

ALGEMENE VOORWAARDEN VERHUURDER

Artikel 1: Toepasselijkheid, definities

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen en op alle overeenkomsten die Home of Orange, hierna te noemen 'Makelaar', sluit met haar Opdrachtgevers in hun hoedanigheid van (aspirant) verhuurder, hierna te noemen 'Opdrachtgever'.
2. Onder bemiddeling wordt verstaan: de inspanningsverplichting van Makelaar gericht op het tegen betaling van makelaarscourtage door Opdrachtgever in contact brengen van Opdrachtgever met potentiële huurder(s), opdat Opdrachtgever met een huurder een huurovereenkomst voor woonruimte sluit, één en ander als bedoeld in artikel 7:425 BW.
3. Onder beheersvergoeding wordt verstaan: de door Opdrachtgever aan Makelaar of een derde verschuldigde tegenprestatie voor diens financieel en/of technisch beheerswerkzaamheden.
4. Onder makelaarscourtage wordt verstaan: de door Opdrachtgever aan Makelaar verschuldigde tegenprestatie voor diens bemiddelingswerkzaamheden.
5. 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'.
6. Bepalingen die afwijken van deze algemene voorwaarden verhuurder maken alleen deel uit van de tussen partijen gesloten overeenkomst indien en voor zover partijen dat uitdrukkelijk schriftelijk zijn overeengekomen.
7. 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.
8. 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. Eén en ander, tenzij partijen uitdrukkelijk schriftelijk anders zijn overeengekomen.
9. Indien Opdrachtgever bestaat uit twee of meer (rechts)personen, zijn zij jegens Makelaar hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen jegens Makelaar.
10. Het om welke reden dan ook niet van toepassing zijn van een (deel van een) bepaling van deze algemene voorwaarden verhuurder laat de toepasselijkheid van de overige bepalingen onverlet.
11. Indien Makelaar niet binnen bekwame spoed nakoming door Opdrachtgever verlangt, laat dit het recht op nakoming van Makelaar onverlet.
12. Opdrachtgever kan zich niet beroepen op het feit dat de algemene voorwaarden verhuurder niet aan hem ter hand gesteld zijn indien Makelaar deze algemene bemiddelingsvoorwaarden al eerder bij een andere transactie aan Opdrachtgever ter hand gesteld heeft.
13. Makelaar behoudt zich het recht voor om bij gewijzigde regelgeving de algemene voorwaarden verhuurder te wijzigen.

Artikel 2: Overeenkomsten, opdrachten

1. Mondelinge afspraken binden Makelaar eerst nadat deze schriftelijk door Makelaar zijn bevestigd dan wel zodra Makelaar met instemming van Opdrachtgever een aanvang met de uitvoerings-handelingen heeft gemaakt.
2. Aanvullingen of wijzigingen op de algemene bemiddelingsvoorwaarden of anderszins wijzigingen of aanvullingen op de overeenkomst worden eerst na schriftelijke bevestiging door Makelaar bindend.

Artikel 3: Verplichtingen van Opdrachtgever, verschuldigdheid van makelaarscourtage

1. Opdrachtgever dient er voor te zorgen dat de eventueel voor de uitvoering van de overeenkomst benodigde gegevens tijdig en in de door Makelaar gewenste vorm aan Makelaar ter beschikking worden gesteld. Onder deze informatie wordt onder andere, maar niet uitsluitend, verstaan: een kopie van de akte van levering of de huurovereenkomst met de eigenaar van de woonruimte, van de splitsingsakte, van het splitsingsreglement, van het huishoudelijk reglement, van de statuten van de Vereniging van Eigenaren en een geldig legitimatiebewijs van Opdrachtgever.
2. Opdrachtgever zal in alle opzichten zijn medewerking verlenen aan een deugdelijke uitvoering van de bemiddelingsovereenkomst door beide partijen. Opdrachtgever zal niets doen en/of nalaten dat een deugdelijke uitvoering van deze overeenkomst belemmert of kan belemmeren.
3. Indien voor de betreffende woonruimte een vergunning vereist is, dan komt het verkrijgen van deze vergunning ten behoeve van Opdrachtgever en/of huurder voor rekening en risico van

