

## Algemene Voorwaarden Online Bedrijfsmakelaar d.d. 01 – 01 - 2021

### Inhoud

- I Algemene bepalingen
- II Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten
- III Beperking aansprakelijkheid
- IV Verschillen van mening

### I. Algemene bepalingen

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerend goed in Nederland. Voor zover niet anders blijkt wordt onder onroerend(e) goed(eren) verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop.
2. De overeengekomen vergoeding en de eventueel bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
3. Online Bedrijfsmakelaar voert door haar aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen en met inachtneming van de belangen van haar opdrachtgever uit. Tenzij anders overeengekomen mag Online Bedrijfsmakelaar de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder haar verantwoording, laten uitvoeren. Bij het inschakelen van derden zal Online Bedrijfsmakelaar zoveel als mogelijk overleg met de opdrachtgever voeren. Online Bedrijfsmakelaar is niet aansprakelijk voor enige tekortkoming van deze ingeschakelde derden.
4. In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde van die opdracht aan Online Bedrijfsmakelaar verschuldigd zijn.
5. In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop Online Bedrijfsmakelaar van het overlijden kennis krijgt.
6. De opdrachtgever aan wie, door middel van een nota of op andere wijze, schriftelijk betaling van de overeengekomen vergoeding en de eventueel bijkomende kosten is verzocht en van wie binnen 30 dagen na een tweede schriftelijk verzoek nog geen betaling is ontvangen, is aansprakelijk voor de kosten die Online Bedrijfsmakelaar vanaf het moment van verstrijken van deze 30 dagen zowel in als buiten rechte ter inning van zijn vordering maakt. Tevens is hij vanaf dat moment rente over die vordering verschuldigd; het rentepercentage is gelijk aan de wettelijke rente (art. 6:120 BW). Deze aansprakelijkheid voor inningskosten en verschuldigdheid van rente vervalst, indien en voor zover dit wordt beslist bij uitspraak van een daartoe door de NVM aangewezen college of de rechter, in samenhang met diens oordeel dat het door Online Bedrijfsmakelaar aan honoraria, verschotten of onkosten in rekening gebrachte bedrag niet verschuldigd is.

### II. Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten

#### Opdracht

1. Onder opdracht wordt verstaan het verzorgen van een dienstenpakket van de Online Bedrijfsmakelaar om de eigenaar te ondersteunen bij de verhuur of verkoop van zijn bedrijfsmatig onroerend goed.
2. Online Bedrijfsmakelaar draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent het dienstenpakket van Online Bedrijfsmakelaar, de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht.
3. Indien Online Bedrijfsmakelaar 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 Online Bedrijfsmakelaar gericht stuk, ontbeert Online Bedrijfsmakelaar het recht op betaling wegens de overeengekomen vergoeding en de eventueel bijkomende kosten, verschotten of onkosten, tenzij zij het bestaan van de opdracht op andere wijze kan bewijzen.

4. Het standaard dienstenpakket van de Online Bedrijfsmakelaar bestaat uit;

- vraagbaak gedurende het proces
- het adviseren van de vraagprijs;
- opzet aanbiddingsteksten;
- het verwerken van de pandinformatie, teksten en foto's in een full colour digitale PDF brochure;
- een basisplaatsing van het object op Funda in Business voor 12 maanden
- een basisplaatsing van het object op andere aanbodsites voor 12 maanden waaronder Bedrijfspan.com en iLocate
- inzage in de statistieken van Funda in Business;
- standaard te huur of te koop bord en poster;
- content ter promotie op social media;
- viermaal de mogelijkheid tot aanpassen van foto's, tekst en vraagprijs mits deze aanpassingen naar het oordeel van de Online Bedrijfsmakelaar bevorderend werken;
- doorsturen van contact en/of bezichtigingsaanvragen;
- tijdens proces zal makelaar alle inkomende communicatie via mail of telefonisch doorsturen naar opdrachtgever;
- telefonisch advies over onderhandelingen;
- het aanleveren van een standaard huurovereenkomst (ROZ model) of standaard koopintentieverklaring met de controle van één huurovereenkomst of koopintentieverklaring;
- het aanleveren van een standaard opleveringsformulier met voorbeeld;

In geval van uitbreiding van het standaard dienstenpakket kan de opdracht een of meer van de volgende aanvullende werkzaamheden omvatten:

- het laten maken van representatieve foto's;
- plattegrond laten uitvoeren;
- Google Adwords campagne;
- video van het pand (laten) maken;
- steigerbord;
- promolabel Funda (extra opvallen, hoger in de lijst, meer bekijks, elementen belichten);
- gerichte social media actie op Facebook;
- plaatsing op Marktplaats;
- plaatsing op Ventu
- plaatsing op Beleggingspanden.nl
- objectwebsite

