



## Algemene Voorwaarden Renthouse Vastgoed B.V.

### **Inhoud**

#### **Deel 1. Algemeen**

ARTIKEL 1 – Definities en begrippen

ARTIKEL 2 – Toepasselijkheid

ARTIKEL 3 – Aanbod en totstandkoming (aanvang) van de opdracht

ARTIKEL 4 – Duur van de opdracht

ARTIKEL 5 – Einde van de opdracht

ARTIKEL 6 – Einde van de beheerovereenkomst

ARTIKEL 7 – Omzetbelasting, opeisbaarheid

ARTIKEL 8 – Algemene verplichtingen van RVG

ARTIKEL 9 – Algemene verplichtingen van de Opdrachtgever

#### **Deel 2. Dienstverlening**

ARTIKEL 10– Verplichtingen van RVG

ARTIKEL 11 – Verplichtingen van de Opdrachtgever

ARTIKEL 12 – AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING

#### **Deel 1. Algemeen**

##### **ARTIKEL 1 – Definities en begrippen**

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. Opdrachtgever: Eigenaar/verhuurder, rechtspersoon of natuurlijk persoon, die opdracht geeft aan de makelaar;
- b. Makelaar: Renthouse Vastgoed BV, hierna te noemen RVG;
- c. Opdracht: De overeenkomst van opdracht tot dienstverlening. Onder dienstverlening wordt verstaan de in de overeenkomsten aangeboden werkzaamheden;
- d. Onroerende zaak: De betreffende onroerende zaak;
- e. Honorarium/courtage: De vergoeding voor de dienstverlening door de makelaar;

- f. VGM: Bracheorganisatie Vastgoedmanagement Nederland gevestigd Fakkelseste 1, 3431 HZ Nieuwegein;

## **ARTIKEL 2 – Toepasselijkheid**

Voordat een opdracht tot dienstverlening wordt gesloten, wordt de tekst van deze algemene voorwaarden aan opdrachtgever beschikbaar gesteld. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op de totstandkoming en de uitvoering van een tussen een Opdrachtgever en RVG gesloten overeenkomst en kunnen nimmer eenzijdig door de Opdrachtgever gewijzigd worden.

## **ARTIKEL 3 – Aanbod en totstandkoming (aanvang) van de opdracht**

1. Elke opdracht tot dienstverlening bevat een duidelijke omschrijving van de werkzaamheden, het honorarium en de overige condities waaronder de dienstverlening wordt verricht.
2. RVG biedt Opdrachtgever de persoonlijke opdracht tot dienstverlening aangaande in deze opdracht omschreven onroerende zaak(en) schriftelijk of elektronisch ter ondertekening aan, waarin naar de toepasselijkheid van deze algemene voorwaarden wordt verwezen.
3. De opdracht komt tot stand door aanvaarding van het persoonlijk aanbod door de Opdrachtgever.
4. Aanvang van de werkzaamheden zullen eerst plaatsvinden na schriftelijke of van de opdrachtgever afkomstige elektronische opdracht.
5. Bij het ontbreken van een door de Opdrachtgever ondertekende schriftelijke of van de Opdrachtgever afkomstige elektronische opdracht heeft RVG geen recht op betaling van honorarium of onkosten, tenzij hij het bestaan van de opdracht bij betwisting alsnog kan bewijzen.

## **ARTIKEL 4 – Duur van de opdracht**

1. Tenzij tussen partijen anders is overeengekomen loopt de opdracht voor onbepaalde tijd.
2. De beheerovereenkomst wordt voor een periode van minimaal 12 maanden aangegaan, gerekend vanaf de datum van ondertekening door Opdrachtgever en RVG.

## **ARTIKEL 5 – Einde van de opdracht**

1. De opdracht eindigt door:
  - a. Vervulling van de opdracht door RVG, tenzij er sprake is van een contract dat naar zijn aard een doorlopend karakter heeft; RVG heeft zijn opdracht vervuld, zodra de overeengekomen prestatie is geleverd of – in geval van bemiddeling door RVG - de beoogde overeenkomst tussen de betreffende partijen als gevolg van door hem verleende diensten tot stand is gekomen.
  - b. Bij koop van een onroerende zaak is de opdracht vervuld na ondertekening van de koopovereenkomst en de uit die opdracht voortvloeiende verplichting om de Opdrachtgever bij de afwikkeling te begeleiden.
  - c. Bij overeenkomsten waarvan de definitieve totstandkoming of verplichting tot uitvoering overeenkomstig een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk.
  - d. Intrekking van de opdracht door de Opdrachtgever; Een opdracht kan te allen tijde en zonder inachtneming van een opzegtermijn te worden genomen, worden ingetrokken. De Opdrachtgever is ter zake van een intrekking nimmer schadeplichtig.
  - e. Teruggaaf van de opdracht door RVG; RVG kan de opdracht teruggeven op grond van gewichtige redenen. Als gewichtige reden wordt in ieder geval beschouwd een onder het

kopje verplichtingen omschreven situatie dan wel een ernstige verstoring van de relatie tussen RVG en de Opdrachtgever.

