

ALGEMENE VOORWAARDEN VERHURENDE PARTIJ
VERRA REAL ESTATE B.V. en VERRA Real Estate Rotterdam B.V.

I. Algemene bepalingen

I. Toepasselijkheid, definities

- 1.1 Deze Algemene Voorwaarden Verhurende Partij, hierna te noemen 'AVV', zijn van toepassing op alle overeenkomsten die VERRA Real Estate B.V., dan wel VERRA Real Estate Rotterdam B.V., hierna te noemen 'Makelaar', sluit met haar Opdrachtgevers. Onder Opdrachtgever wordt verstaan, (rechts) persoon of bedrijf die Makelaar opdracht geeft tot dienstverlening bij de verhuur van zijn woning.
- 1.2 Onder bemiddeling wordt verstaan: de inspanningsverplichting van Makelaar gericht op het, tegen betaling van een vergoeding door Opdrachtgever, tot stand brengen van een huurovereenkomst voor een woonruimte tussen Opdrachtgever en zijn wederpartij, als bedoeld in artikel 7:425 BW. Makelaar zal nimmer van de wederpartij van Opdrachtgever een opdracht tot bemiddeling voor dezelfde woonruimte aanvaarden.
- 1.3 Opdrachtgever is de partij die de woonruimte wenst te verhuren en daartoe aan Makelaar een opdracht tot dienstverlening heeft verstrekt. Onder wederpartij wordt verstaan de Woningzoekende van de betreffende woonruimte.
- 1.4 Onder woningzoekende wordt verstaan: de aspirant-huurder die de woning van opdrachtgever wil huren.
- 1.5 Bepalingen die afwijken van deze AVV maken alleen deel uit van de tussen partijen gesloten overeenkomst indien en voor zover partijen dat uitdrukkelijk schriftelijk zijn overeengekomen.
- 1.6 Indien Opdrachtgever bestaat uit twee of meer (rechts)personen zijn zij jegens Makelaar hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen jegens Makelaar.
- 1.7 Het om welke reden dan ook niet van toepassing zijn van een (deel van een) bepaling van deze Algemene Voorwaarden Dienstverlening laat de toepasselijkheid van de overige bepalingen onverlet.

II. Medewerking van Opdrachtgever aan de uitvoering van de overeenkomst

- 2.1 Partijen zullen niets doen en/of nalaten dat een deugdelijke uitvoering van deze overeenkomst belemmert of kan belemmeren. Opdrachtgever zal in alle opzichten zijn medewerking verlenen aan een deugdelijke uitvoering van de overeenkomst door beide partijen, onder meer door tijdig alle benodigde gegevens en bescheiden aan Makelaar ter beschikking te stellen.

- 2.2 Makelaar zal niet eerder met de uitvoering van de werkzaamheden beginnen, dan nadat Opdrachtgever hem heeft voorzien van alle daarvoor noodzakelijke gegevens en bescheiden en Opdrachtgever de eventueel overeengekomen (vooruit)betaling en/of aanbetaling heeft verricht.

III. Opdracht tot dienstverlening

- 3.1 Onder opdracht tot dienstverlening wordt verstaan de inspanningsverplichting van Makelaar gericht op het zoeken naar een voor Opdrachtgever passende Woningzoekende voor de betreffende woonruimte.
- 3.2 De werkzaamheden van Makelaar kunnen, al naar gelang de wensen van Opdrachtgever en hetgeen partijen daarover bij de totstandkoming van de overeenkomst overeengekomen en een eventueel daarna nader overeengekomen, bestaan uit onder meer:
 - het adviseren over de verhuur van woonruimte en de marktomstandigheden;
 - het inspecteren van de woonruimte;
 - het bepalen van de huurwaarde van de woonruimte;
 - het opnemen van de meterstanden;
 - het maken van foto's van de woonruimte;
 - het plaatsen van foto's en informatie over de woonruimte op de website van Makelaar, op diverse woonruimtesites, bij andere makelaars/bemiddelaars en/of in andere media;
 - het plaatsen van een te huur bord;
 - het opstellen en plaatsen van een etalageadvertentie;
 - het vooraf screenen van potentiële Woningzoekenden;
 - het namens Opdrachtgever voeren van onderhandelingen met potentiële Woningzoekenden over de inhoud van de huurovereenkomst;
 - het tot stand brengen van een schriftelijke huurovereenkomst en het verzorgen van de ondertekening van de huurovereenkomst door beide partijen;
 - het geven van informatie over en een toelichting op de huurovereenkomst;
 - het erop toezien dat de eerste betaling tijdig wordt verricht door de Woningzoekende;
 - het organiseren van de oplevering van de woonruimte;
 - het opstellen van een deugdelijk digitaal inspectierapport (met foto's) (waaronder opname van de meterstanden, controle sleutels en inventarisatie van gebreken) die uiterlijk binnen 14 dagen na check- in zal worden toegezonden.
- 3.3. Opdrachtgever zal op eigen initiatief aan Makelaar alle informatie en bescheiden verstrekken die noodzakelijk zijn

