

Algemene Voorwaarden Scala Build 2016

De Algemene Voorwaarden Scala Build zijn van toepassing op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtnemer en opdrachtgever, behoudens wijzigingen in deze voorwaarden welke door beide partijen uitdrukkelijk en schriftelijk dienen te zijn bevestigd. In de Algemene Voorwaarden Scala Build wordt verstaan onder opdrachtgever: de partij die de opdracht geeft en onder opdrachtnemer: Scala Build.

I. Algemene bepalingen

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerend goed, tenzij de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf (consument). Voorzover 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 anders overeengekomen, exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
- 3 Scala Build voert door haar aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen en met inachtneming van de belangen van haar opdrachtgever uit. Tenzij anders overeengekomen mag Scala Build de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder haar verantwoording, laten uitvoeren.
- 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 de opdrachtnemer verschuldigd zijn.
- 5 In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop Scala Build van het overlijden kennis krijgt. Het bepaalde in artikel II.19 is van overeenkomstige toepassing.
- 6 Vorderingen wegens verschuldigd honorarium zijn opeisbaar indien en zodra de opdracht is uitgevoerd of om een andere reden eindigt, tenzij uit deze voorwaarden anders blijkt of opdrachtgever en Scala Build anders overeenkomen. Dit geldt eveneens ten aanzien van gedane verschotten en gemaakte onkosten. Opdrachtgever en Scala Build 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 30 dagen na een tweede schriftelijk verzoek nog geen betaling is ontvangen, is aansprakelijk voor de kosten die Scala Build 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 vervalt, indien en voor zover dit wordt beslist bij uitspraak van de rechter, in samenhang met diens oordeel dat het door Scala Build aan honoraria, verschotten of onkosten in rekening gebrachte bedrag niet verschuldigd is.
- 8 Bij het inschakelen van derden zal Scala Build zoveel als mogelijk overleg met de opdrachtgever voeren. Scala Build is niet aansprakelijk voor enige tekortkoming van deze ingeschakelde derden. Scala Build is eveneens niet aansprakelijk indien -een deel van- de opdracht buiten Nederland wordt uitgevoerd door Scala Build of Scala Build aangesloten.

II. Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten**Opdracht**

- 1 Onder opdracht wordt voorzover niet anders blijkt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot het (her)ontwikkelen en/of tot stand komen van een overeenkomst inzake onroerend goed en het verlenen van overige advieswerkzaamheden.

2 Scala Build draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent het dienstenpakket, de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij (her)ontwikkeling/transacties/adviezen met betrekking tot onroerend goed.

3 Het bestaan van een opdracht en het recht op betaling van honorarium, verschotten of onkosten blijkt uit een door Scala Build opgestelde opdrachtbevestiging.

4 Tenzij anders overeengekomen staan de opdrachtgever uit hoofde van zijn opdracht onder meer de volgende diensten ter beschikking:

- bespreking van en advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;
- inschatting van de waarde van het betreffende onroerend goed;
- besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;
- advies over en het voeren van onderhandelingen;
- begeleiding bij de afwikkeling.

5 Scala Build onthoudt zich van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot een onroerend goed terzake waarvan zij reeds opdracht heeft van een andere opdrachtgever. Zodra uit een lopende opdracht voortvloeit dat Scala Build aan die opdrachtgever een dienst verleent met betrekking tot onroerend goed ten aanzien waarvan zij tegelijkertijd uit hoofde van een andere lopende opdracht een dienst zou moeten verlenen aan een andere opdrachtgever, terwijl het verlenen van de dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever, dan overlegt Scala Build met elk van deze opdrachtgevers. In overleg met Scala Build wordt aan de opdrachtgevers de keuze gelaten voor welke opdrachtgever Scala Build terzake die desbetreffende transactie zal blijven optreden en aan welke opdrachtgever Scala Build de haar verleende opdracht met betrekking tot die desbetreffende transactie zal teruggeven. In het geval de opdrachtgevers terzake geen keuze kunnen maken, is Scala Build bevoegd om te kiezen.

6 De opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan Scala Build in tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever, aan de opdracht kunnen echter volmachten worden verbonden en deze kunnen ook later worden verstrekt.

7 De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die Scala Build bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan Scala Build behoudens in zoverre uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten Scala Build om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen.

8 Indien een opdrachtgever aan verschillende partijen 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 partijen overeenkomstig dit hoofdstuk vergoeding van verschotten, onkosten en courtage verschuldigd, behoudens in zoverre met een of meer van deze partijen daaromtrent uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt.

9 Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Hij eindigt onder meer door:

- vervulling door Scala Build;
- intrekking door de opdrachtgever;
- teruggaaf door Scala Build.

Scala Build heeft haar opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst als gevolg van door haar verleende diensten tot stand is gekomen en/of het advies is vervuld. 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 Scala Build is slechts mogelijk op grond van gewichtige redenen. Als gewichtige reden wordt in elk geval beschouwd:

- de onder artikel II.5, tweede en volgende volzinnen beschreven situatie;
- verstoring van de relatie tussen Scala Build en opdrachtgever.

Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden. Als datum voor een beëindiging van de opdracht geldt de datum, waarop Scala Build respectievelijk de opdrachtgever 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.18, 19 en 20. Na het einde van de opdracht kunnen courtageverplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in artikel II.11. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door gebruikmaking van de wettelijke bedenktijd (ex artikel 7:2 BW) wordt ontbonden, houdt de totstandkoming van deze overeenkomst geen vervulling van de opdracht in.