- f. Ontbinding van de opdracht door een van beide partijen; Een opdracht kan worden ontbonden wanneer aan de kant van de wederpartij sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen. Onder 'wederpartij' wordt hier verstaan de wederpartij van RVG (dit is de Opdrachtgever/eigenaar) dan wel de wederpartij van de Opdrachtgever (dit is: RVG).
  - g. Overlijden van de Opdrachtgever;
  - h. Tenietgaan van de onroerende zaak.
2. RVG heeft ter zake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten en, indien en voor zo ver bij het verstrekken van de opdracht overeengekomen, op een percentage van het honorarium.
  3. Het intrekken, teruggeven, ontbinden van een opdracht dient schriftelijk of elektronisch te geschieden.
  4. Als datum voor beëindiging van de opdracht geldt de datum waarop RVG, respectievelijk de Opdrachtgever de (schriftelijke of elektronische) mededeling inzake de intrekking, teruggaaf, beëindiging of overlijden ontvangt of de in die mededeling genoemde latere datum.

## **ARTIKEL 6 – Einde van de beheerovereenkomst**

1. Kennisgeving van opzegging van de beheerovereenkomst dient per aangetekend schrijven te geschieden, met inachtneming van een opzegtermijn van (tenminste) 2 volle kalendermaanden, onder voldoening van alle tot dat tijdstip gemaakte kosten van verrichtte werkzaamheden en voorschotten.
2. De beheerovereenkomst kan worden opgezegd:
  - a. Door één van beide partijen indien het perceel onverhuurd is. De opdrachtgever blijft bij beëindiging gehouden tot het betalen van een courtage gelijk aan één maand huur, indien een huurcontract tot stand is gekomen, direct of indirect, binnen twee maanden na deze beëindiging van de beheerovereenkomst.
  - b. Door één van beide partijen tijdens een lopende huurovereenkomst, doch nimmer binnen de eerste 12 maanden van deze huurovereenkomst. Alsdan blijft Opdrachtgever gehouden de courtage voor de door RVG geleverde verhuurwerkzaamheden te voldoen. Deze courtage is gesteld op 3% (i.p.v. 8% beheerkosten) van de totale huuropbrengst gedurende de resterende huurperiode (inclusief verlengingen), jaarlijks bij vooruitbetaling te voldoen.
  - c. Indien opdrachtgever enige verplichting tegenover RVG niet nakomt of er een gewichtige reden is op grond waarvan RVG meent dat opdrachtgever niet aan zijn verplichtingen t.o.v. van haar of derden zal (kunnen) voldoen, is RVG gerechtigd de overeenkomst op te schorten dan wel geheel of gedeeltelijk te ontbinden. RVG behoudt het recht op vergoeding van de werkzaamheden en de gemaakte kosten.
  - d. De beheerovereenkomst eindigt bij eigendomsoverdracht van de onroerende zaak onder voldoening van twee maanden beheerkosten.
3. Indien opdrachtgever één of meerdere van bovenvermelde punten niet nakomt met gevolg dat Renthouse Vastgoed BV meent deze overeenkomst niet naar behoren te kunnen uitvoeren, dan is Renthouse Vastgoed BV gerechtigd de overeenkomst te weigeren cq te beëindigen, met behoud van het recht op vergoeding van de werkzaamheden en de gemaakte onkosten.

## **ARTIKEL 7 – Omzetbelasting, opeisbaarheid**

1. Het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW).
2. Alle vorderingen wegens verschuldigd honorarium, courtage of kosten zijn direct opeisbaar zodra de overeenkomst tot stand is gekomen of de opdracht is uitgevoerd, dan wel deze om andere redenen eindigt.

