

Algemene Voorwaarden

De Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtnemer en opdrachtgever, behoudens wijzigingen in de voorwaarden welke door beide partijen uitdrukkelijk en schriftelijk dienen te zijn gevestigd. De toepasselijkheid van eventuele inkoop of andere voorwaarden van opdrachtgever worden uitdrukkelijk van de hand gewezen.

In de Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder opdrachtgever: de partij die de opdracht geeft en onder opdrachtnemer LOB BEHEER BV (onderdeel van LOB Holding).

Inhoud

- I. Algemene bepalingen
- II. Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten

Artikel 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. Het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders overeengekomen, exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
3. LOB BEHEER BV voert door hem aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen en met inachtneming van de belangen van zijn opdrachtgever uit. Tenzij anders schriftelijk overeengekomen, mag LOB BEHEER BV de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door derden, onder zijn verantwoording, laten uitvoeren.
4. In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één (rechts) persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde van die opdracht aan LOB BEHEER BV verschuldigd zijn.
5. In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop LOB BEHEER BV van het overlijden kennis krijgt. Het bepaalde in artikel II.24 is van overeenkomstige toepassing.
6. Vorderingen wegens verschuldigd honorarium zijn opeisbaar indien en zodra de opdracht is uitgevoerd of indien de huurovereenkomst zijn aanvang vindt of om een andere reden eindigt, tenzij uit deze voorwaarden anders blijkt of opdrachtgever en LOB BEHEER BV anders overeenkomen. Dit geldt eveneens ten aanzien van gedane verschotten en gemaakte onkosten. Opdrachtgever en LOB BEHEER BV kunnen betaling vooruit door de opdrachtgever overeenkomen. Zij kunnen ook tussentijdse afrekening van gedane verschotten en gemaakte onkosten overeenkomen.
7. De opdrachtgever aan wie, door middel van een nota of op andere wijze, schriftelijk betaling van honoraria, verschotten of onkosten is verzocht en van wie binnen 7 dagen na een tweede schriftelijk verzoek nog geen betaling is ontvangen, is aansprakelijk voor de kosten die LOB BEHEER BV vanaf het moment van verstrijken van deze 7 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 verval, indien en voor zover dit wordt beslist bij uitspraak van een daartoe door de opdrachtnemer aangewezen college of de rechter, in samenhang met diens oordeel dat het door de opdrachtnemer aan honoraria, verschotten of onkosten in rekening gebrachte bedrag niet verschuldigd is.
8. Indien LOB BEHEER BV aansprakelijk is, dan is die aansprakelijkheid als volgt begrensd:
 1. Indien LOB BEHEER BV aansprakelijk is voor directe schade, dan is die aansprakelijkheid beperkt tot maximaal het bedrag van de door de assuradeur van LOB BEHEER BV te verstrekken uitkering, althans tot maximaal 30% van het declaratiebedrag over de laatste 12 maanden. De aansprakelijkheid van LOB BEHEER BV voor directe schade is te allen tijde beperkt tot maximaal € 2.500,00.
 2. Onder direct schade wordt uitsluitend verstaan:

- de redelijke kosten ter vaststelling van de oorzaak en de omvang van de schade, voor zover de vaststelling betrekking heeft op de schade in de zin van deze voorwaarden;
 - de eventuele redelijke kosten gemaakt om de gebrekkige prestatie van LOB BEHEER BV aan de overeenkomst te laten beantwoorden, tenzij deze niet aan LOB BEHEER BV toegerekend kunnen worden;
 - redelijke kosten, gemaakt ter voorkoming of beperking van schade, voor zover koper aantoont dat deze kosten hebben geleid tot beperking van directe schade als bedoeld in de deze algemene voorwaarden.
3. LOB BEHEER BV is niet aansprakelijk voor indirecte schade daaronder begrepen gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen en schade door bedrijfsstagnatie.
4. Indien LOB BEHEER BV aansprakelijk is voor schade toegebracht aan derden, is de aansprakelijkheid beperkt tot maximaal het bedrag van de door assuradeur van LOB BEHEER BV te verstrekken uitkering, althans tot maximaal 30% van het declaratiebedrag. De aansprakelijkheid van LOB BEHEER BV voor schade aan derden is te allen tijde beperkt tot maximaal € 2.500,00.
9. Op alle overeenkomsten en deze daarvan deel uitmakende algemene voorwaarden is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. De Rechtbank te Amsterdam is bij uitsluiting bevoegd van geschillen kennis te nemen, tenzij de Kantonrechter volgens de wet bevoegd is kennis te nemen van het geschil. Niettemin heeft LOB BEHEER BV het recht het geschil voor te leggen aan de volgens de wet bevoegde rechter.

II. Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten

Opdracht

1. Onder opdracht wordt voor zover niet anders blijkt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot het tot stand komen van een overeenkomst inzake onroerend goed.
2. LOB BEHEER BV draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent het dienstenpakket van de opdrachtnemer, de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties met betrekking tot onroerend goed.
3. Indien LOB BEHEER BV 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 LOB BEHEER BV gericht stuk, ontbeert LOB BEHEER BV het recht op betaling wegens honorarium, verschotten of onkosten, tenzij hij het bestaan van de opdracht op andere wijze kan bewijzen.
4. De opdracht als zodanig houdt wel volmacht aan LOB BEHEER BV in tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever, aan de opdracht kunnen echter volmachten worden verbonden en deze kunnen ook later worden verstrekt.
5. De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die LOB BEHEER BV bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan LOB BEHEER BV behoudens in zoverre uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten LOB BEHEER BV om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen.
6. Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Hij eindigt onder meer door:
 - a. intrekking door de opdrachtgever;
 - b. teruggaaf.

LOB BEHEER BV heeft zijn opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst als gevolg van door hem verleende diensten tot stand is gekomen. Het vervuld zijn van de opdracht laat onverlet zijn uit de opdracht voortvloeiende verplichting om de opdrachtgever bij de afwikkeling te begeleiden. Bij overeenkomsten, waarvan de definitieve totstandkoming of de verplichting tot uitvoering, krachtens een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk. Teruggaaf van de opdracht door LOB BEHEER BV is

mogelijk met inachtneming van een opzegtermijn van 4 weken. Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden.

Als datum voor een beëindiging van de opdracht geldt de datum, waarop LOB BEHEER BV respectievelijk de opdrachtnemer de schriftelijke mededeling inzake het intrekken of teruggeven ontvangt of de in die mededeling genoemde latere datum. Bij beëindiging of opschorting van de opdracht kunnen kosten in rekening worden gebracht overeenkomstig het bepaalde in artikel II.11 en 12. Na het einde van de opdracht kunnen verplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in artikel II.8.

Beheerskosten

7. De opdrachtgever is eveneens beheerskosten verschuldigd indien de overeenkomst weliswaar tot stand komt na het einde van de opdracht maar het gevolg is van handelen in strijd met artikel II.5 of deze totstandkoming verband houdt met dienstverlening van LOB BEHEER BV aan de opdrachtgever gedurende de looptijd van de opdracht. Dit verband wordt behoudens tegenbewijs verondersteld aanwezig te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen drie maanden na het einde van de opdracht. Indien de opdracht eindigt als gevolg van intrekking door de opdrachtgever en de opdrachtgever bij de intrekking een termijn in acht neemt, is bovengenoemde periode van drie maanden zoveel korter als er tijd ligt tussen het moment waarop LOB BEHEER BV de schriftelijke mededeling inzake de intrekking ontvangt en dat waarop de opdracht eindigt. Het voorgaande geldt niet indien ten tijde van het einde van de opdracht een soortgelijke opdracht aan een professionele vastgoeddeskundige is verstrekt en deze opdracht op het moment van totstandkoming van de overeenkomst nog loopt.
8. Onder de totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door opdrachtgever meewerken aan een handeling als gevolg waarvan het onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd of toebedeeld aan de opdrachtgever en/of een derde.
9. Opdrachtgever verplicht zich bij ondertekening van de overeenkomst tot beheer tot het betalen van minimaal 7% excl. Btw aan beheervergoeding over de totale huursom (tenzij contractueel anders is overeengekomen). Onder de totale huursom wordt in ieder geval verstaan de kale huur alsmede de servicekosten, kosten stoffering en meubilering, eventuele energiekosten, kosten TV abonnement en verder bij huurder te innen kosten.

Kosten

10. Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten die LOB BEHEER BV ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient LOB BEHEER BV tevoren met zijn opdrachtgever overleg te plegen met uitzondering van een bedrag tot €200,- excl. BTW op jaarbasis. Één en ander geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking, teruggaaf of anderszins.
11. Onverminderd het in artikel II.10 gestelde is de opdrachtgever die een opdracht tot beheer intrekt of opschort bovendien aan LOB BEHEER BV een vergoeding verschuldigd. Deze vergoeding is, behoudens andere schriftelijke afspraak, gelijk aan 7% van de beheerskosten gebaseerd op de laatst gehanteerde vraagprijs, maar bedraagt tenminste € 1250,- te vermeerderen met BTW.
12. Opdrachtgever en LOB BEHEER BV kunnen, indien daartoe aanleiding is, het bepaalde in artikel II.11 van overeenkomstige toepassing verklaren voor geval de opdracht op andere wijze dan door intrekking eindigt.