- Oprichtgever en is Oprichtgever gehouden de makelaarsmakelaarscourtage te voldoen ongeacht of de vergunning is of zal worden verleend, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.
4. Nadat Oprichtgever aan Makelaar heeft meegedeeld in te stemmen met de verhuur van de woonruimte aan een door Makelaar voorgedragen huurder zal, indien die mededeling niet schriftelijk is gedaan, Makelaar dit schriftelijk (per e-mailbericht) aan Oprichtgever bevestigen. Oprichtgever heeft het recht om binnen 24 uur na de ontvangst van dit e-mailbericht aan Makelaar schriftelijk (per e-mailbericht) aan Makelaar mee te delen zijn instemming als hiervoor bedoeld in te trekken. Na deze periode van 24 uur vervalt dit recht.
 5. Indien Oprichtgever de betreffende woonruimte (mede) blijkt te verhuren of (mede) in gebruik blijkt te hebben gegeven aan één of meer personen of partijen, van wie Oprichtgever de gegevens van Makelaar heeft verkregen, is Oprichtgever de makelaarscourtage aan Makelaar verschuldigd, ongeacht of de huurovereenkomst door bemiddeling van Makelaar tot stand is gekomen.
 6. Indien door welke oorzaak dan ook de huurder, met wie Oprichtgever 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 Oprichtgever gehouden de makelaarscourtage te betalen en heeft Oprichtgever geen recht op gehele of gedeeltelijke restitutie daarvan.
 7. Indien Oprichtgever na het geven van een akkoord voor het verhuren van de betreffende woonruimte aan een door Makelaar voorgedragen huurder, om redenen welke niet aan Makelaar zijn toe te rekenen, de woonruimte niet langer wenst te verhuren aan de betreffende huurder, is Oprichtgever gehouden aan Makelaar een bedrag te voldoen gelijk aan de makelaarscourtage die Oprichtgever aan Makelaar verschuldigd zou zijn geweest indien definitief een huurovereenkomst tot stand zou zijn gekomen met de betreffende huurder. Daarnaast is Oprichtgever gehouden Makelaar te vrijwaren voor eventueel door de betreffende huurder geleden schade.
 8. Indien niet tijdig aan de in dit artikel genoemde verplichtingen is voldaan, is Makelaar gerechtigd de uitvoering van de overeenkomst op te schorten tot het moment dat Oprichtgever wel aan deze verplichtingen heeft voldaan. De kosten in verband met de opgelopen vertraging c.q. de kosten voor het verrichten van extra werkzaamheden dan wel de overige hieruit voortvloeiende gevolgen zijn voor rekening en risico van Oprichtgever.

Artikel 4: Persoonsgegevens

1. De persoonsgegevens van Oprichtgever worden opgenomen in de administratie van Makelaar. Makelaar verstrekt zonder toestemming van Oprichtgever geen gegevens aan derden. De geregistreerde gegevens worden uitsluitend door Makelaar gebruikt ten behoeve van de uitvoering van door haar met Oprichtgever gesloten overeenkomsten.

Artikel 5: Termijnen

1. Opgegeven termijnen waarbinnen door Makelaar de werkzaamheden moeten zijn verricht c.q. de bescheiden en/of diensten moeten zijn geleverd kunnen nimmer worden beschouwd als fatale termijnen, tenzij partijen uitdrukkelijk schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien Makelaar haar verplichtingen uit de overeenkomst niet c.q. niet tijdig nakomt, dient zij derhalve schriftelijk in gebreke te worden gesteld.
2. Makelaar is bevoegd om – ter zake de nakoming van financiële verplichtingen van Oprichtgever – vooruitbetaling of zekerheid van Oprichtgever te verlangen, alvorens met de te verrichten werkzaamheden te starten althans deze voort te zetten.