## **ARTIKEL 8 – Algemene verplichtingen van Renthouse Vastgoed BV**

1. Bij verzoek om extra of deeldiensten zal RVG de Opdrachtgever een offerte sturen met de gespecificeerde voorwaarden en werkzaamheden.
2. RVG stuurt de Opdrachtgever een behoorlijk gespecificeerde factuur waarin een redelijke betalingstermijn wordt vermeld.
3. Indien de Opdrachtgever niet binnen de in de factuur gestelde termijn betaalt, stuurt RVG een betalingsherinnering waarin de Opdrachtgever de gelegenheid wordt geboden alsnog binnen 2 weken na ontvangst van de herinnering te betalen.

## **ARTIKEL 9 – Algemene verplichtingen van de Opdrachtgever**

1. De Opdrachtgever verschafft RVG naar beste weten en kunnen die informatie die RVG nodig heeft voor de uitvoering van de opdracht.
2. De Opdrachtgever betaalt RVG voor de dienstverlening conform de gemaakte afspraken binnen de in de factuur genoemde betalingstermijn. Indien de Opdrachtgever dat nalaat en hij ook geen gevolg geeft aan de in artikel 8 lid 3 genoemde betalingsherinnering, is hij in verzuim en is RVG gerechtigd de wettelijke rente in meerdering te brengen.
3. RVG is na verloop van de in artikel 8 lid 3 genoemde termijn van twee weken bevoegd om zonder nadere ingebrekestelling over te gaan tot invordering van het hem verschuldigde bedrag. De daaraan in redelijkheid verbonden (buiten)gerechtelijke kosten zijn voor rekening van de Opdrachtgever, tenzij de rechter anders beslist.
4. In geval een opdracht wordt verstrekt door méér dan één persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor het betalen van al het verschuldigde uit welke hoofde dan ook.
5. Opdrachtgever werkt mee aan de vervullingen door de RVG van diens wettelijke verplichtingen.

## **Deel 2. Dienstverlening**

### **ARTIKEL 10– Verplichtingen van Renthouse Vastgoed BV**

1. RVG voert de door haar aanvaarde opdracht naar beste weten en kunnen uit, met inachtneming van de belangen van de Opdrachtgever. Tenzij ander overeengekomen mag RVG de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder zijn verantwoording, laten uitvoeren.
2. RVG houdt Opdrachtgevers van verhuur- en beheeropdrachten regelmatig op de hoogte van de voortgang.
3. RVG is niet gerechtigd tot het sluiten van overeenkomsten namens de Opdrachtgever, tenzij deze hiertoe een schriftelijke of elektronische volmacht heeft verleend.
4. RVG houdt zich bij het uitvoeren van de opdracht aan de Wet Bescherming Persoonsgegevens (WBP).

### **ARTIKEL 11 – Verplichtingen van de Opdrachtgever**

1. Opdrachtgever staat bij alle overeenkomsten ervoor in:
  - a. Dat er omtrent de onroerende zaak geen juridische, financiële of technische problemen zijn;
  - b. Van de hypotheeknemer, de verzekeringsmaatschappijen, alsmede de V.V.E. toestemming te hebben verkregen t.a.v. de verhuur;
  - c. Dat een opstal-, inboedel-, glas- en wa verzekering t.b.v. de onroerende zaak zijn afgesloten;
  - d. De wettelijke regels (incl. woning waarderingssstelsel) aangaande huur en verhuur te kennen, de onroerende zaak met inachtneming van deze regels aan RVG ter verhuur te hebben aangeboden en van alle gemeentelijke en van overige bevoegde instanties toestemming te hebben tot verhuur;
  - e. Opdrachtnemer te vrijwaren van aansprakelijkheid en claims van derden, welke het gevolg