in het kader van de uitvoering van de opdracht en Opdrachtgever staat in voor de juistheid daarvan.

- 3.4. Indien uit de bemiddeling door Makelaar voor Opdrachtgever een huurovereenkomst voor de woonruimte voortvloeit, is Opdrachtgever aan Makelaar de vergoeding (courtage) verschuldigd, die partijen zijn overeengekomen.
- 3.5. De vergoeding wordt geacht een redelijke vergoeding te zijn voor de werkzaamheden die Makelaar voor Opdrachtgever verricht ter uitvoering van de overeenkomst. Partijen nemen daarbij in aanmerking dat de verschuldigde vergoeding een in de markt gebruikelijk tarief is dat niet gekoppeld is aan de omvang van de door Makelaar te verrichten werkzaamheden maar aan een te behalen resultaat.
- 3.6. 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 overeengekomen vergoeding aan Makelaar verschuldigd, ongeacht of de huurovereenkomst door bemiddeling van Makelaar tot stand is gekomen.
- 3.7. Indien door welke oorzaak dan ook de Woningzoekende 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 overeengekomen vergoeding te betalen en heeft Opdrachtgever geen recht op gehele of gedeeltelijke restitutie daarvan.
- 3.8. Indien voor de betreffende woonruimte een (huisvesting)vergunning vereist is, dan komt het verkrijgen van deze vergunning ten behoeve van Opdrachtgever en/of Woningzoekende voor rekening en risico van Opdrachtgever en is Opdrachtgever gehouden de overeengekomen vergoeding te voldoen ongeacht of de vergunning is of zal worden verleend, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.
- 3.9. Indien Opdrachtgever, nadat de onderhandelingen met een Woningzoekende zijn aangevangen al dan niet nadat Opdrachtgever een bevestiging e-mail waarin het aanbod van de Woningzoekende wordt geaccepteerd, de onderhandelingen beëindigt, frustreert en/of niet langer bereid is de betreffende woonruimte te verhuren aan de Woningzoekende, is Opdrachtgever gehouden aan Makelaar de door hem geleden schade te vergoeden. Voornoemde schade zal in ieder geval bestaan uit een bedrag gelijk aan de overeengekomen vergoeding die Opdrachtgever verschuldigd zou zijn indien een definitieve huurovereenkomst tot stand zou komen voor de woonruimte. Indien de hoogte van de overeengekomen vergoeding gebaseerd is op de hoogte van de met de

Woningzoekende overeen te komen huurprijs en er nog geen huurprijs is overeengekomen, wordt de schadevergoeding gebaseerd op het initiële verhuuraanbod van Opdrachtgever. Daarnaast is Opdrachtgever gehouden Makelaar te vrijwaren voor eventuele door de betreffende Woningzoekende geleden schade.

