

Algemene voorwaarden

Artikel 1 Algemeen

Marsalo B.V. hierna te noemen Makelaar, is actief op het gebied van bemiddeling bij verhuur van woningen.

Marsalo BV is statutair gevestigd aan de Loes van Marlestraat 27 in Weesp en heeft 2 werkmaatschappijen, a) marianrudolphus.nl en b) Doe Het Zelf verhuren

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

- a) marianrudolphus.nl: adviseur op het gebied van huur en verhuur
- b) Doe Het Zelf verhuren: zelf verhuur van een woning door de eigenaar van die woning.
- c) Opdrachtgever: iedere natuurlijke of rechtspersoon.
- d) Overeenkomst: gezamenlijke verklaring van twee partijen dat zij wederzijds verplichtingen aangaan

Artikel 2 Toepasselijkheid

2.1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen en op alle overeenkomsten (verhuuropdrachten) die Makelaar sluit met haar Opdrachtgevers in hun hoedanigheid van aspirant-verhuurder'.

2.2. Onder bemiddeling wordt verstaan: de inspanningsverplichting van Makelaar gericht op het tegen betaling van makelaarskosten 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.

2.3. Onder makelaarskosten wordt verstaan de door Opdrachtgever aan Makelaar verschuldigde tegenprestatie voor diens bemiddelingswerkzaamheden.

2.4. 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'.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. De door Makelaar te vervaardigen c.q. door Opdrachtgever verstrekte schriftelijke adviezen, documenten, 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.

2.8. Indien Opdrachtgever bestaat uit twee of meer (rechts)personen zijn zij jegens Makelaar hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen jegens Makelaar.

2.9. 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.

2.10. Indien Makelaar niet binnen bekwame spoed nakoming door Opdrachtgever verlangt, laat dit het recht op nakoming van Makelaar onverlet.

2.11. 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.

2.12. Makelaar behoudt zich het recht voor om bij gewijzigde regelgeving de algemene bemiddelingsvoorwaarden van Makelaar te wijzigen.

Artikel 3 Inhoud van de opdracht bij bemiddeling

3.1. Onverlet wat is beschreven in de artikelen 5 t/m 10 van deze algemene voorwaarden zijn op een overeenkomst van opdracht tot bemiddeling tussen Makelaar en de Opdrachtgever de artikelen 3 en 4 van toepassing.

3.2. Onder een overeenkomst van opdracht tot bemiddeling wordt verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot de bemiddeling van Makelaar in het tot stand komen van een overeenkomst tussen de Opdrachtgever en een derde, zoals bedoeld in artikel 7:425 BW, waarbij tenminste aan de door Opdrachtgever gegeven specificaties wordt voldaan.

3.3. Tenzij partijen uitdrukkelijk anders schriftelijk overeenkomen, beogen de Opdrachtgever en Makelaar niet dat Makelaar door de Opdrachtgever zal worden gevolmachtigd, zoals bedoeld in artikel 3:60 BW, om in zijn naam rechtshandelingen te verrichten of dat Makelaar uit hoofde van een lastgeving, als bedoeld in artikel 7:414 BW, voor rekening van de Opdrachtgever rechtshandelingen verricht.

Artikel 4 Vergoeding bij bemiddeling

4.1. De Opdrachtgever is de volledige vergoeding voor de werkzaamheden verschuldigd indien er gedurende de looptijd van de opdracht tussen de Opdrachtgever en een derde een huurovereenkomst tot stand komt, zelfs indien de totstandkoming van deze overeenkomst niet het gevolg is van de door Makelaar verleende diensten, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

4.2. De Opdrachtgever is de volledige vergoeding voor de werkzaamheden verschuldigd indien de overeenkomst met een derde weliswaar tot stand komt nadat de overeenkomst van opdracht tussen Makelaar en de Opdrachtgever (door opzegging of anderszins) is beëindigd, maar de overeenkomst met een derde tot stand komt als gevolg van de door Makelaar verrichte diensten en/of omdat de Opdrachtgever in strijd heeft gehandeld met artikel 5 lid 1 en 5 lid 4 hierna en/of omdat de Opdrachtgever gedurende de looptijd van de overeenkomst buiten Makelaar om met derden onderhandelingen heeft gevoerd om zelf een overeenkomst tot stand te brengen. Indien er tussen de Opdrachtgever en een derde na de datum van beëindiging van deze overeenkomst een overeenkomst tot stand komt, wordt deze overeenkomst, behoudens door de Opdrachtgever te leveren tegenbewijs, geacht tot stand te zijn gekomen door bemiddeling van Makelaar en is de Opdrachtgever de volledige vergoeding verschuldigd, tenzij zulks in strijd is met dwingend recht.

Artikel 5 Opdracht algemeen

- 5.1.** De Opdrachtgever zal 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.
- 5.2.** Makelaar zal de Opdrachtgever op de hoogte houden van de werkzaamheden en zal de Opdrachtgever verantwoording doen van de wijze waarop zij zich van haar taken heeft gekweten. Indien Makelaar bedragen heeft ontvangen of betaald ten gunste van respectievelijk ten laste van Opdrachtgever doet zij daarvan rekening.
- 5.3.** Iedere opdracht wordt geacht te worden gegeven aan en aanvaard door Makelaar, ook indien het de uitdrukkelijke of stilzwijgende bedoeling van de Opdrachtgever is dat de opdracht wordt uitgevoerd door een of meerdere bepaalde personen in dienst van Makelaar. Het is Makelaar toegestaan om de werkzaamheden in het kader van de opdracht uit te (laten) voeren door derden (bijvoorbeeld gespecialiseerde bouwkundige inspecteurs), die niet bij haar in dienst zijn, mits de Opdrachtgever daarvoor voorafgaande toestemming heeft verleend. De werking van artikel 7:404 BW en artikel 7:707 lid 2 BW, dat een hoofdelijke aansprakelijkheid vestigt indien meerdere personen opdracht hebben ontvangen, wordt uitgesloten.
- 5.4.** De Opdrachtgever onthoudt zich van alle activiteiten die de opdracht aan Makelaar kunnen doorkruisen en/of die Makelaar in de uitvoering van de opdracht kunnen belemmeren.

Artikel 6 Hoogte vergoeding en betaling

- 6.1.** De in de opdrachtbevestiging genoemde vergoeding(en) voor de werkzaamheden (het loon zoals bedoeld in artikel 7:405 dan wel artikel 7:426 BW) omvat de vergoeding van de door Makelaar gemaakte en te maken onkosten in verband met de opdracht, tenzij in de opdrachtbevestiging anders is bepaald.
- 6.2.** De vergoeding voor de werkzaamheden (het loon) en de vergoeding van de onkosten zullen door Makelaar gedurende de opdracht worden gefactureerd. De in de opdracht genoemde bedragen zijn inclusief de omzetbelasting. De Opdrachtgever vergoedt de door Makelaar ter zake de opdracht verschuldigde omzetbelasting.
- 6.3.** Mocht de Opdrachtgever de opdracht tot bemiddeling aan Makelaar intrekken, opschorten of beëindigen vanwege niet aan Makelaar toe te rekenen omstandigheden alvorens er tussen hem en een derde een overeenkomst tot stand is gekomen – en een situatie als omschreven in art. 4.2. zich niet voordoet – dan is hij gehouden om Makelaar de vergoeding van de dan door Makelaar gemaakte onkosten evenals een bedrag ad € 500,-, zijnde de redelijke vergoeding – naar het prijspeil van 2006 – voor de al verrichte werkzaamheden, te betalen.
- 6.4.** De betaling van de facturen dient, indien deze niet verrekend kunnen worden met betalingen van derden, te geschieden binnen 8 dagen na de factuurdatum, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.
- 6.5.** Makelaar kan, indien zij dit noodzakelijk acht, van de Opdrachtgever een voorschot verlangen alvorens daadwerkelijk met de werkzaamheden aan te vangen. Dit voorschot wordt met de factuur verrekend.
- 6.6.** Indien een factuur niet binnen de betalingstermijn wordt voldaan, is over het factuurbedrag een contractuele rente verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente vermeerderd met 1%. Indien ook na de eerste aanmaning een factuur niet wordt voldaan, is de Opdrachtgever aan Makelaar buitengerechtelijke incassokosten verschuldigd van 15% van het factuurbedrag met een minimum van € 250,-. Indien de factuur niet is voldaan, heeft Makelaar het recht om, nadat de Opdrachtgever daarvan op de hoogte is gesteld, haar werkzaamheden ten behoeve van de Opdrachtgever op te schorten. Makelaar is dan niet aansprakelijk voor de schade, die ontstaan is als gevolg van deze opschorting.
- 6.7.** Makelaar zal aan Opdrachtgever, indien dit een verhuurder betreft, de ontvangen gelden van huur en borg, na aftrek van kosten en loon, overmaken binnen een maximale periode van 14 werkdagen.

Artikel 7 Looptijd

- 7.1.** De overeenkomst van opdracht is aangegaan voor onbepaalde tijd, tenzij in de opdrachtbevestiging anders bepaald, met ingang van de datum waarop de opdracht aan Makelaar is verstrekt.
- 7.2.** De overeenkomst eindigt (onder meer) door opzegging of doordat de in het kader van de opdracht te verrichten werkzaamheden zijn voltooid.
- 7.3.** De Opdrachtgever is bevoegd om deze overeenkomst op ieder moment op te zeggen door middel van een aangetekende brief, met inachtneming van een opzegtermijn van 1 maand.
- 7.4.** Makelaar is bevoegd om de overeenkomst met onmiddellijke ingang door middel van een aangetekende brief op te zeggen, indien onder meer (en daarom niet uitsluiten):
- a) De Opdrachtgever in strijd handelt met enige bepaling van deze overeenkomst dan wel met andere tussen Makelaar en de Opdrachtgever gesloten overeenkomsten van welke aard dan ook, en zulk een verzuim niet binnen 7 dagen na verzenddatum van de ingebrekestelling is opgeheven, onverminderd het recht van Makelaar op volledige schadevergoeding respectievelijk nakoming;
 - b) in geval van faillissement, (voorlopige) surseance van betaling, een onderhands akkoord met schuldeisers of het van toepassing verklaren van de schuldsaneringsregeling voor natuurlijke personen;
 - c) indien er naar het oordeel van Makelaar sprake is van een ernstige verstoring van de relatie tussen Makelaar en de Opdrachtgever;
 - d) indien de Opdrachtgever commercieel ernstig in opspraak raakt;
 - e) indien de Opdrachtgever zich vestigt buiten Nederland en dit onoverkoombare problemen oplevert voor Makelaar;
 - f) indien blijkt dat de Opdrachtgever aan Makelaar onjuiste gegevens heeft verstrekt bij het aangaan van de overeenkomst die van dien aard zijn dat, indien Makelaar met deze gegevens bekend zou zijn geweest, de overeenkomst niet of niet onder dezelfde voorwaarden zou zijn gesloten;
 - g) indien sprake is van andere omstandigheden die zich naar het oordeel van Makelaar tegen voortzetting van de overeenkomst verzetten.
- 7.5.** Onverlet de verplichtingen van de Opdrachtgever om de vergoeding voor de werkzaamheden en de onkosten te betalen, kunnen partijen aan beëindiging van de overeenkomst geen recht op schadevergoeding ontnemen, tenzij wordt opgezegd op grond van wanprestatie.

Artikel 8 Aansprakelijkheid

- 8.1.** Makelaar is nimmer aansprakelijk voor enige (in)directe schade van Opdrachtgever of derden, waaronder mede begrepen gevolgschade en immateriële schade.
- 8.2.** De aansprakelijkheid van Makelaar jegens Opdrachtgever is uit welchen hoofde dan ook per gebeurtenis (waarbij een samenhangende reeks gebeurtenissen als één gebeurtenis geldt) beperkt tot de betreffende contractsom met een maximum van €5.000,--
- 8.3.** De aansprakelijkheidsbeperkingen in de leden 1 en 2 blijven buiten toepassing voor zover de betreffende schade is veroorzaakt door opzet of grove schuld van Makelaar
- 8.4.** Behoudens in geval van grove schuld of opzet van Makelaar, zal Opdrachtgever Makelaar vrijwaren voor alle aanspraken van derden, uit welchen hoofde dan ook.

Artikel 9 Toepasselijk recht/bevoegde rechter

- 9.1.** Op deze overeenkomst en alle overeenkomsten die hieruit voortvloeien is het Nederlandse recht van toepassing.

9.2. Voor zover door nationale of internationale rechtsregels niet dwingend anders wordt voorgeschreven, zullen alle geschillen tussen partijen ter keuze van de dagvaardende of verzoekende partij worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam òfwel de anders op grond van nationale of internationale rechtsregels bevoegde rechter.

Artikel 10 Diversen

10.1. Wijzigingen in of afwijkingen van deze algemene voorwaarden, tussen partijen gesloten overeenkomsten en/of aanvullende dan wel afwijkende bedingen zijn alleen van kracht indien partijen deze schriftelijk hebben vastgelegd en ondertekend.

10.2. De nietigheid c.q. het onverbindend zijn van een bepaling van deze overeenkomst heeft niet tot gevolg dat de overeenkomst in haar geheel nietig c.q. onverbindend is. In plaats van nietige of ongeldige bepalingen zullen partijen een passende regeling overeenkomen, die de bedoeling van partijen en het door hen nagestreefde economisch resultaat op juridische effectieve wijze zo dicht mogelijk benadert.

10.3. Het niet nemen door een partij van enige actie in geval van wanprestatie ter zake van enige bepaling van deze overeenkomst door de andere partij of het toestaan of gedogen van een afwijking van enige bepaling van deze overeenkomst, kan niet worden beschouwd als afstand van recht.

10.4. Voor zover in deze overeenkomst niet anders is bepaald, zijn de in deze overeenkomst beschreven rechten en verplichtingen niet overdraagbaar, tenzij met schriftelijke toestemming van alle partijen bij deze overeenkomst.

10.5. Aan de opschriften ("kopjes") boven de onderscheiden bepalingen in de overeenkomst of de algemene voorwaarden komt geen zelfstandige betekenis toe. Deze opschriften zijn uitsluitend toegevoegd om reden van overzichtelijkheid en zijn niet van invloed op de uitleg van de bepalingen in deze overeenkomst.

10.6. Indien enige bepaling in de tussen Makelaar en de Opdrachtgever gesloten overeenkomsten in strijd is met enige bepalingen van deze algemene voorwaarden, prevaleert de bepaling van de overeenkomsten.