- zijn van nalatigheid van de Opdrachtgever;
  - f. Elke wijziging in de aanbieding onmiddellijk te melden bij RVG;
  - g. De huurder te informeren over de in Nederland wonende beheerder, die huurder bijstaat en problemen afhandelt bij verblijf van de Opdrachtgever in het buitenland;
  - h. Het technisch- en financieel beheer te (laten) verzorgen zoals een goed verhuurder betaamt;
  - i. Bekend te zijn met de door RVG gehanteerde huurovereenkomst;
  - j. De onroerende zaak te hebben getoets aan het officiële woning waarderingstelsel en verklaart de onroerende zaak te mogen aanbieden in de vrije sector;
  - k. De onroerende zaak te hebben voorzien van een definitief energieprestatiecertificaat en deze aan RVG te overhandigen.
2. Opdrachtgever verklaart, bij een bemiddelingsopdracht, zich akkoord en verbindt zich behoudens andersluidende afspraken:
- a. Het object bij alle bemiddelaars voor dezelfde vraagprijs en verhuurvoorwaarden aan te bieden;
  - b. RVG te voorzien van digitale foto's, een omschrijving alsmede een wervelende tekst voor de publicatie van de onroerende zaak op de verschillende websites;
  - c. Elke wijziging in de aanbieding onmiddellijk bij RVG te melden; RVG toestemming te verlenen haar courtage te verrekenen met de te ontvangen eerste maand huur en waarborg. Indien huur en waarborg onvoldoende is om haar courtage te voldoen, zal de factuur binnen 14 dagen na aanvang van de huurovereenkomst aan RVG worden voldaan.
3. Opdrachtgever verklaart, bij een verhuuropdracht, zich akkoord en verbindt zich behoudens andersluidende afspraken:
- a. Geen aanbiedingen c.q. opdrachten inzake de woonruimte te verlenen aan anderen dan RVG;
  - b. Elke wijziging in de aanbieding onmiddellijk bij RVG te melden;
  - c. Zich te onthouden van enige activiteiten die RVG zou kunnen belemmeren en/of doorkruisen bij het vervullen van haar opdracht;
  - d. Alle geïnteresseerden en kandidaat-huurders door te verwijzen naar RVG;
  - e. Geen onderhandelingen te voeren inzake de onroerende zaak zonder medeweten van RVG;
  - f. Geen overeenkomst tot stand brengen zonder medeweten van RVG;
  - g. RVG toestemming te verlenen haar courtage te verrekenen met de te ontvangen eerste maand huur en waarborg. Indien huur en waarborg onvoldoende is om haar courtage te voldoen, zal de factuur binnen 14 dagen na aanvang van de huurovereenkomst aan RVG worden voldaan.
4. Opdrachtgever verklaart, bij een beheerovereenkomst, zich akkoord en verbindt zich behoudens andersluidende afspraken:
- a. Geen aanbiedingen c.q. opdrachten inzake de onroerende zaak te verlenen aan anderen dan RVG;
  - b. Elke wijziging in de aanbieding onmiddellijk bij RVG te melden.
  - c. Zich te onthouden van enige activiteiten die RVG zou kunnen belemmeren en/of doorkruisen bij het vervullen van haar opdracht;
  - d. Alle geïnteresseerden en kandidaat-huurders door te verwijzen naar RVG;
  - e. Geen onderhandelingen te voeren inzake de onroerende zaak zonder medeweten van RVG;
  - f. Geen overeenkomst inzake de onroerende zaak tot stand brengen zonder medeweten van RVG;
  - g. Dat RVG alle krachtens de beheerovereenkomst toekomstige bedragen verrekent met de te ontvangen gelden voortvloeiende uit de huurovereenkomst;
  - h. Een financieel tekort onmiddellijk aan te zuiveren ingeval bij RVG een negatief saldo optreedt of dreigt op te treden.