5. Het uitgebreid dienstenpakket van de Online Bedrijfsmakelaar bestaat uit;

- vraagbaak gedurende het proces
- het adviseren van de vraagprijs;
- opzet aanbiddingsteksten;
- het verwerken van de pandinformatie, teksten en foto's in een full colour digitale PDF brochure;
- een basisplaatsing van het object op Funda in Business voor 12 maanden
- een basisplaatsing van het object op andere aanbodsites voor 12 maanden waaronder Bedrijfspan.com en iLocate
- inzage in de statistieken van Funda in Business;
- standaard te huur of te koop bord en poster;
- content ter promotie op social media;
- viermaal de mogelijkheid tot aanpassen van foto's, tekst en vraagprijs mits deze aanpassingen naar het oordeel van de Online Bedrijfsmakelaar bevorderend werken;
- doorsturen van contact en/of bezichtigingsaanvragen;
- tijdens proces zal makelaar alle inkomende communicatie via mail of telefonisch doorsturen naar opdrachtgever;
- telefonisch advies over onderhandelingen;
- het aanleveren van een standaard huurovereenkomst (ROZ model) of standaard koopintentieverklaring met de controle van één huurovereenkomst of koopintentieverklaring;
- het aanleveren van een standaard opleveringsformulier met voorbeeld;

- Fotoreportage, mastfotografie, 2D – 3D plattegrond en videotour voor panden tot maximaal 2.500 m<sup>2</sup> BVO.

In geval van uitbreiding van het standaard dienstenpakket kan de opdracht een of meer van de volgende aanvullende werkzaamheden omvatten:

- Google Adwords campagne;
- steigerbord;
- promolabel Funda (extra opvallen, hoger in de lijst, meer bekijks, elementen belichten);
- gerichte social media actie op Facebook;
- plaatsing op Marktplaats;
- plaatsing op Ventu
- plaatsing op Beleggingspanden.nl
- objectwebsite

**6.** Het basic dienstenpakket van de Online Bedrijfsmakelaar bestaat uit;

- een basisplaatsing van het object op Funda in Business voor 12 maanden
- een basisplaatsing van het object op andere aanbodsites voor 12 maanden waaronder Bedrijfspan.com en iLocate
- inzage in de statistieken van Funda in Business;
- content ter promotie op social media;
- viermaal de mogelijkheid tot aanpassen van foto's, tekst en vraagprijs mits deze aanpassingen naar het oordeel van de Online Bedrijfsmakelaar bevorderend werken;
- doorsturen van contact en/of bezichtigingsaanvragen;
- tijdens proces zal makelaar alle inkomende communicatie via mail of telefonisch doorsturen naar opdrachtgever;
- telefonisch advies over onderhandelingen;
- het aanleveren van een blanco huurovereenkomst (ROZ model) of blanco koopintentieverklaring met opleveringsrapport;

**7.** Indien een opdrachtgever aan verschillende NVM-leden opdracht geeft, zijn de bepalingen van dit hoofdstuk onverkort op elk van deze opdrachten van toepassing en is de opdrachtgever derhalve aan elk van deze NVM-leden overeenkomstig dit hoofdstuk vooraf afgesproken vergoeding verschuldigd, behoudens in zoverre met een of meer van deze NVM-leden daaromtrent uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt.

#### Verplichtingen en verklaring van de opdrachtgever

**8.** Door ondertekening van de opdracht tot afnemen dienstenpakket, verklaart de opdrachtgever dat hij bevoegd is tot verkoop en/of verhuur van het object en dat hij, als hij het object niet of met derden in eigendom heeft en/of hij eigenaar van het object is en een echtgenoot of een geregistreerd partner heeft die het object in gebruik heeft, over volmachten beschikt om voornoemde (rechts)personen aan een door hem te sluiten koop- of huurovereenkomst te binden. De Online Bedrijfsmakelaar dient bij aanvang van de opdracht een kopie van de volmacht te ontvangen.

**9.** De opdrachtgever heeft een wettelijke informatieplicht en is daarom verplicht (potentiële) kopers en/of huurders te informeren over de juridische status, bijzonderheden, (bouwkundige) kwaliteit en eventuele gebreken van het object. De opdrachtgever is voorts verplicht om alle overige informatie te verstrekken waarover de opdrachtgever beschikt en waarvan hij weet of behoort te begrijpen dat deze voor een goede beeldvorming van de koper of huurder over het object van belang is. De opdrachtgever realiseert zich dat hij moet voorkomen dat de koper of huurder een onjuiste voorstelling van zaken krijgt.

