

Algemene Voorwaarden Makelaar in Horeca.nl B.V. | MIH

Artikel 1 Definities

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

- 1.1 Makelaar in Horeca.nl B.V. : de opdrachtnemer tevens lid van Vereniging Makelaardij Horeca | VMH
- 1.2 Opdrachtgever: iedere natuurlijke of rechtspersoon die het MIH een opdracht heeft verstrekt tot het bemiddelen bij de totstandkoming van een overeenkomst.
- 1.3 Opdracht: de door de opdrachtgever aan het MIH verstrekte opdracht tot het verrichten van (bemiddelings)diensten met betrekking tot het tot stand komen van een overeenkomst ter zake huur, verhuur, pacht, verpacht, koop, verkoop en/of huurkoop.
- 1.4 Object: het in de tussen de Opdrachtgever en het MIH gesloten bemiddelingsovereenkomst omschreven object, daaronder eventueel tevens begrepen goodwill
- 1.5 MIH-voorwaarden: de onderhavige bemiddelingsvoorwaarden van MIH

Artikel 2 Algemene bepalingen

- 2.1 De MIH-voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen en op alle overeenkomsten door het MIH gedaan of aangegaan.
- 2.2 Algemene voorwaarden van de opdrachtgever of bijzondere van de MIH- voorwaarden afwijkende bepalingen gelden niet, tenzij deze schriftelijk door het MIH zijn aanvaard.
- 2.3 Eventuele toepasselijkheid van algemene voorwaarden van de opdrachtgever zoals hiervoor onder artikel 2.2 bedoeld of bijzondere voorwaarden laten evenwel de toepasselijkheid van de MIH-voorwaarden verder onverlet.
- 2.4 Het overeengekomen honorarium, courtage en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
- 2.5 Het MIH voert de door hem aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen en met in achtneming van de belangen van de opdrachtgever uit, zulks onder geheimhouding van de naam en het bedrijf van de opdrachtgever, tenzij bekendmaking hiervan naar het oordeel van het MIH van belang is voor het welslagen van de opdracht en/of tenzij anders is overeengekomen.
- 2.6 Tenzij anders is overeengekomen mag het MIH de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder zijn verantwoording, laten uitvoeren.
- 2.7 In het geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één (rechts)persoon, is ieder van hen jegens het MIH hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen van de opdrachtgever die voortvloeien uit deze opdracht.
- 2.8 Ingeval van overlijden van de opdrachtgever zullen zijn/haar erfgenamen verantwoordelijk worden voor de uitvoering en gevolgen van deze bemiddelingsvoorwaarden.

Artikel 3 Aanbiedingen

- 3.1 Alle aanbiedingen, offertes en verklaringen van het MIH of zijn ondergeschikten zijn te alle tijden vrijblijvend.
- 3.2 Mondelinge aanbiedingen, offertes en verklaringen van het MIH zijn niet bindend, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk door het MIH bevestigd.
- 3.3 Een vrijblijvende aanbieding en/of offerte kan door het MIH binnen 7 werkdagen na aanvaarding door de opdrachtgever worden herroepen.
- 3.4 Aanbiedingen en/of offertes zijn gebaseerd op de door de opdrachtgever verstrekte gegevens, van de juistheid waarvan het MIH mag uitgaan.
- 3.5 De inhoud van folders, drukwerk enzovoort bindt het MIH niet.
- 3.6 Het MIH is geheel vrij in haar wijze van het voeren van reclame ten behoeve van haar opdrachtgevers. Het soort type, de frequentie en via welke kanalen zij deze voert, ook als deze afwijkt van prospectussen danwel anderszins aangeboden, bepaalt het MIH zelf/ wordt door het MIH zelf bepaald.