## Deel 3. Courtage

### ARTIKEL 12 – Courtage en betaling

1. De Opdrachtgever is RVG courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst met betrekking tot de onroerende zaak tot stand komt. Dit geldt bij beheer-, verhuur- en koopopdrachten ook indien de overeenkomst niet het gevolg is van door RVG verleende diensten, tenzij het een opdracht betreft van een opdrachtgever-koper en deze koopt buiten het gebied waarop de opdracht betrekking heeft. Onder de totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door Opdrachtgever meewerken aan een handeling waarbij de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk wordt gekocht, verhuurd of toebedeeld aan de Opdrachtgever en/of een derde en in verband daarmee de uitvoering van de opdracht geen verdere voortgang vindt.
2. De opdrachtgever is eveneens courtage verschuldigd indien de overeenkomst weliswaar tot stand komt na het einde van de opdracht maar het gevolg is van handelen in strijd met artikel 11 of deze totstandkoming verband houdt met dienstverlening van RVG aan de Opdrachtgever gedurende de looptijd van de opdracht. Dit verband wordt behoudens tegenbewijs verondersteld aanwezig te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen drie maanden na het einde van de opdracht. Indien de opdracht eindigt als gevolg van intrekking door de opdrachtgever en de opdrachtgever bij de intrekking een termijn in acht neemt, is bovengenoemde periode van drie maanden zoveel korter als er tijd ligt tussen het moment waarop het RVG de schriftelijke mededeling inzake de intrekking ontvangt en dat waarop de opdracht eindigt. Het voorgaande geldt niet indien ten tijde van het einde van de opdracht een soortgelijke opdracht aan een professionele vastgoeddeskundige is verstrekt en deze opdracht op het moment van totstandkoming van de overeenkomst nog loopt.
3. Tenzij anders overeengekomen is courtage ter zake van bemiddeling bij koop van een onroerende zaak eerst opeisbaar ten tijde van de juridische levering van de onroerende zaak bij de notaris zonder dat de Opdrachtgever over de periode tussen de verschuldigdheid van de courtage en de opeisbaarheid daarvan rente is verschuldigd aan RVG. Wanneer vast staat dat een tot stand gekomen overeenkomst niet leidt tot een juridische levering van de onroerende zaak bij de notaris en de makelaar recht heeft op courtage, is de courtage vanaf dat moment opeisbaar.
4. De door huurder en verhuurder dan wel koper en verkoper overeengekomen voorwaarden en tekortkomingen van één der partijen daarvan, zullen nimmer aanleiding geven tot een reductie, tegemoetkoming of intrekking van de courtage.
5. Indien de opdrachtgever niet binnen de binnen de factuur gestelde termijn betaalt, is de opdrachtgever in verzuim en is RVG gerechtigd de wettelijke rente in rekening te brengen.
6. RVG is na verloop van twee weken na de in de factuur gestelde termijn bevoegd om zonder nadere ingebrekestelling over te gaan tot invordering van het aan RVG verschuldigde bedrag. De daaraan in redelijkheid verbonden (buiten-) gerechtelijke kosten zijn voor rekening van de opdrachtgever.
7. Bij overeenkomsten, waarvan de definitieve totstandkoming of de verplichting tot uitvoering, op grond van een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het recht op courtage daarvan afhankelijk, tenzij een van partijen of beide de betreffende voorwaarde niet overeenkomstig de strekking hanteren.
8. Wanneer een tot stand gekomen koopovereenkomst door gebruikmaking door de koper van de wettelijke bedenktijd (artikel 7:2 BW) wordt beëindigd, vervalt het recht op courtage met betrekking tot deze overeenkomst.
9. Wanneer een courtageverplichting overeenkomstig het bepaalde in lid 3 van dit artikel ontstaat, heeft RVG recht op een naar redelijkheid vast te stellen deel van de courtage. Bij de bepaling hiervan wordt rekening gehouden met reeds door RVG verrichte werkzaamheden, het voordeel dat de Opdrachtgever daarvan heeft en de grond waarop de overeenkomst is beëindigd.
10. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst niet tot uitvoering komt, behoudt RVG recht op volledige courtage, tenzij de niet-uitvoering het gevolg is van toerekenbaar tekortkomen (wanprestatie) van RVG.

## **ARTIKEL 14 – Berekening courtage koop en verkoop**

1. De courtage wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn. Voor zover partijen geen grondslag voor de berekening van de courtage zijn overeengekomen, gelden de navolgende leden van dit artikel.
2. De courtage wordt berekend over de koopsom van de onroerende zaak.
  - a. Het bedrag dat koper en verkoper als zodanig overeenkomen. Is over de koopsom omzetbelasting verschuldigd of is deze in de koopsom begrepen dan wordt onder koopsom mede verstaan het bedrag van de omzetbelasting tenzij de koper gerechtig is om de omzetbelasting in aftrek te brengen.
  - b. Indien bij een overeenkomst van koop en verkoop de tegenprestatie bestaat uit een lijfrentevergoeding: de waarde welke aan het onroerend goed wordt toegekend ter berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting.
3. Onder de koopsom wordt verstaan het bedrag dat de koper aan verkoper verschuldigd is, exclusief de kosten en rechten die op de overdracht vallen, zoals overdrachtsbelasting, notariële kosten en kadastrale rechten.
4. Bij koop en verkoop van een appartementsrecht wordt de courtage berekend over de koopsom van het appartementsrecht.
5. Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken wordt de courtage berekend over de koop- en aanneemsom tezamen, dan wel over de verwachte, uit de overeenkomst blijkende, bouwsom of stichtingskosten met inbegrip van de BTW, tenzij de koper gerechtig is de BTW in aftrek te brengen. 6. Bij koop en verkoop van een recht van erfpacht, dan wel van een opstal op erfpachtgrond wordt de courtage berekend over het bedrag dat de koper en verkoper als zodanig overeenkomen, vermeerderd met een bedrag gelijk aan het tienvoud van de periodieke vergoeding op jaarbasis.
7. Bij koop en verkoop van een lidmaatschapsrecht van een coöperatieve vereniging tot exploitatie van onroerende zaken of van aandelen in onverdeelde eigendommen wordt de courtage berekend over de koopsom van het betreffende lidmaatschapsrecht of aandeel, zonder aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening.
8. Gelijkgesteld met koop- en verkoopovereenkomsten worden voor de courtageberekening:
  - ruilkoop; huurkoop; financial lease; koop en verkoop op afbetaling;
  - koop en verkoop die niet zonder meer de verplichting tot levering bevat
  - (economische eigendomsoverdracht);
  - het vestigen van het recht van erfpacht of opstal.
9. Indien er roerende zaken in materiële zin en/of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) worden gekocht of verkocht, en/of er tevens schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken door partijen jegens elkaar worden overeengekomen, wordt de courtage mede in rekening gebracht over de koopsom van deze goederen en deze rechten.