**10.** De opdrachtgever vrijwaart de Online Bedrijfsmakelaar voor alle aanspraken van derden die voortvloeien uit het tekortschieten van de opdrachtgever in zijn verplichtingen. In ieder geval vrijwaart de opdrachtgever de Online Bedrijfsmakelaar voor alle hiervoor bedoelde aanspraken voor zover deze het bedrag dat door de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van de Online Bedrijfsmakelaar zal worden uitgekeerd te boven gaan.

**11.** Indien de Online Bedrijfsmakelaar de foto's, oppervlaktes, kenmerken en aanbiddingstekst van het object verwerkt heeft de opdrachtgever de plicht om alle uitingen met betrekking tot het object zelf

te controleren, deze zo nodig aan te vullen en fouten te herstellen en/of te melden aan de Online Bedrijfsmakelaar alvorens deze worden gepubliceerd.

**12.** Als opdrachtgever zelf de foto's, oppervlaktes, kenmerken en aanbiddingstekst van het object aanlevert zal de Online Bedrijfsmakelaar deze verwerken in de brochure en de internetplaatsingen. Voordat deze worden gepubliceerd heeft de opdrachtgever de plicht om alle uitingen met betrekking tot het object zelf te controleren, deze zo nodig aan te vullen en fouten te herstellen en/of te melden aan de Online Bedrijfsmakelaar.

**13.** Bij de vervulling van haar opdracht gaat de Online Bedrijfsmakelaar ervan uit dat de informatie die zij van de opdrachtgever verkrijgt juist zijn. De opdrachtgever dient alle door hem aan de Online Bedrijfsmakelaar verstrekte gegevens (waaronder zijn eigen contactgegevens) en informatie steeds up-to-date te houden. Nieuwe relevante informatie moet steeds direct aan de Online Bedrijfsmakelaar worden doorgegeven. De Online Bedrijfsmakelaar mag de aan haar verstrekte (contact)gegevens en overige informatie als juist blijven beschouwen tot de opdrachtgever haar schriftelijk of per e-mail nieuwe (contact)gegevens of informatie heeft meegedeeld.

#### Duur en einde van de opdracht

**14.** Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Hij eindigt onder meer door

- bij verhuur of verkoop van het object;
- intrekking door de opdrachtgever;
- teruggaaf door Online Bedrijfsmakelaar.

**15.** Ieder der partijen kan de overeenkomst opzeggen. Voor de opdrachtgever geldt een opzegtermijn van 1 dag. Voor de Online Bedrijfsmakelaar geldt een opzegtermijn van 30 dagen. De opzegging dient schriftelijk te gebeuren.

**16.** De Online Bedrijfsmakelaar is gerechtigd de opdracht met onmiddellijke ingang te beëindigen, zonder opzegging tenzij de wet dat vereist, indien de opdrachtgever:

- niet of niet tijdig aan betalingsverzoeken van de Online Bedrijfsmakelaar voldoet;
- de opdrachtgever aanvragen tot bezichtiging niet opvolgt;
- de opdrachtgever vragen van belangstellenden niet of niet snel genoeg beantwoordt;
- door de Online Bedrijfsmakelaar gevraagde stukken niet of niet tijdig aanlevert;
- de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest;
- in staat van faillissement wordt verklaard;
- een akkoord buiten faillissement aanbiedt of indien beslag gelegd wordt op goederen van de opdrachtgever;
- komt te overlijden.

#### Kosten

**17.** De opdrachtgever is aan Online Bedrijfsmakelaar een vergoeding verschuldigd voor de nog te leveren of geleverde diensten. De vergoeding zal onderling overeengekomen worden.

**18.** Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten die Online Bedrijfsmakelaar ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient Online Bedrijfsmakelaar tevoren met zijn opdrachtgever overleg te plegen.

**19.** Indien de opdrachtgever de online publicatie na 12 maanden wenst te verlengen is de opdrachtgever aan Online Bedrijfsmakelaar een vergoeding verschuldigd. De vergoeding zal onderling overeengekomen worden in een opdracht tot dienstverlening. Online Bedrijfsmakelaar behoudt zich ten alle tijden het recht om de verlengingskosten te wijzigen indien de publicatiekosten van de aanbodsites worden gewijzigd. Online Bedrijfsmakelaar zal deze kostenstijging ruimschoots op tijd corresponderen aan opdrachtgever.

### **III. Beperking aansprakelijkheid**

**1.** Iedere aansprakelijkheid van de Online Bedrijfsmakelaar is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van de Online Bedrijfsmakelaar wordt uitbetaald.

