

# ALGEMENE VOORWAARDEN

## Expat & Property Management V.O.F.

### ARTIKEL 1. | DEFINITIES

1. Expat & property management V.O.F. handelend onder de naam "Expat & Property Management", de gebruiker van deze algemene voorwaarden, statutair gevestigd te Den Haag, ingeschreven in het Handelsregister onder KvK-nummer 62552449, hierna te noemen: "EPM".
2. Opdrachtgever: de natuurlijke of rechtspersoon met wie EPM een overeenkomst heeft gesloten of beoogt te sluiten.
3. Overeenkomst: iedere tussen EPM en de opdrachtgever tot stand gekomen overeenkomst, waarmee EPM zich heeft verbonden tot het verrichten van werkzaamheden/het verlenen van diensten.
4. Huurder: iedere natuurlijke persoon die in het kader van de door EPM uit te voeren verhuurbemiddeling een huurovereenkomst heeft gesloten met de opdrachtgever.
5. Diensten/werkzaamheden: alle in het kader van de overeenkomst door EPM te verrichten werkzaamheden/te verlenen diensten, waaronder niet-limitatief begrepen verhuurbemiddeling, administratieve, financiële en/of technische beheerwerkzaamheden, één en ander in de ruimste zin des woords.
6. Schriftelijk: zowel traditionele schriftelijke communicatie als communicatie per e-mail.

### ARTIKEL 2. | ALGEMENE BEPALINGEN

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op elk aanbod van EPM en iedere tot stand gekomen overeenkomst.
2. Deze algemene voorwaarden zijn eveneens van toepassing op overeenkomsten voor de uitvoering waarvan, door EPM, derden dienen te worden betrokken.
3. De toepasselijkheid van de eventuele algemene of andersluidende voorwaarden van de opdrachtgever wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen.
4. Van het bepaalde in deze algemene voorwaarden kan uitsluitend schriftelijk worden afgeweken. Indien en voor zover het bepaalde in een daartoe tussen partijen schriftelijk opgemaakte overeenkomst afwijkt van het bepaalde in deze algemene voorwaarden, geldt het bepaalde in die overeenkomst.
5. Vernietiging of nietigheid van één of meer der onderhavige bepalingen laat de geldigheid van de overige bedingen onverlet. In een voorkomend geval zijn partijen verplicht in onderling overleg te treden teneinde een vervangende regeling te treffen ten aanzien van het aangetaste beding. Daarbij wordt zoveel mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepaling in acht genomen.

### ARTIKEL 3. | AANBOD EN TOTSTANDKOMING VAN DE OVEREENKOMST

1. Tenzij daarin een termijn voor aanvaarding is vermeld, is elk aanbod van EPM vrijblijvend.
2. Kennelijke fouten of vergissingen in het aanbod binden EPM niet.
3. Aan een aanbod dat gebaseerd is op door de opdrachtgever onjuist of onvolledig verstrekte gegevens, kan de opdrachtgever geen rechten ontlenen.
4. Een samengestelde prijsopgave verplicht EPM niet tot de nakoming van een gedeelte van het aanbod tegen een overeenkomstig gedeelte van de opgegeven prijs.
5. De overeenkomst komt tot stand door aanbod en aanvaarding. Indien uit het aanbod blijkt dat voor totstandkoming van de overeenkomst ondertekening door de opdrachtgever is vereist, komt de overeenkomst pas tot stand op het moment dat het daartoe door EPM opgemaakte document door de opdrachtgever is ondertekend en in het bezit is gesteld van EPM.
6. Indien de opdrachtgever de overeenkomst (mede) namens een andere natuurlijke of rechtspersoon sluit, verklaart hij door het aangaan van de overeenkomst daartoe bevoegd te zijn. De opdrachtgever is naast deze (rechts)persoon hoofdelijk aansprakelijk voor alle uit die overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

### ARTIKEL 4. | PRIMAIRE VERPLICHTINGEN VAN DE OPDRACHTGEVER

1. De opdrachtgever is gehouden mededeling te doen aan EPM, zowel bij aanvang als tijdens de looptijd van de overeenkomst, van alle feiten en omstandigheden die van invloed (kunnen) zijn op de uitvoering van de overeenkomst door EPM.
2. Voorts dient de opdrachtgever EPM tijdig alle gegevens te verstrekken en bescheiden ter beschikking te stellen die voor de opzet en uitvoering van de overeenkomst redelijkerwijs benodigd zijn.
3. De opdrachtgever stelt EPM, alsmede de eventueel door hem ingeschakelde derden, in de gelegenheid de overeengekomen werkzaamheden en/of diensten tijdig en adequaat te kunnen uitvoeren en verleent alle medewerking om zulks mogelijk te maken.

