirecte schade.
3. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever tegen alle aanspraken van derden in verband met de tussen partijen gesloten Opdracht.
4. Opdrachtnemer dient zich afdoende te verzekeren en verzekerd te houden voor het risico van aansprakelijkheid door middel van een aansprakelijkheidsverzekering aangevuld met een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Opdrachtnemer zal aan Opdrachtgever op eerste verzoek certificaten overleggen ten bewijze van de verzekeringen en de verzekerde bedragen alsook desgevraagd de bewijzen van premiebetaling overleggen aan Opdrachtgever.
5. Opdrachtgever is niet aansprakelijk voor schade geleden aan de zijde van Opdrachtnemer, tenzij de schade het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid aan de zijde (van enkel het leidinggevende personeel) van Opdrachtgever. Opdrachtnemer zal Opdrachtgever vrijwaren tegen alle aanspraken van derden, direct of indirect verband houdende met de uitvoering van de Opdracht en Opdrachtgever alle schade vergoeden die Opdrachtgever lijdt als gevolg van dergelijke aanspraken, tenzij de schade is veroorzaakt door opzet of bewuste roekeloosheid. Onder bewuste roekeloosheid als genoemd in de vorige zin van dit artikelid wordt uitsluitend een handelen verstaan waarbij (het leidinggevende personeel van) Opdrachtgever er (subjectief) mee bekend is dat de kans dat het handelen schade veroorzaakt bepaald groter is dan de kans dat het handelen geen schade veroorzaakt.

Artikel 9 Verzuim/einde/ontbinding

1. Indien één van de partijen tekortschiet in de nakoming van één of enige van haar verplichtingen - uit hoofde van de Opdracht - kan de andere partij haar in gebreke stellen. Ingebrekestelling geschiedt Schriftelijk waarbij een redelijke termijn wordt gesteld om alsnog de verplichtingen na te komen. Ingebrekestelling blijft achterwege indien nakoming van de verplichtingen binnen de overeengekomen termijn, anders dan door overmacht reeds blijvend onmogelijk is, dan wel indien het niet nakomen een verplichting betreft waarvoor een fatale termijn geldt en die termijn is overschreden. In dat geval, alsook bij overschrijding van de hiervoor genoemde redelijke termijn is de nalatige partij onmiddellijk in verzuim.
2. Onverminderd het hierover elders in de Opdracht en/of Overeenkomst en voorwaarden bepaalde, heeft Opdrachtgever in geval van:
 - verzuim van Opdrachtnemer;
 - faillissement en/of aanvraag daartoe van Opdrachtnemer;
 - surśance van betaling of liquidatie van Opdrachtnemer;
 - een verzoek ten aanzien van Opdrachtnemer tot toepassing van schuldsanerij ingevolge de WSNP;
 - stillegging van de onderneming van Opdrachtnemer;
 - beslaglegging op (een deel van) de bedrijfsrechten of zaken van Opdrachtnemer;
 - verkrijging van zeggenschap door derden; het recht om: a. de Opdracht en/of Overeenkomst per direct en zonder nadere ingebrekestelling te beëindigen door middel van een Schriftelijke kennisgeving aan Opdrachtnemer en/of de betalingsverplichtingen op te schorten, een en ander zonder dat Opdrachtgever tot enige vergoeding of compensatie gehouden is en onverminderd eventuele aan Opdrachtgever verder toekomende rechten, waaronder begrepen het recht van Opdrachtgever op schadevergoeding;
 - b. de uitvoering van de Opdracht geheel of gedeeltelijk voor rekening en risico van Opdrachtnemer tegen marktconforme voorwaarden aan derden op te dragen, alles zonder dat Opdrachtgever tot enige schadevergoeding gehouden is en onverminderd eventuele aan Opdrachtgever verder toekomende rechten, waaronder begrepen het recht op schadevergoeding.
3. Alle vorderingen die Opdrachtgever in de in het vorige lid van dit artikel genoemde gevallen op Opdrachtnemer mocht hebben of verkrijgen zullen terstond en ten volle opeisbaar zijn.
4. Opdrachtnemer heeft, gelet op de positie van Opdrachtgever ten opzichte van Hoofdpdrachtgever, geen recht om eigenmachtig de dienstverlening op te schorten, indien Opdrachtgever in verzuim is, maar zal zich hiervoor tot de rechter moeten wenden.