**2.** Indien de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van de Online Bedrijfsmakelaar het bedrag niet vergoed, kan de opdrachtgever een schadevergoeding claimen ter grootte van maximaal driemaal de vooraf overeengekomen vergoeding van de Online Bedrijfsmakelaar ten behoeve van het

dienstenpakket.

**3.** Iedere aanspraak op de Online Bedrijfsmakelaar wegens schadevergoeding moet onverwijld nadat de opdrachtgever daarmee bekend is geworden schriftelijk of per e-mail aan de Online Bedrijfsmakelaar worden gemeld.

**4.** Iedere aanspraak op de Online Bedrijfsmakelaar wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht alsmede na verloop van één jaar nadat de opdrachtgever met de desbetreffende aanspraak bekend is geworden of daarmee bekend had kunnen zijn.

**5.** De Online Bedrijfsmakelaar is steeds bevoegd eventuele schade van de opdrachtgever zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken, waartoe de opdrachtgever alle medewerking zal verlenen.

**6.** De opdrachtgever vrijwaart de Online Bedrijfsmakelaar voor aanspraken van derden te zake schade, welke verband houdt met of voortvloeit uit de door de Online Bedrijfsmakelaar uitgevoerde opdracht, indien en voor zover de Online Bedrijfsmakelaar daarvoor krachtens het bepaalde in dit artikel niet jegens de opdrachtgever aansprakelijk is.

**7.** Alle bedingen in de Algemene Voorwaarden en de overige bepalingen die onderdeel uitmaken van de overeenkomst van opdracht tussen de Online Bedrijfsmakelaar en haar opdrachtgever, zijn tevens gemaakt en bedongen voor en ten behoeve van de bestuurders van de Online Bedrijfsmakelaar en alle personen die voor de Online Bedrijfsmakelaar werkzaam zijn of waren in welke hoedanigheid ook.

**8.** De Online Bedrijfsmakelaar is nooit aansprakelijk voor schade van de opdrachtgever, welke is veroorzaakt door derden die door de opdrachtgever zijn ingeschakeld.

**9.** De Online Bedrijfsmakelaar maakt bij haar dienstverlening gebruik van elektronische middelen zoals, maar niet uitsluitend, e-mail, andere middelen van dataverkeer en een interactieve webapplicatie. Partijen erkennen dat daar risico's aan kleven zoals, maar niet beperkt tot, vervorming, vertraging, verdwijning en virussen. De Online Bedrijfsmakelaar is niet aansprakelijk voor eventuele schade die daaruit voortvloeit, tenzij er sprake is van opzet of grove schuld van de Online Bedrijfsmakelaar. Zowel de Online Bedrijfsmakelaar als de opdrachtgever zullen al hetgeen redelijkerwijs van ieder van hen verwacht kan worden doen of nalaten ter voorkoming van de verwezenlijking van voornoemde risico's. Zonder uitputtend te zijn dient de opdrachtgever daarbij te denken aan het op juiste wijze gebruiken van zijn computer en de daarop ingestelde spamfilter en overige programma's.

**10.** De Online Bedrijfsmakelaar is niet aansprakelijk voor een onjuiste of geen vermelding van het object en het presentatiemateriaal van het object op internetsites.

**11.** De opdrachtgever vrijwaart de Online Bedrijfsmakelaar voor aanspraken van derden en die van opdrachtgever zelf ter zake schade welke verband houden met of voortvloeit uit de onderhandelingen, in de ruimste zin van het woord, die de opdrachtgever zelf uitvoert met betrekking tot zijn bedrijfsmatig onroerend goed.

#### **IV. Verschillen van mening**

**1.** Op de tussen Online Bedrijfsmakelaar en opdrachtgever gesloten overeenkomst is uitsluitend het Nederlandse recht van toepassing.

**2.** Indien tussen Online Bedrijfsmakelaar en de opdrachtgever een geschil ontstaat over de totstandkoming, de uitleg, de uitvoering of het niet, niet juist, of niet tijdig uitvoeren van een tussen partijen gesloten overeenkomst of andere rechtsverhouding, of wanneer een der partijen meent dat van een zodanig geschil sprake is, zijn partijen verplicht te trachten door onderhandeling tot overeenstemming te komen, alvorens het geschil aan de bevoegde rechter voor te leggen.

**3.** De rechter te 's- Hertogenbosch is bij uitsluiting bevoegd kennis te nemen van geschillen uit met Online Bedrijfsmakelaar gesloten overeenkomsten, tenzij de kantonrechter bevoegd is. Niettemin heeft Online Bedrijfsmakelaar het recht een geschil ter beslechting voor te leggen aan de bevoegde rechter in de woonplaats van de opdrachtgever.