### ARTIKEL 5. | VERHUURBEMIDDELING

1. EPM verbindt zich bij verhuurbemiddeling tot het vinden van een potentiële huurder voor de door de opdrachtgever in het kader van de overeenkomst aangeboden woonruimte. EPM gaat daarbij uit van het door de opdrachtgever ingevulde en aan EPM verstrekte opnameformulier.

2. Bij de benadering van huurders voert EPM een antecedentenonderzoek uit naar de potentiële huurder. Dit onderzoek wordt uitgevoerd naar eigen inzicht van EPM, doch naar beste inzicht en vermogen. Hierbij verbindt EPM zich echter uitsluitend tot een inspanningsverbintenis. De opdrachtgever zal de huurovereenkomst tussen de opdrachtgever en de huurder te allen tijde voor eigen rekening en risico aangaan. EPM aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade ontstaan in enig verband met de tussen de opdrachtgever en huurder gesloten huurovereenkomst.
3. Tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, stelt EPM de schriftelijke huurovereenkomst tussen de opdrachtgever en huurder ter beschikking van deze partijen.

#### **ARTIKEL 6. | FINANCIËEL, ADMINISTRATIEF EN TECHNISCH BEHEER**

1. EPM verplicht zich nimmer tot het nakomen van verplichtingen jegens de huurder of opdrachtgever welke verplichtingen niet uitdrukkelijk voortvloeien uit de overeenkomst tussen EPM en de opdrachtgever.
2. De van de huurder te innen maandelijkse huurpenningen worden geïncasseerd door EPM. Binnen de overeengekomen termijn, en bij gebreke waarvan binnen een redelijke termijn, zal EPM deze huurpenningen minus de aan hem toekomende vergoedingen, op het daartoe door de opdrachtgever opgegeven bankrekeningnummer overboeken.
3. EPM voert namens de opdrachtgever de correspondentie en administratie inzake de tussen de opdrachtgever en huurder gesloten huurovereenkomst. Onder meer de eventuele jaarlijkse huurverhogingen worden door EPM met de huurder gecommuniceerd.
4. De opdrachtgever machtigt EPM al die rechtshandelingen te verrichten die in het kader van de overeenkomen werkzaamheden/diensten redelijkerwijs van belang zijn. EPM is op die grond gerechtigd om zonder voorafgaande toestemming van de opdrachtgever namens hem verbintenissen aan te gaan tot ten hoogste € 250,- (excl. btw).
5. Voorts is EPM gerechtigd namens de opdrachtgever verbintenissen aan te gaan die voor de opdrachtgever jegens de huurder dwingend voortvloeien uit de wet.
6. De opdrachtgever dient zich van alle handelingen jegens de huurder en alle correspondentie te richten aan de huurder te onthouden voor zover dit de deugdelijke en/of efficiënte uitvoering van de overeenkomst door EPM zou kunnen belemmeren.
7. EPM is steeds gerechtigd de uitvoering van de overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te laten aan derden. De toepasselijkheid van artikel 7:404 en 7:407 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is uitgesloten.
8. Indien de overeenkomst tot financieel, administratief en/of technisch beheer voor een bepaalde tijd is aangegaan, wordt de overeenkomst na het verstrijken van de overeengekomen duur stilzwijgend verlengd, tenzij de overeenkomst conform de volgende leden tijdig is opgezegd. De overeenkomst wordt stilzwijgend verlengd met de duur die gelijk is aan de oorspronkelijk overeengekomen duur, tenzij de overeenkomst is gesloten met een opdrachtgever die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf in welk geval stilzwijgende verlenging voor onbepaalde tijd plaatsvindt.
9. De overeenkomst tot financieel, administratief en/of technisch beheer eindigt middels opzegging met inachtneming van een opzegtermijn van twee kalender maanden. In afwijking van de vorige zin geldt een opzegtermijn van één kalender maand indien de bedoelde overeenkomst is aangegaan met een opdrachtgever die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.
10. Opzegging door de opdrachtgever dient middels aangetekend schrijven te geschieden, tenzij de opdrachtgever niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf in welk geval volstaan kan worden met eenvoudige schriftelijke opzegging.
11. Indien opzegging niet tijdig plaatsvindt, eindigt de in dit artikel bedoelde overeenkomst op de eerst volgende mogelijke einddatum.

#### **ARTIKEL 7. | MEERWERK**

1. Indien er werkzaamheden worden verricht of diensten worden verleend die zich buiten de inhoud of omvang van de overeenkomst begeven, komen de extra te maken kosten, volgens de gebruikelijke tarieven van EPM, voor rekening van de opdrachtgever. EPM treedt in dergelijke gevallen zoveel mogelijk in overleg met de opdrachtgever.
2. De opdrachtgever aanvaardt de mogelijkheid van meerwerk, daaronder begrepen de wijziging in prijs en termijn van uitvoering. In geval van meerwerk is EPM gerechtigd om daaraan pas uitvoering te geven nadat de opdrachtgever akkoord is gegaan met de extra te maken kosten en andere voorwaarden, daaronder begrepen het alsdan te bepalen tijdstip waarop uitvoering aan de werkzaamheden/diensten gegeven zal worden. Het niet of niet onmiddellijk uitvoeren van meerwerk levert evenmin een tekortkoming van EPM op.
3. Indien tijdens de looptijd van de overeenkomst blijkt dat het voor een behoorlijke uitvoering daarvan noodzakelijk is om de overeenkomst te wijzigen of aan te vullen, dan zullen partijen tijdig en in onderling overleg tot aanpassing van de overeenkomst overgaan. Indien de aard, omvang of inhoud van de overeenkomst in kwalitatief en/of kwantitatief opzicht wordt gewijzigd, kan dit gevolgen hebben voor hetgeen oorspronkelijk werd overeengekomen. Daardoor kan de oorspronkelijk overeengekomen prijs worden verhoogd. EPM zal daarvan zoveel mogelijk vooraf prijsopgaaf doen.
4. Indien na het sluiten van de overeenkomst kostprijsverhogende omstandigheden ontstaan of aan het licht komen, welke op grond van door hem onjuist verstrekte gegevens, toegerekend kunnen worden aan de

opdrachtgever, komen de extra kosten voor zijn rekening, tenzij EPM de onjuistheid van de door de opdrachtgever verstrekte gegevens, vóór vaststelling van de prijs had behoren te ontdekken. EPM zal de opdrachtgever tijdig informeren over de noodzaak de hier bedoelde kosten door te berekenen.

5. Zonder daarmee in gebreke te komen, kan EPM een verzoek tot wijziging van de overeenkomst weigeren indien nakoming van de gewijzigde overeenkomst in redelijkheid niet van hem kan worden gevergd.
6. Overeenkomsten die strekken tot meerwerk vinden, behoudens het bepaalde in het overige van dit artikel, plaats in overleg en worden zoveel mogelijk schriftelijk vastgelegd.

#### **ARTIKEL 8. | UITVOERINGSTERMIJNEN EN RECLAMES**

1. Alle overeengekomen uitvoerings- en (op)leveringstermijnen zijn te beschouwen als indicatieve, niet-fatale termijnen. Voor elke tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst door EPM geldt dat de opdrachtgever niet eerder aanspraak maakt op de hem volgens de wet toekomende rechten en bevoegdheden, dan nadat de opdrachtgever EPM schriftelijk in gebreke heeft gesteld, waarbij hij EPM een redelijke termijn geeft om de overeenkomst alsnog deugdelijk na te komen en nakoming na het verstrijken van de laatstbedoelde termijn nog steeds is uitgebleven.
2. Klachten ten aanzien van zichtbare gebreken dienen binnen zeven werkdagen na ontdekking daarvan, dan wel binnen zeven werkdagen nadat de opdrachtgever redelijkerwijs van de tekortkoming op de hoogte behoorde te zijn, schriftelijk ter kennis te zijn gesteld van EPM.
3. Een klacht dient een zo gedetailleerd mogelijke omschrijving van de tekortkoming te bevatten, zodat EPM in staat is zo adequaat mogelijk te reageren. Indien een klacht gegrond is, zal EPM de klacht oplossen en indien relevant en noodzakelijk de werkzaamheden/diensten alsnog deugdelijk uitvoeren.
4. Indien de opdrachtgever EPM niet binnen de in lid 2 gestelde termijn van de tekortkoming in kennis stelt, vervallen de aanspraken van de opdrachtgever op herstel van de werkzaamheden/diensten en eventuele schadevergoeding.
5. Klachten ten aanzien van bepaalde werkzaamheden/diensten geven niet het recht tot afkeuring van de gehele geleverde prestatie. Een klacht geeft de opdrachtgever nimmer het recht zijn (betalings)verplichtingen op te schorten.