Artikel 4 Opdracht

- 4.1 Een overeenkomst tussen opdrachtgever en het MIH komt uitsluitend tot stand na ontvangst van een opdracht door de opdrachtgever en indien en nadat het MIH de opdracht schriftelijk heeft aanvaard, dan wel doordat het MIH aan de te verrichten diensten geheel of gedeeltelijk heeft voldaan.
- 4.2 Indien het MIH iemand beschouwt als opdrachtgever maar deze het bestaan van de opdracht betwist en het bestaan van de opdracht niet blijkt uit een door de opdrachtgever ondertekend en aan het MIH gericht stuk, heeft het MIH geen recht op betaling wegens honorarium, courtage of onkosten, tenzij het MIH het bestaan van de opdracht op andere wijze kan aantonen.
- 4.3 De opdrachtgever is gehouden om aan het MIH alle informatie en/of gegevens met betrekking tot het

object te verschaffen die het MIH noodzakelijk acht of waarvan redelijkerwijs bekend mag worden verondersteld dat deze informatie en/of gegevens noodzakelijk is om de opdracht te vervullen. De opdrachtgever staat in voor de juistheid van de door hem aan het MIH verschaft informatie en/of gegevens betreffende het object en vrijwaart het MIH voor het geval deze informatie en/of gegevens niet juist of onvolledig mochten zijn.

4.4 Het MIH onthoudt zich van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot het object waarvan hij reeds opdracht heeft van een andere opdrachtgever, tenzij strijd tussen de belangen van de opdrachtgevers is uitgesloten.

4.5 De opdrachtgever onthoudt zich van alle activiteiten die het MIH bij de vervulling van zijn opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt tijdens de duur van de opdracht geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen. De opdrachtgever brengt buiten het MIH om geen overeenkomst tot stand met betrekking tot het object of voert daartoe onderhandelingen. Als opdrachtgever nog een andere opdrachtnemer wil inschakelen dan zal dit moeten gebeuren in samenwerking en met toestemming met de huidige opdrachtnemer. De opdrachtgever gaat dan bij voorbaat akkoord dat de overeengekomen courtage automatisch zal worden aangepast overeenkomstig artikel 5.1 lid c. van deze voorwaarden.

4.6 De opdracht als zodanig houdt geen volmacht in tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever, tenzij aan de opdracht of nadien volmachten worden verstrekt.

4.7 Het MIH is gerechtigd om, zonder voorafgaande toestemming van de opdrachtgever, opties met betrekking tot het object te verlenen. Het MIH zal, indien mogelijk, hierover voorafgaan met de opdrachtgever overleg voeren.

4.8 De opdracht wordt aangegaan voor de duur van de opdracht zoals opgenomen in de opdrachtbevestiging, met telkens automatisch stilzwijgende verlenging voor eenzelfde periode. De opdracht tot dienstverlening kan tussentijds door opdrachtgever of opdrachtnemer worden opgezegd met in achtname van een opzegtermijn van drie kalendermaanden.

4.9 Opzegging van de opdracht geschiedt door middel van een aangetekend schrijven danwel per e-mail aan de andere partij.

4.10 De opdracht tot bemiddeling eindigt indien de opdracht tot bemiddeling is vervuld, danwel eindigt vanwege de duur van de opdracht, of overeenkomstig met artikel 4.9 door opdrachtgever of opdrachtnemer (MIH) is opgezegd. Hiermee is de opdrachtgever de makelaarskosten of beëindigingskosten volgens de opdrachtbevestiging / tarievenlijst verschuldigd aan opdrachtnemer.

Artikel 5 Verschuldigdheid courtage

5.1 a. De opdrachtgever is aan het MIH de courtage verschuldigd indien tijdens de duur van de opdracht een overeenkomst met betrekking tot het object tot stand komt, ook al wijkt deze overeenkomst af van de verstrekte opdracht.

b. Eveneens is de opdrachtgever de courtage verschuldigd aan het MIH indien deze overeenkomst niet het gevolg is van door het MIH verleende diensten.

c. De opdrachtgever is de courtage verschuldigd indien op verzoek van opdrachtgever een 2^e opdrachtnemer gaat samenwerken met de huidige opdrachtnemer. De opdrachtgever geeft hierbij toestemming om de overeengekomen courtage met 50% te verhogen in verband met courtageverdeling voor opdrachtnemers.