## **ARTIKEL 15 – Berekening courtage verhuur en beheer**

1. De courtage wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover zijn overeengekomen. Voor zover partijen geen grondslag voor de berekening van de courtage zijn overeengekomen, gelden de navolgende leden van dit artikel.
2. Bij huur- en verhuurovereenkomsten met betrekking tot onroerende zaken wordt de courtage berekend over de totale betalingsverplichting van de huurder aan verhuurder, met inachtneming van de overige hieronder vermelde bepalingen.

3. Onder de totale betalingsverplichting van de huurder wordt verstaan het bedrag dat de huurder en verhuurder overeenkomen als vergoeding voor het genot van de onroerende- en roerende zaken en servicekosten.
4. De courtage wordt berekend over de huursom + BTW, indien dit van toepassing is, tenzij de huurder gerechtigd is de BTW in aftrek te brengen.
5. Indien krachtens de overeenkomst in enig volgend jaar aan huur een ander bedrag verschuldigd zal zijn dan in het eerste huurjaar en dit bedrag bij het tot stand komen van de overeenkomst reeds bekend is, terwijl dit kennelijk een andere strekking heeft dan het in gelijke tred houden van de huur met de waardeontwikkeling van de euro, wordt voor de berekening van de courtage in aanmerking genomen het totaal van die bedragen, gedeeld door het aantal jaren waarop zij betrekking hebben.
6. Een gedeelte van een huurjaar wordt als geheel huurjaar gerekend.
7. Gelijkgesteld aan huur- en verhuurovereenkomsten worden voor de courtageberekening:
  - pachtovereenkomsten;
  - ruilovereenkomsten;
  - overeenkomsten tot ingebruikgeving;
  - overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik en bewoning;
  - andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals financiële of operationele lease.
8. Indien er roerende zaken in materiële zin en/of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) mede worden gehuurd of verhuurd, wordt onder de totale betalingsverplichting mede begrepen de voor deze goederen overeengekomen huurprijs.
9. Worden de goederen mede gekocht of worden verkocht, en/of worden er tevens schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken door partijen jegens elkaar overeengekomen, dan wordt de courtage mede in rekening gebracht over de koopsom van deze goederen en deze rechten.

#### **ARTIKEL 16 – Kosten van Renthouse Vastgoed B.V.**

1. Tenzij anders overeengekomen vergoedt de Opdrachtgever bij opdracht voor bemiddeling, bij koop of (ver-)huur, de kosten die RVG ten behoeve van de Opdrachtgever maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient RVG tevoren met de Opdrachtgever overleg te plegen en afspraken daaromtrent schriftelijk of elektronisch vast te leggen. Een en ander geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking of anderszins.
2. Onverminderd het in art. 16 lid 1 gestelde is de Opdrachtgever die een opdracht tot dienstverlening intrekt of opschort bovendien aan RVG een vergoeding verschuldigd. Indien over de hoogte van deze vergoeding geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld op basis van het dan geldende uurtarief.
3. Opdrachtgever en RVG kunnen, indien daartoe aanleiding is, het bepaalde in art. 16 lid 2 van overeenkomstige toepassing verklaren voor geval de opdracht op andere wijze dan door intrekking eindigt.
4. De Opdrachtgever is ter zake van een intrekking nimmer schadeplichtig.
5. RVG heeft ter zake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten zoals in het vorige lid bedoeld en, indien en voor zo ver bij het verstrekken van de opdracht overeengekomen, op een percentage van het loon.