#### **ARTIKEL 9. | OPSCHORTING EN ONTBINDING**

1. EPM is bevoegd de uitvoering van de overeenkomst op te schorten of, indien de omstandigheden dat rechtvaardigen, de overeenkomst met directe ingang te ontbinden, indien de opdrachtgever de verplichtingen uit de overeenkomst niet, niet tijdig of niet volledig nakomt, dan wel na het sluiten van de overeenkomst EPM ter kennis gekomen omstandigheden goede grond geven te vrezen dat de opdrachtgever zijn verplichtingen niet zal nakomen.
2. Indien de opdrachtgever in staat van faillissement verkeert, de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen op hem van toepassing is verklaard, enig beslag op zijn goederen is gelegd of in gevallen waarin de opdrachtgever anderszins niet vrijelijk over zijn vermogen kan beschikken, is EPM gerechtigd de overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, tenzij de opdrachtgever reeds genoegzame zekerheid voor de betalingen heeft gesteld.
3. Voorts is EPM gerechtigd de overeenkomst te ontbinden indien zich omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat nakoming van de overeenkomst onmogelijk is of ongewijzigde instandhouding daarvan in redelijkheid niet van hem kan worden gevergd.
4. Voor zover dit hem kan worden toegerekend, komen alle in verband met de opschorting en/of ontbinding van de overeenkomst door EPM te maken extra kosten en geleden schade voor rekening van de opdrachtgever.
5. De opdrachtgever maakt nimmer aanspraak op enige vorm van schadevergoeding in verband met het door EPM op grond van dit artikel uitgeoefende opschortings- en ontbindingsrecht.
6. Indien EPM de overeenkomst op grond van dit artikel ontbindt, zijn alle vorderingen op de opdrachtgever terstond opeisbaar.

## **ARTIKEL 10. | PRIJZEN EN BETALINGEN**

1. Tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld, zijn alle door EPM vermelde prijzen exclusief btw.
2. Voor de verhuurbemiddeling als bedoeld in artikel 5 is de opdrachtgever verschuldigd één maand huur (excl. Gas / Water / Elektriciteit / TV / Internet / Servicekosten) excl. 21% BTW op basis van een huurovereenkomst van minimaal één jaar. Indien er een huurovereenkomst voor een periode korter dan één jaar wordt gesloten dan zal de vergoeding naar rato worden berekend, met een minimum van een halve maand huur.
3. Voor beheerwerkzaamheden is de opdrachtgever per maand het overeengekomen percentage van de bruto maandhuur van de in huur gegeven woonruimte verschuldigd.
4. Alle extra kosten in het kader van de overeengekomen werkzaamheden/diensten gemaakt, zoals kosten in verband met door derden verrichte technische beheerwerkzaamheden, komen aanvullend voor rekening van de opdrachtgever en zijn niet inbegrepen bij de percentages als bedoeld in lid 2 en 4.
5. EPM zal, behoudens het bepaalde in het volgende lid, alle vorderingen op de opdrachtgever maandelijks verrekenen met de huurpenningen die de opdrachtgever krachtens de overeenkomst toekomen.
6. De bedragen die de opdrachtgever krachtens lid 2 aan EPM is verschuldigd, dienen middels vooruitbetaling te worden voldaan, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.
7. Door de opdrachtgever verschuldigde betalingen die niet worden verrekend, dienen te geschieden binnen de op de factuur vermelde termijn, op de door EPM voorgeschreven wijze.
8. Bezwaren tegen de hoogte van creditnota's of facturen schorten de betalingsverplichting van de opdrachtgever nimmer op.
9. De opdrachtgever dient te betalen zonder verrekening met enige - al dan niet betwiste - vordering van de opdrachtgever op EPM. Eventuele correcties worden middels creditfacturen verwerkt en separaat afgehandeld.
10. In geval van liquidatie, faillissement of surseance van betaling van de opdrachtgever, dan wel in geval dat de opdrachtgever anderszins in betalingsmoeilijkheden is komen te verkeren en/of de opdrachtgever zijn bedrijf in een andere rechtsvorm omzet of aan een derde overdraagt, zijn de vorderingen van de opdrachtgever onmiddellijk opeisbaar.
11. Indien tijdige betaling achterwege blijft, treedt het verzuim van de opdrachtgever van rechtswege in, zonder dat een nadere ingebrekestelling is vereist. Vanaf de dag dat het verzuim intreedt, is de opdrachtgever de dan geldende wettelijke handelsrente verschuldigd. De wettelijke handelsrente wordt berekend tot en met de dag dat de volledig openstaande betaling is voldaan. Indien de opdrachtgever niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is het bepaalde in de vorige volzinnen van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat met de wettelijke handelsrente de wettelijke rente wordt bedoeld.
12. Alle redelijke kosten gemaakt ter verkrijging van door de opdrachtgever verschuldigde bedragen komen voor zijn rekening. De buitengerechtelijke kosten worden berekend volgens de Wet Incassokosten.