5.2 De opdrachtgever is courtage aan het MIH verschuldigd indien gedurende de looptijd van de overeenkomst tot bemiddeling een eigendoms- of gebruiksovereenkomst tot stand komt, ongeacht via welke kanalen, (MIH, rechtstreeks bij opdrachtgever of via derden), de partij is aangedragen. Ook als bekend is geworden met het feit dat het te bemiddelen object wordt of werd aangeboden, contact is gelegd en ongeacht of en in welke mate opdrachtgever zich mengt in de onderhandelingen en tot een eigendoms- of gebruiksoverdracht heeft geleid.

5.3 Tevens is de opdrachtgever de courtage aan het MIH verschuldigd indien de overeenkomst tot stand komt na het einde van de duur van de opdracht maar het gevolg is van handelen in strijd met artikel 4.5 of de totstandkoming verband houdt met de door het MIH verrichtte dienstverlening gedurende de duur van de opdracht. Dit verband wordt behoudens tegenbewijs verondersteld aanwezig te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen negen maanden na het einde van de duur van de opdracht.

5.4 In het geval een tot stand gekomen overeenkomst door een tekortkoming van een der partijen of om andere redenen niet tot uitvoering komt, behoudt het MIH onverkort jegens de opdrachtgever zijn recht op courtage.

5.5 Indien de definitieve totstandkoming of de uitvoering van de overeenkomst afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het recht van het MIH op de courtage afhankelijk van deze voorwaarde, tenzij één of beide partijen bij de overeenkomst de voorwaarde in strijd met de strekking hanteren.

5.6 Onder totstandkoming van een overeenkomst wordt mede verstaan het door de opdrachtgever meewerken aan een handeling als gevolg waarvan het object geheel of gedeeltelijk wordt verkocht, verhuurd of in gebruik wordt toebedeeld door de opdrachtgever en in verband hiermede de uitvoering van de opdracht eindigt.

Artikel 6 Courtage en kosten

- 6.1 De hoogte van de courtage wordt bepaald aan de hand van de bij de tot stand gekomen koopprijs of huursom van het object vermeerderd met de daarover berekende omzetbelasting voor zover verschuldigd, doch exclusief eventuele kosten koper (k.k.).
- 6.2 Onder huursom wordt verstaan het bedrag dat de huurder en verhuurder zijn overeengekomen als jaarlijkse vergoeding voor het enkele genot van het object.
- 6.3 De courtage bij een huurovereenkomst voor een periode van minder dan één jaar wordt berekend over de huur die verschuldigd zou zijn indien de huurovereenkomst een periode zou hebben gehad van één jaar.
- 6.4 Bij huurovereenkomsten die zijn aangegaan voor meer dan één jaar en waarbij ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst reeds bekend is dat er een ander bedrag verschuldigd zal zijn dan in het eerste huurjaar, wordt voor de berekening van de courtage in aanmerking genomen het totaal van deze bedragen gedeeld door het aantal jaren waarop zij betrekking hebben.
- 6.5 Bij een in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaak wordt courtage berekend over de koop- en aanneemsom tezamen dan wel over de te verwachten bouwsom of stichtingskosten vermeerderd met de omzetbelasting.
- 6.6 In het geval het MIH door toedoen van de opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag hij de courtage in rekening moet brengen, heeft het MIH recht op de courtage over de bij de opdracht bepaalde vraagprijs.
- 6.7 Met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 en 5.6 is de opdrachtgever de courtage aan het MIH verschuldigd en is de courtage opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst.
- 6.8 De opdrachtgever vergoedt alle kosten die het MIH ten behoeve van de opdrachtgever maakt, onafhankelijk van het vervuld zijn van de opdracht.
- 6.9 De door de opdrachtgever aan het MIH verschuldigde courtage en kosten worden berekend overeenkomstig de bij de MIH-voorwaarden gevoegde Tarievenlijst. (minimum tarief is laagste courtage)
- 6.10 Voor alle werkzaamheden en/of diensten verricht door het MIH die niet onder de opdracht vallen en niet zijn omschreven in de MIH-voorwaarden, is de opdrachtgever aan het MIH het door het MIH op dat moment gebruikelijk gehanteerde uurtarief verschuldigd.

Artikel 7 Betaling

- 7.1 De opdrachtgever machtigt het MIH respectievelijk de notaris om de courtage en onkosten te verrekenen met de bij de verkoop of verhuur gedane betalingen op de rekening van het MIH respectievelijk van de notaris.
- 7.2 Tenzij anders schriftelijk is overeengekomen, is de opdrachtgever de door het MIH in rekening gebrachte bedragen verschuldigd binnen 14 dagen na factuurdatum.
- 7.3 De opdrachtgever is niet gerechtigd tot verrekening of opschorting van de door hem aan het MIH verschuldigde bedragen.
- 7.4 In geval van verzuim van de opdrachtgever met betaling van de aan het MIH verschuldigde bedragen, is de opdrachtgever de wettelijke handelsvertragsrente verschuldigd ex artikel 6:119a BW vanaf het moment dat de opdrachtgever in verzuim is.
- 7.5 Indien de opdrachtgever in verzuim verkeert en het MIH tot invordering overgaat, is de opdrachtgever alle door het MIH gemaakte gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, daaronder mede begrepen de kosten voor de raadsman van het MIH, verschuldigd, waarbij laatstgenoemde kosten minimaal 15% van het te vorderen bedrag in hoofdsom bedraagt met een minimum van € 750,00, een en ander te vermeerderen met de omzetbelasting.
- 7.6 Indien de opdrachtgever met betaling in gebreke blijft, is het MIH gerechtigd de nog uit te voeren werkzaamheden op te schorten, onverminderd het recht van het MIH om zonder ingebrekestelling, de opdracht te beëindigen en betaling te verlangen van al hetgeen het MIH op dat moment te vorderen heeft en onverminderd het recht van het MIH op volledige schadevergoeding jegens de opdrachtgever.

Artikel 8 Reclame

- 8.1 Klachten inzake facturen van het MIH dienen binnen 14 dagen na factuurdatum door middel van een aangetekend schrijven met handtekening retour door het MIH te zijn ontvangen.
- 8.2 Klachten inzake facturen van het MIH ontslaat de opdrachtgever niet van zijn betalingsverplichtingen overeenkomstig artikel 7.

Artikel 9 Beëindiging opdracht

- 9.1 In het geval de opdrachtgever tekort schiet in de nakoming van de opdracht, daaronder begrepen de verplichtingen uit hoofde van deze MIH-voorwaarden, is het MIH gerechtigd zijn werkzaamheden op te schorten, dan wel de overeenkomst van opdracht met de opdrachtgever buitengerechtelijk te ontbinden,

in welk geval de opdrachtgever de overeengekomen courtage over de vraagprijs en de door het MIH gemaakte onkosten aan het MIH verschuldigd is, onverminderd het recht van het MIH op volledige schadevergoeding jegens de opdrachtgever.

9.2 Het MIH kan de opdracht met onmiddellijke ingang beëindigen, in het geval de opdrachtgever in staat van faillissement of surseance van betaling verkeert, dan wel de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen op hem van toepassing wordt verklaard of in het geval de opdrachtgever rechtspersoon in staat van liquidatie of ontbinding verkeert, dan wel anderszins ophoudt te bestaan.

9.3 Bij beëindiging van deze overeenkomst is opdrachtgever beëindigingskosten (zoals in de tarievenlijst is opgenomen) verschuldigd aan opdrachtnemer.

Artikel 10 Taxaties

10.1 Onder een opdracht tot taxatie wordt in dit artikel verstaan een opdracht tot het geven van een waardeoordeel naar tijd, ligging en plaats en het uitbrengen van een eenvoudig rapport daaromtrent. Een taxatie beoogd geen verstrekking van inhoudelijk inzicht in de (technische) staat van roerende zaken en houdt geen opdracht in tot het verrichten van een bouwkundige keuring van onroerende zaken.

10.2 Het taxatierapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. De taxatie geschiedt te allen tijde verricht voor en ten behoeve van de opdrachtgever. Het MIH aanvaardt alleen ten opzichte van de opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de inhoud van het taxatierapport. Het staat de opdrachtgever vrij het taxatierapport of gegevens daaruit, ter inzage of ter beschikking te stellen aan derden, indien en voor zover de opdrachtgever het honorarium ter zake de taxatie aan het MIH heeft voldaan en de opdrachtgever deze derden in kennis heeft gesteld van het feit dat het MIH ter zake deze taxatie geen enkele verantwoording jegens derden aanvaardt. In het geval de opdrachtgever de derden hiervan niet in kennis stelt, vrijwaart de opdrachtgever het MIH voor alle kosten, schade en/of aanspraken van derden tengevolge hiervan.

10.3 De opdrachtgever is bij het verstrekken van de opdracht tot taxatie aan het MIH een honorarium en de onkosten verschuldigd overeenkomstig de bij de MIH-voorwaarden gevoegde Tarievenlijst. De opdrachtgever blijft het honorarium en de onkosten verschuldigd in het geval de opdrachtgever de opdracht tot taxatie tussentijds intrekt of beëindigt.

Artikel 11 Aansprakelijkheid

11.1 Indien het MIH toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van de opdracht, is het MIH slechts aansprakelijk voor de vergoeding van de daaruit direct voortvloeiende schade, die het rechtstreeks gevolg is van de achterwege gebleven prestatie. Het MIH is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade, waaronder maar daartoe niet beperkt, gevolgschade, schade wegens gederfde winst of verdragingschade.

11.2 Als een niet aan het MIH toerekenbare tekortkoming wordt aangemerkt: iedere gebeurtenis of omstandigheid – ook al was deze op het moment van het sluiten van de overeenkomst van opdracht te voorzien – waardoor het verrichten van de overeengekomen diensten of werkzaamheden wordt bemoeilijkt of onmogelijk wordt gemaakt, dan wel een zodanige invloed heeft op de verrichtingen van deze diensten of werkzaamheden, dat nakoming voor het MIH dusdanig kostbaar of economisch zo bezwaarlijk wordt dat de opdrachtgever redelijkerwijs een verdere uitvoering van de overeenkomst van opdracht onder dezelfde voorwaarden niet van het MIH in redelijkheid kan vergen.

11.3 In het geval van een onrechtmatige daad van het MIH, personeel van het MIH of door het MIH inschakelde derden, is het MIH slechts aansprakelijk voor schade voor zover deze is ontstaan door opzet of grove schuld.

11.4 De aansprakelijkheid van het MIH is te allen tijde beperkt tot het bedrag van de maximale courtage en indien geen overeenkomst tot stand is gekomen, tot het bedrag van de courtage berekend over de laatst vastgestelde vraagprijs.

Artikel 12 Rechts- en forumkeuze

12.1 Op alle door het MIH gesloten en te sluiten overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.

12.2 Ter zake alle geschillen tussen de opdrachtgever en het MIH voortvloeiende uit aanbiedingen, offertes en overeenkomsten is bij uitsluiting bevoegd de bevoegde rechtbank van de vestigingsplaats van het MIH.

Bijlage : Tarievenlijst (deze lijst is altijd als minimum van toepassing)