- 3.10. Onmiddellijk nadat Opdrachtgever en een Woningzoekende door de bemiddeling van Makelaar overeenstemming hebben bereikt over een huurovereenkomst voor een woonruimte zal Makelaar de huurovereenkomst opmaken.
- 3.11. Opdrachtgever verklaart en garandeert in alle opzichten (onder meer gelet op mogelijke aanspraken van welke aard dan ook van eventuele andere rechthebbende(n) met betrekking tot de woonruimte, hypotheekhouder(s), verzekeraar(s), (lokale) overheden, bevoegde instanties, beheerder(s), andere woonruimtebemiddelaar(s), Vereniging van Eigenaren en dergelijke) gerechtigd te zijn de woonruimte ter verhuring aan te bieden en te verhuren en vrijwaart Makelaar voor alle mogelijke vorderingen van derden ter zake en voor alle door Makelaar ter zake te maken buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten. Makelaar aanvaardt ter zake geen enkele aansprakelijk.
- 3.12. Opdrachtgever verklaart er volledig van op de hoogte te zijn dat volgens dwingende wetgeving de Woningzoekende van woonruimte wordt beschermd tegen onder meer opzegging van de huur door de verhuurder, tegen te hoge huurprijzen, te hoge of onjuiste servicekosten en te hoge of onjuiste eenmalige vergoedingen bij de totstandkoming van huurovereenkomsten. Opdrachtgever (en niet Makelaar) bepaalt de door Opdrachtgever gewenste duur van de huurovereenkomst, de hoogte van de huurprijs, de hoogte van de waarborgsom, de samenstelling van het servicepakket, de hoogte van (het voorschot voor) de servicekosten en/of de hoogte van eventuele eenmalige vergoedingen. Makelaar aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade die het gevolg is van de inhoud van de huurovereenkomst in het bijzonder waar het betreft de duur ervan, de hoogte van de huurprijs, de hoogte van de waarborgsom, de hoogte van (net voorschot voor) de servicekosten, de samenstelling van het servicepakket en de (hoogte van) eenmalige vergoedingen.
- 3.13. Opdrachtgever verklaart ermee op de hoogte te zijn dat de in artikel 3.13 van deze AVV bedoelde wettelijke huur(prijs)bescherming ook regelingen inhoudt die de mogelijkheid van tijdelijke huurcontracten beperken tot specifieke gevallen en dat, indien een tijdelijke huurovereenkomst tot stand wordt gebracht in strijd met de wet dan wel niet voldoet aan de daarvoor geldende criteria, de Woningzoekende de tijdelijkheid van de huurovereenkomst kan negeren door zich te beroepen op de wet. Makelaar aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade die het gevolg is van een

dergelijk al dan niet terecht beroep op huurbescherming van de Woningzoekende.

IV. Persoonsgegevens

- 4.1 De persoonsgegevens van Opdrachtgever worden opgenomen in de administratie van Makelaar. Makelaar verstrekt zonder toestemming van Opdrachtgever geen gegevens aan derden, tenzij hij daartoe gehouden op grond van een wettelijke verplichting en/of dat nuttig of nodig bij de uitvoering van de opdracht. De geregistreerde gegevens worden uitsluitend door Makelaar gebruikt ten behoeve van de uitvoering van de opdracht van Opdrachtgever.

V. Inspanningsverplichting makelaar

- 5.1 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 het 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.

VI. Einde en opzegging van de overeenkomst

- 6.1 Tenzij anders is overeengekomen en onverminderd het overigens bepaalde in deze AVV, eindigt de overeenkomst onder meer door:
- het bereiken van het met de opdracht beoogde resultaat van de inspanningen van Makelaar;
 - opzegging door Opdrachtgever;
 - opzegging door Makelaar.
- 6.2 Opzegging van de overeenkomst door Opdrachtgever nadat de onderhandelingen met een Woningzoekende zijn aangevangen als bedoeld in artikel 3.10 van deze AVV bevrijdt Opdrachtgever niet van zijn schadeplichtigheid en verplichting tot vrijwaring jegens Makelaar als bedoeld in laatstgenoemde bepaling.
- 6.3 Opdrachtgever en Makelaar zijn bevoegd om deze overeenkomst op ieder moment op te zeggen. Makelaar zal de overeenkomst onder meer opzeggen indien hij te vrezen heeft dat Opdrachtgever de tot stand te brengen huurovereenkomst niet of niet deugdelijk zal nakomen, onverminderd zijn aanspraken op betaling als voorzien in deze AVV.
- 6.4 Onverminderd de in deze AVV voorziene aanspraken op schadevergoeding kunnen partijen aan de beëindiging van de overeenkomst door opzegging geen recht op schadevergoeding ontnemen, tenzij wordt opgezegd vanwege het tekortschieten in de nakoming van een of meer verplichtingen door de andere partij.

VII. Klachtplicht en verval van rechten

- 7.1 Klachten met betrekking tot de door Makelaar verrichte werkzaamheden en/of 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 Makelaar.