Artikel 6: Voortgang, uitvoering overeenkomst

1. Makelaar is gehouden de overeenkomst op deskundige, zorgvuldige wijze en conform de hiervoor in haar branche geldende maatstaven uit te voeren.
2. Makelaar kan niet eerder verplicht worden met de uitvoering van de werkzaamheden te beginnen, dan nadat alle daarvoor noodzakelijk gegevens in haar bezit zijn en zij de eventueel overeengekomen (vooruit)betaling heeft ontvangen.

Artikel 7: Duur overeenkomst, inspanningsverplichting makelaar

1. Een overeenkomst tot bemiddeling loopt voor onbepaalde tijd, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
2. Makelaar zal zich naar beste kunnen en weten inspannen om het door Oprichtgever gewenste c.q. beoogde resultaat te bereiken. Dit is te allen tijde een inspanningsverplichting van Makelaar en

geen resultaatsverplichting. Indien voornoemd 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.

Artikel 8: Einde en opzegging van de bemiddelingsovereenkomst

1. Tenzij anders overeengekomen en onverminderd het overige bepaalde in deze algemene voorwaarden verhuurder, eindigt de bemiddelingsovereenkomst onder meer door:
 - a. vervulling van de overeenkomst door Makelaar;
 - b. opzegging door Opdrachtgever;
 - c. opzegging door Makelaar.
2. De overeenkomst is vervuld zodra het beoogde resultaat is bereikt.
3. Indien Opdrachtgever de overeenkomst heeft opgezegd, heeft Home of Orange recht op dat deel van de vergoeding dat verband houdt met de stand van de verrichte werkzaamheden ten tijde van het moment waarop de opzegging in werking treedt, de bijkomende kosten en alle redelijkerwijs gemaakte en nog te maken kosten, voortvloeiend uit de verplichtingen die Home of Orange ten tijde van de opzegging reeds is aangegaan met het oog op de vervulling van de overeenkomst. Home of Orange heeft recht op het volledige bedrag van de kostenvergoeding, indien het einde van de overeenkomst aan Opdrachtgever is toe te rekenen en de betaling van het volledige bedrag van de kostenvergoeding, gelet op alle omstandigheden van het geval, redelijk is.
4. Partijen kunnen aan de beëindiging van de overeenkomst door opzegging geen recht op schadevergoeding ontlenen, tenzij wordt opgezegd vanwege het tekortschieten in de nakoming van een of meer verplichtingen door de andere partij.
5. Indien na beëindiging van de overeenkomst op één van de onder artikel 8 lid 1 bepaalde wijze voor dezelfde woonruimte opnieuw wordt verzocht deze te presenteren, komt er een nieuwe overeenkomst tot stand en er is opnieuw ook een vergoeding verschuldigd.

Artikel 9: Reclames en klachten

1. Opdrachtgever is verplicht direct bij het in ontvangst nemen van bescheiden, zoals de (concept-) huurovereenkomst van Makelaar tot controle van deze bescheiden over te gaan. Eventuele onvolkomenheden dienen uiterlijk binnen 2 werkdagen na ontvangst van de bescheiden schriftelijk aan Makelaar te worden gemeld.
2. Overige reclames – waaronder klachten met betrekking tot de verrichte werkzaamheden c.q. de 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 de Makelaar.

Artikel 10: Aansprakelijkheid

1. Indien Makelaar bemiddelt bij het tot stand brengen van een huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder is Makelaar nimmer partij bij de huurovereenkomst en is zij niet aansprakelijk voor de inhoud en de uitvoering van de huurovereenkomst door partijen daarbij. Makelaar is, ook in geval sprake is van een opdracht tot financieel en/of technisch beheer, in geen geval aansprakelijk voor de schade van Opdrachtgever die het gevolg is van de situatie dat de huurprijs en/of de overeengekomen service(kosten) en/of de bijkomende al dan niet eenmalige vergoedingen niet in overeenstemming is/zijn met de wet, ontstaat als gevolg van het ontbreken van een huisvestingsvergunning voor de woonruimte, het ontbreken van toestemming van de hypotheekhouder voor verhuur van de woonruimte of voor de aanwezigheid van hennepteelt. Er gelden wettelijke regels voor het vaststellen van huurprijzen voor een woonruimte, de huurcommissie is in deze de toetsende instantie.
2. Makelaar kwijt zich van haar taak zoals van een bedrijf in haar branche mag worden verwacht, maar aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade, met inbegrip van gevolgschade, bedrijfsschade, winstdervingen en/of stagnatieschade, die het gevolg is van handelen of nalaten van Makelaar, haar personeel dan wel door haar ingeschakelde derden.
3. Makelaar is niet aansprakelijk voor schade die Opdrachtgever lijdt ten gevolge van handelingen of het nalaten hiervan door de andere partij bij de door bemiddeling van Makelaar tot stand gekomen huurovereenkomst.
4. Makelaar is niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele schade en/of gebreken aan de woning die bij de aanvaarding door huurder van de woning en/of het vertrek van huurder uit de

woning aanwezig is. Het is aan opdrachtgever zelf de woning te controleren op eventuele schade en/of gebreken en zo nodig de huurder daarop aan te spreken.

5. Opdrachtgever is ermee bekend dat per 1 maart 2015 artikel 11a van de Opiumwet is gewijzigd. Op basis van deze wet is een verhuurder onder omstandigheden strafbaar indien sprake is van een verhuurde ruimte die wordt gebruikt voor o.a. hennepcultuur. Opdrachtgever dient zelf alert te zijn op signalen van hennepcultuur. Daarbij valt te denken aan, bijvoorbeeld klachten over stank, het onbewoond laten van gehuurde panden, het aanbrengen van geblindeerde deuren en ramen of bedrijvigheid op vreemde momenten. De opdracht die aan Makelaar is verstrekt, houdt nimmer in dat Makelaar regelmatig de woonruimte controleert of bij een bezoek aan de woonruimte op dergelijke signalen let en dergelijke signalen tijdig meldt aan Opdrachtgever. Van Makelaar mag een dergelijk handelen ook niet door Opdrachtgever worden verwacht. Opdrachtgever is zelf verantwoordelijk voor het regelmatig controleren van de woonruimte en het letten op dergelijke signalen. Indien de signalen voor Opdrachtgever duidelijk zijn, mag vervolgens actie van de zijde van Opdrachtgever als de verhuurder worden verwacht. Anders bestaat het risico dat de Opdrachtgever zich schuldig maakt aan het aanbieden van ruimte, waarvan men het ernstige vermoeden heeft dat die dient voor hennepcultuur. Makelaar is niet aansprakelijk voor de aanwezigheid en de gevolgen indien de Opdrachtgever voor de verhuur strafrechtelijk wordt vervolgd en/of sprake is van het plegen van strafbare feiten door huurder in de woonruimte. Makelaar vraagt ook niet een verklaring van goed gedrag van huurder. Indien Opdrachtgever een dergelijke verklaring verlangt, dient Opdrachtgever dit nadrukkelijk aan Makelaar aan te geven. Pas dan zal Makelaar deze verklaring van een potentiële huurder verlangen.
6. Opdrachtgever verklaart en garandeert door middel van ondertekening van de overeenkomst in alle opzichten (onder meer gelet op mogelijk aanspraken van welke aard dan ook van eventuele andere rechthebbende(n) met betrekking tot de woonruimte, hypotheekhouder(s), verzekeraar(s), (lokale) overheden, beheerder(s), andere woningbemiddelaar(s), Vereniging van Eigenaren en dergelijke) gerechtigd te zijn de woonruimte ter verhuren 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.
7. Opdrachtgever verklaart er van op de hoogte te zijn dat volgens dwingende wetgeving de huurder van woonruimte wordt beschermd tegen onder meer opzegging van de huur door de verhuurder (waardoor onder meer tijdelijke huurcontracten, behoudens specifieke uitzonderingen, doorgaans niet mogelijk zijn) en tegen te hoge huurprijzen en te hoge servicekosten. Opdrachtgever (en niet Makelaar) bepaalt de door Opdrachtgever gewenste duur van de huurovereenkomst, hoogte van de huurprijs, hoogte van de waarborgsom, samenstelling van het servicepakket en/of de hoogte van (het voorschot voor) de servicekosten. Makelaar is niet aansprakelijk 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 (het voorschot voor) de servicekosten en de samenstelling van het servicepakket.
8. De in dit artikel opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid gelden niet indien de schade te wijten is aan opzet en/of bewuste roekeloosheid van Makelaar.
9. Onverminderd het bepaalde in de overige leden van dit artikel is de aansprakelijkheid te allen tijde beperkt tot het bedrag van de door de assuradeur van Makelaar in het voorkomende geval te verstrekken uitkering, voor zover Makelaar hiervoor verzekerd is.
10. Indien Makelaar niet verzekerd is als bedoeld in het vorige lid is de aansprakelijkheid van Makelaar te allen tijde beperkt tot twee maal de hoogte van de door Makelaar aan Opdrachtgever voor haar werkzaamheden en/of diensten in rekening gebrachte en/of te brengen makelaarscourtage.