## **ARTIKEL 11. | AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING**

1. Voor zaakschade geleden door de opdrachtgever is EPM niet aansprakelijk, tenzij de opdrachtgever bewijst dat deze schade aan EPM toerekenbaar is.
2. EPM is nimmer aansprakelijk voor schade van de opdrachtgever die aan de huurder van zijn woonruimte kan worden toegerekend.
3. EPM is niet aansprakelijk voor schade ontstaan doordat hij is uitgegaan van door de opdrachtgever onjuist of onvolledig verstrekte gegevens.
4. EPM is nimmer aansprakelijk voor schade als gevolg van handelingen van derden die door hem zijn ingeschakeld nadat de opdrachtgever opdracht heeft gegeven tot het inschakelen van deze derden en/of de opdrachtgever overwegende invloed had op de keuze van deze derden.
5. Ingeval van een aanspraak van de opdrachtgever op grond van tekortkomingen van derden die door EPM zonder medeweten van de opdrachtgever bij de uitvoering van de werkzaamheden/diensten zijn betrokken, dient de opdrachtgever zich optimaal in te spannen om met de desbetreffende derde(n) tot een minnelijke oplossing van het geschil te komen. Indien de opdrachtgever die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf op grond van een dergelijke aanspraak een gerechtelijke procedure wenst aan te vangen, dient hij met uitsluiting van EPM, de derde(n) als bedoeld in dit lid in rechte aan te spreken alvorens hij zijn eventuele rechten jegens EPM geldig maakt.
6. EPM is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade, waaronder mede begrepen geleden verlies, gederfde winst en schade als gevolg van bedrijfstagmatie. Indien ondanks het bepaalde in deze algemene voorwaarden toch aansprakelijkheid van EPM jegens de opdrachtgever mocht bestaan, komt uitsluitend directe schade voor vergoeding in aanmerking. Onder directe 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 schade in de zin van deze voorwaarden;
  - de eventuele redelijke kosten gemaakt om de gebrekkige prestatie van EPM aan de overeenkomst te laten beantwoorden, voor zover deze aan EPM toegerekend kunnen worden;
  - redelijke kosten, gemaakt ter voorkoming of beperking van schade, voor zover de opdrachtgever aantoonbaar dat deze kosten hebben geleid tot beperking van directe schade als bedoeld in dit lid.

7. Onverminderd het bepaalde in het overige van dit artikel, is de aansprakelijkheid van EPM beperkt tot het bedrag dat de opdrachtgever over een periode van de laatste zes maanden voorafgaand aan het schadegeval in het kader van de overeenkomst aan EPM verschuldigd is geweest.
8. De aansprakelijkheid van EPM is in ieder geval gelimiteerd tot het bedrag dat de door hem eventueel afgesloten aansprakelijkheidsverzekering onder de gegeven omstandigheden uitkeert.
9. Onverminderd het bepaalde in het overige van deze voorwaarden, verjaren alle vorderingen en verweren jegens EPM na verloop van één jaar.
10. Onverminderd de wettelijke aansprakelijkheid van de opdrachtgever, is de opdrachtgever jegens EPM aansprakelijk voor schade als gevolg van onjuistheden in de door hem verlangde werkwijzen en gebreken aan zaken van de opdrachtgever waaraan werkzaamheden worden verricht. De opdrachtgever vrijwaart EPM van alle aanspraken van derden ter zake.
11. Behoudens in het geval van opzet of bewuste roekeloosheid van EPM, zal de opdrachtgever EPM vrijwaren van alle aanspraken van derden, waaronder de huurder, uit welken hoofde dan ook, ter zake van vergoeding van schade, kosten of interesten, verband houdende met de uitvoering van de overeenkomst door of namens EPM.

#### **ARTIKEL 12. | SLOTBEPALINGEN**

1. Op elke overeenkomst en alle daaruit tussen partijen voortvloeiende rechtsverhoudingen tussen de opdrachtgever en EPM, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Alvorens een beroep te doen op de rechter zijn partijen verplicht zich optimaal in te spannen om het geschil in onderling overleg te beslechten.
3. Tenzij de wet daarvan dwingend afwijkt, wordt uitsluitend de bevoegde rechter te Den Haag aangewezen om van geschillen kennis te nemen.

# EXPAT & PROPERTY®

## MANAGEMENT