- 7.2 Vorderingen van Opdrachtgever op Makelaar vervallen na verloop van 1 jaar nadat de overeenkomst is geëindigd.

VIII. Aansprakelijkheid

- 8.1 Makelaar is niet aansprakelijk voor schade van Opdrachtgever, met inbegrip van gevolgschade, bedrijfsschade, winstdervingen en/of stagnatieschade, die het gevolg is van zijn handelen of nalaten, dat van haar personeel dan wel dat van door haar ingeschakelde derden, in het bijzonder niet voor schade van Opdrachtgever die het gevolg is van de situatie dat de overeengekomen huurprijs en/of de overeengekomen service(kosten) en/of de bijkomende al dan niet eenmalige vergoedingen niet in overeenstemming zijn met de wet of via juridische procedures (kunnen) worden verhoogd of verlaagd.
- 8.2 Makelaar is niet aansprakelijk voor schade die Opdrachtgever lijdt ten gevolge van handelingen of nalaten van de wederpartij bij de door bemiddeling van Makelaar tot stand te brengen of tot stand gekomen huurovereenkomst.
- 8.3 Voor zover Makelaar aansprakelijk is voor schade van Opdrachtgever, is zijn aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag van de door de assuradeur van Makelaar in het voorkomende geval te verstrekken uitkering, voor zover Makelaar hiervoor verzekerd is. Indien Makelaar niet verzekerd is als hiervoor bedoeld is de aansprakelijkheid van Makelaar beperkt tot éénmaal de hoogte van de door Makelaar aan Opdrachtgever voor haar werkzaamheden en/of diensten in rekening gebrachte en/of te brengen vergoeding.
- 8.4 Beperking van de aansprakelijkheid van Makelaar voor schade van Opdrachtgever in deze AVV geldt niet indien en voor zover de schade te wijten is aan opzet en/of bewuste roekeloosheid van Makelaar.

IX. Betaling

- 9.1 Opdrachtgever geeft aan Makelaar opdracht bij de Woningzoekende te innen de bedragen voor de eerste maand brutohuur en de waarborgsom. Makelaar zal de geïnde bedragen overmaken aan Opdrachtgever, na verrekening met door Opdrachtgever aan Makelaar verschuldigde bedragen. Indien Opdrachtgever zelf de eerste maand brutohuur en waarborgsom int, zal

Opdrachtgever de vergoeding (courtage) die hij aan Makelaar verschuldigd is binnen 7 dagen voldoen, nadat de Woningzoekende is ingecheckt. Deze termijn geldt als fatale termijn.

9.2 Al hetgeen Opdrachtgever aan Makelaar verschuldigd is wordt door Opdrachtgever tijdig voldaan zonder enig beroep op korting, opschorting, verrekening, ontbinding of ongedaanmaking.

9.3 Bij niet tijdige betaling van al hetgeen Opdrachtgever aan Makelaar verschuldigd is:

- a. is Opdrachtgever aan Makelaar een vertragingsrente verschuldigd ter grootte van 1% per maand, cumulatief te berekenen over de hoofdsom. Gedeelten van een maand worden als volle maand beschouwd;
- b. is Opdrachtgever, na daartoe door Makelaar te zijn aangemaand, ter zake van buitengerechtelijke kosten 15% van de hoofdsom en de vertragingsrente verschuldigd met een minimum van € 40,00.

9.4 Makelaar is bevoegd om bij niet-nakoming door Opdrachtgever van enige verplichting uit de overeenkomst, zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden en aanspraak te maken op vergoeding van zijn schade.

9.5 Indien Opdrachtgever niet tijdig aan zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan, is Makelaar bevoegd de nakoming van zijn verplichtingen op te schorten totdat de betaling is geschied. Hetzelfde geldt indien Makelaar reeds vóór de intreding van verzuim het redelijke vermoeden heeft dat Opdrachtgever niet zal voldoen aan zijn betalingsverplichtingen. Het risico voor de gevolgen van opschorting door Makelaar is voor rekening van Opdrachtgever.

9.6 Door Opdrachtgever gedane betalingen strekken steeds ter voldoening van achtereenvolgens de verschuldigde rente, de verschuldigde kosten en de opeisbare facturen die het langst openstaan.

X. Bevoegde rechter, toepasselijk recht

10.1 Op de tussen Makelaar en Opdrachtgever gesloten overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

10.2 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.