Courtage

10 De opdrachtgever is aan Scala Build courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, ook al wijkt deze af van de opdracht (bijv. verkoop in plaats van verhuur, verhuur in plaats van verkoop of verhuur cq. verkoop van andere beschikbare ruimte(n) dan waarop de opdracht betrekking heeft). Partijen zullen in die gevallen met elkaar in overleg treden over de hoogte van de courtage, waarbij als uitgangspunt dient te worden genomen de in de branche voor die transacties gebruikelijke tarieven. Dit geldt ook indien tijdens de looptijd van de opdracht het object wordt geveild. De courtage is ook verschuldigd als de uiteindelijk tot stand gekomen overeenkomst niet het gevolg is van door Scala Build verleende diensten.

11 De opdrachtgever is eveneens courtage 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.7 of deze totstandkoming verband houdt met dienstverlening van Scala Build 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 zes 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 Zes maanden zoveel korter als er tijd ligt tussen het moment waarop Scala Build 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.

12 Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door wanprestatie van een der partijen of om andere redenen niet tot uitvoering komt, laat dit het recht van Scala Build op courtage onverlet.

13 De courtage die opdrachtgever aan Scala Build verschuldigd is wordt vastgelegd in de tot stand gekomen opdracht. Het bedrag van de courtage is afhankelijk van de soort en inhoud van de tot stand gekomen overeenkomst, ook al wijkt deze af van de opdracht en ongeacht of de overeenkomst tijdens de looptijd van de opdracht dan wel na het einde daarvan tot stand komt. Het bedrag wordt bepaald door hetgeen Scala Build en de opdrachtgever zijn overeengekomen.

14 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 verkocht, verhuurd of toebedeeld aan de opdrachtgever en/of een derde en in verband daarmee de uitvoering van de opdracht geen verdere voortgang vindt.

15 Over de kosten verbonden aan de totstandkoming en de uitvoering van een overeenkomst, zoals notariële kosten en overdrachtsbelasting, is geen courtage verschuldigd. De verschuldigdheid en het bedrag van de courtage worden niet beïnvloed door hetgeen de partijen bij de overeenkomst daarentrent onderling overeenkomen.

16 Ingeval Scala Build door toedoen van zijn opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag hij courtage in rekening moet brengen, heeft zij het recht dit bedrag volgens eigen taxatie te bepalen en is de naar dit bedrag berekende courtage verschuldigd.

17 Met inachtneming van het bepaalde in artikel II.12 is de courtage verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst.

Kosten

18 Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten die Scala Build ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Te denken valt daarbij o.a. aan promotiekosten en verschotten (kosten die worden betaald aan derden zoals bijv. kosten voor de precariorechten of kosten van een overheidsinstantie of het Kadaster voor informatie die wordt opgevraagd). De verschuldigdheid geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking, teruggaaf of anderszins. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient Scala Build tevoren met zijn opdrachtgever overleg te plegen. Een en ander geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking, teruggaaf of anderszins.

19 Onverminderd het in artikel II.18 gestelde is de opdrachtgever die een opdracht tot dienstverlening intrekt of opschort bovendien aan Scala Build een vergoeding verschuldigd. Indien over de hoogte van deze vergoeding geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld.

20 Opdrachtgever en Scala Build kunnen, indien daartoe aanleiding is, het bepaalde in artikel II.19 van overeenkomstige toepassing verklaren voor geval de opdracht op andere wijze dan door intrekking eindigt.

21. Indien Scala Build ingevolge het bepaalde in artikel II.5 de opdracht aan één van beide opdrachtgevers teruggeeft is de opdrachtgever aan wie de opdracht is teruggegeven aan Scala Build, in goed overleg met deze opdrachtgever, een redelijke vergoeding verschuldigd voor de tot dat moment verrichte werkzaamheden.

III Aansprakelijkheid

1. Iedere aansprakelijkheid van Scala Build is beperkt tot directe vermogensschade en tot maximaal EUR 250.000,- doch uiterlijk tot een bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van Scala Build wordt uitbetaald. Scala Build heeft een in de branche gebruikelijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten. Scala Build heeft een in de branche gebruikelijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

2. In geval van een collegiale opdracht is Scala Build niet aansprakelijk voor schade wegens toerekenbare tekortkomingen, onrechtmatige daad of anderszins welke door een collega veroorzaakt is bij de uitvoering van de opdracht. In geval van een collegiale opdracht prevaleren deze Algemene Voorwaarden boven die van de collega.

3. Iedere aanspraak op vergoeding van schade vervalt indien opdrachtgever niet binnen bekwame tijd nadat hij de tekortkoming redelijkerwijs had moeten ontdekken, schriftelijk bij Scala Build melding heeft gedaan van de tekortkoming. Daarvan is in ieder geval sprake indien de melding niet binnen één jaar na ontdekking is gedaan.

4. Na verloop van één jaar te rekenen vanaf de dag van het verstrekken van het advies vervalt ieder recht van opdrachtgever jegens Scala Build ter zake schade ontstaan door eventuele tekortkomingen en/of fouten van Scala Build bij de uitvoering van de overeenkomst.

5. Opdrachtgever is jegens Scala Build aansprakelijk voor directe schade die Scala Build lijdt door onjuist- of onvolledigheden in door opdrachtgever verstrekte gegevens.

VI Toepasselijk recht

Op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtgever en Scala Build is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter.