

Verhuurvoorwaarden van Koops Makelaardij B.V.

Koops Makelaardij is een verhuurspecialist die bemiddelt in onroerende zaken tussen verhuurders en huurders en is gevestigd aan de Gedempte oude Gracht 152A, 2011 GX Haarlem.
Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Amsterdam, vestiging Haarlem, onder nummer 34285848.

1. Toepasselijkheid

Deze Verhuurvoorwaarden zijn van toepassing op iedere overeenkomst van opdracht tot dienstverlening en/of bemiddeling, alsmede de daaruit voortvloeiende aanvullende en/of volgende overeenkomst(en) en afspraken tussen Koops Makelaardij en de Verhuurder

2. Definities

Koops Makelaardij: de (rechts) persoon die krachtens de opdrachtbevestiging de opdracht tot dienstverlening of bemiddeling van de opdrachtgever aanvaardt.

De verhuurder c.q. eigenaar woning: de (rechts) persoon die de opdracht tot het vinden van een geschikte huurder voor de te verhuren woonruimte, kantoorruimte en/of bedrijfsruimte aan Koops Makelaardij heeft verstrekt.

3. Toelichting verklaringen

Koops Makelaardij: Koops Makelaardij en haar werkmaatschappij (-en).

De website van Koops Makelaardij is: **www.koopsmakelaardij.nl**

Het algemene e-mail adres van Koops Makelaardij is: **info@koopsmakelaardij.nl**

Relaties: de ingeschreven aspirant huurders en de eigenaren van de aangeboden onroerende zaken.

4. Inhoud van de opdracht bij bemiddeling

4.1 Onverlet hetgeen is beschreven in de artikelen 6 t/m 11 van deze verhuurvoorwaarden zijn op de overeenkomst van verhuur bemiddeling tussen Koops Makelaardij en de verhuurder de artikelen 4 en 5 van toepassing.

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

4.3 De verhuurder en Koops Makelaardij beogen niet dat Koops Makelaardij door de verhuurder wordt gevolmachtigd, zoals is verwoord in artikel 3:60 BW, om in zijn naam rechtshandelingen te verrichten of dat Koops Makelaardij uit hoofde van een lastgeving voor rekening van de verhuurder rechtshandelingen kan verrichten, zoals is verwoord in artikel 7:414 BW.

5. Vergoeding bij bemiddeling

5.1 De verhuurder is over het algemeen de volledige vergoeding (uitzonderingen daargelaten) voor de werkzaamheden verschuldigd indien er gedurende de looptijd van de opdracht tussen de verhuurder, die zijn object heeft laten opnemen op de website van Koops Makelaardij een (huur c/q koop) overeenkomst tot stand komt.

5.2 De verhuurder is de volledige vergoeding voor de werkzaamheden verschuldigd indien de overeenkomst met een derde weliswaar tot stand komt nadat de overeenkomst van opdracht tussen Koops Makelaardij en de verhuurder (door opzegging of anderszins) is beëindigd, maar de overeenkomst met een derde tot stand komt als gevolg van de door Koops Makelaardij verrichte diensten.

5.4 Indien een koopoptie in de huurovereenkomst wordt opgenomen c/q is overeengekomen, is de verhuurder (ook na verlenging van de huurovereenkomst) een eenmalige vergoeding voor de verkoopbemiddeling verschuldigd indien deze koopoptie wordt geëffectueerd. De gereduceerde vergoeding is 0,5 procent van de overeengekomen c/q te berekenen koopsom vermeerderd met BTW (thans 21%) en is verschuldigd bij het notarieel transport.

5.5. Bij verkoop van het te huur aangeboden woonhuis bedraagt de bemiddelingsvergoeding (courtage) 1,50 procent van de koopsom vermeerderd met BTW. Bij verkoop van het te huur aangeboden winkel en/of andere bedrijfsruimte bedraagt de bemiddelingsvergoeding 1,85 procent van de koopsom vermeerderd met 21% BTW.

6. Opdracht Algemeen

6.1 De verhuurder zal aan Koops Makelaardij al zijn bekende informatie en bescheiden verstrekken die benodigd zijn in het kader van de uitvoering van de opdracht en verhuurder staat in voor de juistheid daarvan.

6.2 Koops Makelaardij zal gedurende de opdracht tussentijds in overleg treden met de verhuurder betreffende de stand van zaken en zo nodig nader adviseren.

6.3 Iedere opdracht wordt geacht te zijn gegeven aan Koops Makelaardij, ook indien de verhuurder uitdrukkelijk de wens heeft uitgesproken dat één van de medewerkers van Koops Makelaardij de opdracht zal uitvoeren.

6.4 De verhuurder onthoudt zich van alle activiteiten (waaronder begrepen rechtstreekse onderhandelingen met derden) die de opdracht aan Koops Makelaardij kunnen doorkruisen en/of die Koops Makelaardij in de uitvoering van de opdracht kunnen belemmeren.

7. Hoogte vergoeding en betaling

7.1 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 Koops Makelaardij gemaakte en te maken onkosten in verband met de opdracht, tenzij in de opdrachtbevestiging anders is bepaald.

7.2 De verhuurder heeft Koops Makelaardij gemachtigd zijn verhuurkosten (advertenties, drukwerk, mailingen e.d.), die in overleg gemaakt zijn, te verrekenen met de ontvangen eerste huurtermijn en de waarborgsom zoals aangegeven in de opdracht tot dienstverlening. Indien de eerste huurtermijn en/of de waarborgsom rechtstreeks aan de verhuurder zijn betaald/ overgemaakt dan dient de betaling van de kosten van verhuurbemiddeling te geschieden binnen 7 werkdagen na ontvangst van de verhuur bemiddelingsnota.

7.3 De verhuurder stemt ermee in dat Koops Makelaardij zijn verkoopbemiddelingskosten (courtage) vermeldt in artikel 5.5. van deze Verhuurvoorwaarden alsmede de overige verkoopkosten (advertenties, drukwerk, kadastrale recherche, bodem - en funderingsonderzoek etc.) indient bij de transportnotaris. De verhuurder machtigt hierbij de transportnotaris de totale bemiddelingskosten te verrekenen met de verkoopopbrengst en aan Koops Makelaardij uit te betalen.

7.4 Bij niet-betaling is de verhuurder zonder nadere ingebrekestelling onmiddellijk in verzuim en zal de wettelijke rente verschuldigd zijn voor iedere dag dat de betaling uitblijft. Bovendien zal de verhuurder buitengerechtelijke incassokosten (ter dekking van advocaat - en/of deurwaarder -kosten, griffierechten e.d.) verschuldigd zijn van 20% van het bemiddelingsvergoeding met een minimum van € 200,-- (zegge: tweehonderd euro).

8. Looptijd

8.1 De overeenkomst van opdracht is aangegaan voor onbepaalde tijd met ingang van de datum, waarop de opdracht (mondeling, schriftelijk, e-mail) aan Koops Makelaardij is verstrekt.

8.2 De overeenkomst eindigt (onder meer) door opzegging of doordat de in het kader van de opdracht te verrichten werkzaamheden zijn voltooid.

8.3 De verhuurder is bevoegd om deze overeenkomst tijdelijk op te schorten of schriftelijk op te zeggen.

8.4 Koops Makelaardij is bevoegd om de overeenkomst met onmiddellijke ingang schriftelijk op te zeggen, indien:

a) de verhuurder in strijd handelt met enige bepaling van deze Verhuurvoorwaarden, de Algemene Voorwaarden dan wel met andere tussen Koops Makelaardij en de verhuurder gesloten overeenkomsten van welke aard dan ook, onverminderd het recht van Koops Makelaardij 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 Koops Makelaardij sprake is van een ernstige verstoring van de relatie tussen Koops Makelaardij en de Opdrachtgever;

d) indien de verhuurder commercieel negatief in de publiciteit geraakt;

e) indien blijkt dat de verhuurder aan Koops Makelaardij onjuiste gegevens heeft verstrekt bij het aangaan van de overeenkomst en die van dien aard zijn dat, indien Koops Makelaardij met deze gegevens bekend zou zijn geweest, de overeenkomst niet zou zijn aangegaan;

f) indien er sprake is van andere (voorheen onbekende) omstandigheden die zich naar het oordeel van Koops Makelaardij verzetten tegen voortzetting van de overeenkomst.

8.5 Onverlet de verplichting van de verhuurder om de door Koops Makelaardij gemaakte onkosten te betalen, kunnen partijen aan beëindiging van de overeenkomst geen recht op schadevergoeding ontlenen, tenzij wordt opgezegd op grond van wanprestatie.

9. Aansprakelijkheid

9.1 Koops Makelaardij is beperkt aansprakelijk voor de gevolgen van beroepsfouten. Indien bij de uitvoering van de opdracht onverhoopt een gebeurtenis - waaronder begrepen een nalaten - plaatsvindt, die tot aansprakelijkheid leidt, is de aansprakelijkheid van Koops Makelaardij beperkt tot het bedrag van haar overeengekomen c/q ontvangen honorarium (excl. BTW) met een maximum van € 5.000,--.

9.2 De verhuurder vrijwaart Koops Makelaardij tegen alle aanspraken van derden, de redelijke kosten van rechtsbijstand daaronder begrepen, die op enigerlei wijze samenhangen met de werkzaamheden die door Koops Makelaardij voor en in opdracht van de verhuurder heeft verricht, tenzij deze aanspraken het gevolg zijn van grove nalatigheid of opzet van Koops Makelaardij.

9.3 Koops Makelaardij is nimmer aansprakelijk voor geschillen tussen huurder en verhuurder over de hoogte van de huurprijs alsmede niet voor eventuele gevolgen van een uitspraak van de Huurcommissie en/of de bevoegde rechter inzake de (hoogte van de) huurprijs en/of servicekosten.

10. Toepasselijk recht/bevoegde rechter

10.1 Op de overeenkomst van opdracht en alle overeenkomsten die daaruit voortvloeien is het Nederlands recht van toepassing.

10.2 Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de overeenkomst van opdracht dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Haarlem.

11. Diversen

11.1 Wijzigingen in of afwijkingen van deze Verhuurvoorwaarden, tussen partijen gesloten overeenkomst (-en) en/of aanvullende dan wel afwijkende bedingen zijn alleen van kracht indien partijen deze schriftelijk hebben vastgelegd en ondertekend.

11.2 Indien een gedeelte van deze Verhuurvoorwaarden nietig en/of niet bindend wordt verklaart heeft dit niet tot gevolg dat de Verhuur Voorwaarden dan wel de overeenkomst van opdracht in haar geheel nietig c.q. onverbindend is/zijn. In plaats van de nietige of niet bindende bepaling zullen partijen een regeling treffen, die de bedoeling van partijen met het door hen nagestreefde economische resultaat op een juridisch effectieve wijze zo dicht mogelijk benadert.

11.3 Voor zover in deze Verhuurvoorwaarden en/of overeenkomst van opdracht niet anders is bepaald, zijn de in deze Verhuurvoorwaarden en/of de overeenkomst van opdracht beschreven rechten en verplichtingen van verhuurder niet deelbaar (iedere mede-eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk) en/of overdraagbaar, tenzij met schriftelijke toestemming van Koops Makelaardij.

11.4 Bij verhuur van de eigen woning komt de fiscale aftrek van de hypotheekrente en de bijtelling van het huurwaardeforfait te vervallen.

11.5 Indien enige bepaling in de tussen Koops Makelaardij en de verhuurder gesloten overeenkomst in strijd is met enige bepaling van deze Verhuur Voorwaarden, prevaleert de bepaling van de overeenkomst.

Haarlem, april 2013