Artikel 11: Betaling

1. Tenzij anders overeengekomen dient Opdrachtgever al hetgeen hij aan Makelaar verschuldigd is te betalen binnen 7 dagen na factuurdatum.
2. Al hetgeen Opdrachtgever aan Makelaar verschuldigd is wordt door Opdrachtgever tijdig voldaan zonder enig beroep op korting, opschorting, verrekening of ongedaan making. Makelaar heeft het recht om hetgeen Opdrachtgever aan Makelaar is verschuldigd te verrekenen met de van de huurder te ontvangen huurpenningen indien binnen de betalingstermijn een volledige betaling van het verschuldigde is uitgebleven.
3. Indien Opdrachtgever niet tijdig aan diens betalingsverplichtingen heeft voldaan, is Makelaar bevoegd de nakoming van de jegens Opdrachtgever aangegane verplichtingen tot levering c.q. tot de uitvoering van werkzaamheden op te schorten totdat de betaling is geschied of deugdelijke zekerheid hiervoor is gesteld. Hetzelfde geldt reeds vóór het moment van in verzuim zijn indien

Makelaar het redelijke vermoeden heeft dat er redenen zijn om aan de kredietwaardigheid van Opdrachtgever te twifelen.

Artikel 11: Geheimhouding

1. Makelaar zal alle van Opdrachtgever in het kader van deze opdracht aan Makelaar ter beschikking gestelde informatie vertrouwelijk behandelen, voor zover dat redelijkerwijs van Makelaar kan worden gevergd.
2. Het is Opdrachtgever verboden informatie, die hij ter zake van deze opdracht van Makelaar ontvangt, aan derden door te geven, zulks op straffe van vergoeding van alle schade, die hierdoor voor Makelaar zal ontstaan.

Artikel 12: Faillissement, beschikkingsonbevoegdheid e.d.

1. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze voorwaarden heeft uitsluitend Makelaar het recht om de tussen Opdrachtgever en Makelaar gesloten overeenkomst te ontbinden zonder dat rechterlijke tussenkomst en zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, op het tijdstip waarop Opdrachtgever:
 - o in staat van faillissement wordt verklaard;
 - o (voorlopige) surséance van betaling aanvraagt;
 - o door executoriale beslaglegging wordt getroffen;
 - o onder curatele of onder bewind wordt gesteld;
 - o anderszins de beschikkingsbevoegdheid of handelingsbekwaamheid met betrekking tot diens vermogen of delen ervan verliest.
2. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde is van toepassing, tenzij de curator of de bewindvoerder de uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen als boedelschuld erkent of bereid is de overeenkomst gestand te doen.

Artikel 13: Bevoegde rechter, toepasselijk recht

1. Op de tussen Makelaar en Opdrachtgever gesloten overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. De geschillen die uit deze overeenkomst voortvloeien zullen eveneens naar Nederlands recht worden beslecht.
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.