## Artikel 17 – Taxatie

1. Onder een opdracht tot taxatie wordt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het geven van een waardeoordeel en het uitbrengen van een eenvoudig rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.
2. Het rapport omvat de naam van de opdrachtgever, een korte, zakelijke omschrijving van het getaxeerde, de bijbehorende kadastrale gegevens, het gevraagde oordeel over de waarde en de soort daarvan, een aanduiding van bijzondere omstandigheden waarmee bij dit oordeel rekening is gehouden, het doel van de taxatie en de datum waarop deze is verricht.
3. Het rapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht. RVG aanvaardt alleen ten opzichte van hem verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport. Het staat de opdrachtgever vrij het rapport of gegevens daaruit, tenzij dit kennelijk voor hem alleen bestemde informatie bevat, ter inzage of beschikking te stellen van derden, mits hij het verschuldigde honorarium aan RVG heeft voldaan en hij deze derde duidelijk maakt dat het RVG ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens derden aanvaardt. RVG stelt het rapport niet ter beschikking van derden dan in overleg met zijn opdrachtgever.
4. Bij een opdracht aan meer taxateurs gezamenlijk brengen deze taxateurs gezamenlijk rapport uit. In dit rapport komen hun gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking. Slagen de taxateurs er niet in tot gezamenlijke conclusies te komen, dan treden zij in overleg met de opdrachtgever omtrent het uitbrengen van een rapport waarin hun uiteenlopende conclusies voorkomen.
5. Indien het tarief afhankelijk is gesteld van de taxatiewaarde wordt onder taxatiewaarde verstaan:
  - a. Bij taxatie van de waarde van een aandeel in een onroerend goed: de getaxeerde waarde van het gehele onroerende goed;
  - b. Bij taxatie van de waarde van een appartementsrecht of van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie: de getaxeerde waarde van dat appartementsrecht of dat lidmaatschapsrecht.
  - c. Bij taxatie van de waarde van opstallen op erfpachtgrond of het recht van erfpacht (al dan niet met de rechten van de erfpachter op de opstallen): het getaxeerde bedrag, vermeerderd met het bedrag dat gelijkstaat aan het tienvoud van de geldende canon op jaarbasis;
  - d. Indien de opdracht betrekking heeft op meer dan één soort waarde, of indien het voor het geven van het gevraagde waardeoordeel noodzakelijk is tevens andere soorten waarden te beoordelen en deze oordelen in het rapport vermeld worden: de waarde waarvan de overeengekomen bijbehorende tariefberekening de hoogste uitkomst geeft;
  - e. Bij een taxatie ten behoeve van een geldlening onder hypothecair verband: de onderhandse verkoopwaarde (ook wel marktwaarde genoemd), tenzij deze lager is dan de executiewaarde.
6. Het tarief wordt in rekening gebracht per perceel. Vormen de percelen echter een complex, of kunnen zij vanwege hun ligging ten opzichte van elkaar daarmee worden gelijkgesteld, dan worden zij voor de berekening van het tarief beschouwd als vormen zij één perceel.
7. Bij taxatie ingevolge een aan meer taxateurs verstrekte opdracht wordt het tarief door ieder taxateur in rekening gebracht.
8. Bij intrekking van een opdracht voordat deze is uitgevoerd is de opdrachtgever voor de reeds verrichte werkzaamheden aan RVG een honorarium verschuldigd. Indien over de hoogte van dit honorarium geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld.
9. De door RVG in het kader van de taxatieopdracht noodzakelijk gemaakte onkosten ter zake van reis en verblijf, leges en kadastraal onderzoek zullen door de Opdrachtgever worden vergoed.

## **Artikel 18 – Huurtaxatie**

1. Taxatie van een onroerende zaak is het geven van een waardeoordeel daarover aan de Opdrachtgever op grond van aard, stand en ligging en de staat waarin de onroerende zaak zich bevindt en het verstrekken van een eenvoudig rapport hierover.
2. Verhuurtaxatie met als doel het verkrijgen van toestemming van de bank voor het verhuren van de onroerende zaak, houdt in het verstrekken van een eenvoudige verklaring ten aanzien van de totale betalingsverplichting van een huurder.
3. Deze taxatie kan door een op verhuurgebied ervaren medewerker van het kantoor geschieden en wordt door de aan het makelaarskantoor verbonden makelaar ondertekend.
4. Tenzij anders overeengekomen is de Opdrachtgever bij opdracht voor taxatie het overeengekomen honorarium verschuldigd zodra het rapport is afgeleverd.
5. Het honorarium wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn.

## **Artikel 19 – Reclames**

1. Eventuele reclames, zowel ten aanzien van het uitvoeren van de opdracht / overeenkomst als ten aanzien van het bedrag van de factuur, dienen te geschieden per aangetekende brief binnen 10 dagen na factuurdatum, bij gebreke waarvan de opdrachtgever zijn rechten op reclame verliest.
2. Het indienen van een reclame ontslaat de opdrachtgever nimmer van zijn betalingsverplichtingen.

## **Deel 6 Aansprakelijkheid en vrijwaring**

### **ARTIKEL 20 – Aansprakelijkheid en vrijwaring**

1. RVG voert de door hem aanvaarde opdracht, welke werkzaamheden zijn te kwalificeren als inspanningsverbintenis, naar beste weten en kunnen uit en met inachtneming van de belangen van de Opdrachtgever.
2. Tenzij anders overeengekomen mag RVG de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder zijn verantwoordelijkheid, laten uitvoeren.
3. RVG zal nimmer gehouden zijn werkzaamheden en/of handelingen uit te voeren welke in strijd komen met haar professionaliteit, inbreuk maken op een recht, in strijd zijn met een wettelijke plicht of met hetgeen in het omschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt.
4. RVG geeft geen garantie met betrekking tot de resultaten van de werkzaamheden uit hoofde van de opdracht c.q. overeenkomst en is tegenover de Opdrachtgever over de uitvoering van de overeenkomst niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van tekortkomingen van de kant van RVG, behoudens deze door opzet of grove schuld van RVG is toegebracht.
5. RVG is verplicht zijn aansprakelijkheid voor schade die voortvloeit uit een toerekenbare tekortkoming dan wel uit onrechtmatige daad afdoende te verzekeren en verzekerd te houden.
6. In geen geval is RVG aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit een huurovereenkomst met betrekking tot de onroerende zaak. Een huurovereenkomst wordt te allen tijde gezien als een overeenkomst tussen Opdrachtgever/eigenaar en huurder/gebruiker.

7. RVG is in geen geval aansprakelijk voor (in)directe schade, waaronder in ieder geval is begrepen derving van belastinginkomsten, kosten voortvloeiende uit veroordeling in proceskosten, rente- c.q. vertragingsschade, schade wegens verlies van gegevens, schade als gevolg van het verschaffen van onjuiste of gebrekkige medewerking en advisering, verrichtte werkzaamheden door derden, informatie of materialen door Opdrachtgever en schade wegens door RVG gegeven inlichtingen of adviezen.
8. In alle gevallen waarin RVG gehouden is tot betaling van schadevergoeding, zal deze nooit hoger zijn dan 5% van het totaalbedrag van de vergoeding van de overeenkomst tussen RVG en de opdrachtgever.
9. Eventuele aanspraken van de opdrachtgever in hier bedoelde zin dienen binnen één maand na het ontdekken van de schade te zijn ingediend, bij gebreke waarvan de Opdrachtgever zijn rechten heeft verwerkt.
10. De Opdrachtgever is gehouden om RVG volledig te vrijwaren en schadeloos te stellen terzake van alle met de onderhavige overeenkomst samenhangende vorderingen van derden (waaronder ook wordt bedoeld: huurders en gebruikers) en alle daarmee verband houdende financiële gevolgen.
11. Overmacht. Onder overmacht in de zin van dit artikel wordt verstaan omstandigheden die de uitvoering van de overeenkomst geheel of gedeeltelijk verhinderen of ernstig bemoeilijken, en die niet aan RVG zijn toe te rekenen. Tijdens overmacht worden de verplichtingen door RVG opgeschort. Indien de periode waarin door overmacht nakoming van de verplichtingen door RVG niet mogelijk is langer duurt dan één maand zijn beide partijen bevoegd de overeenkomst zonder gerechtelijke tussenkomst te ontbinden, zonder dat er in dat geval een verplichting tot schadevergoeding bestaat.

## **Deel 7 Afwijking en wijziging**

### **ARTIKEL 21 – Afwijking en wijziging**

Individuele afwijkingen moeten schriftelijk dan wel elektronisch tussen RVG en de Opdrachtgever worden vastgelegd.

© 2016 De auteursrechten die rusten op deze opdracht en alle hieraan gehechte overeenkomsten zijn uitdrukkelijk voorbehouden aan Renthouse Vastgoed B.V. Zonder schriftelijke toestemming mag niets uit deze uitgave worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt worden (noch de gehele of de gedeeltelijke bewerking) door middel van druk of anderszins.