

Algemene Voorwaarden Direct Wonen Verhuur Makelaars voor Woningzoekenden van Woonruimte 2012

1. Toepasselijkheid

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op iedere inschrijving, overeenkomst van opdracht tot dienstverlening en/of bemiddeling, alsmede de daaruit voortvloeiende aanvullende en/of volgende overeenkomst(en) en afspraken tussen Direct Wonen Verhuur Makelaars (hierna “Direct Wonen”) en de Opdrachtgever, tenzij uit deze bepalingen anders voortvloeit.

2. Definities

Direct Wonen: de (rechts)persoon die de inschrijving accepteert en/of die krachtens de opdrachtbevestiging de opdracht tot dienstverlening of bemiddeling van de Opdrachtgever aanvaardt.

De inschrijving: de inschrijving van een (rechts)persoon bij Direct Wonen als woningzoekende.

De Opdrachtgever: de (rechts)persoon die de opdracht tot het vinden van een woon- en/of kantoorruimte aan Direct Wonen verstrekt.

Bemiddeling: een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot de bemiddeling door Direct Wonen in het tot stand komen van een overeenkomst tussen de Opdrachtgever en een derde, zoals bedoeld in artikel 7:425 BW.

3. De inschrijving

3.1 Een (rechts)persoon kan zich bij Direct Wonen inschrijven als woningzoekende.

3.2 De inschrijving bij Direct Wonen geeft recht op toegang tot het actuele huuraanbod van Direct Wonen. De inschrijving is strikt persoonlijk en niet overdraagbaar.

- 3.3** De inschrijving is geldig gedurende de periode voor welke deze is aangegaan, afhankelijk van de keuze van de inschrijver. De dag van inschrijving (via internet) geldt als ingangsdatum. De inschrijving wordt pas actief indien Direct Wonen alle gevraagde gegevens volledig en naar waarheid ingevuld heeft ontvangen met een akkoordverklaring van de algemene voorwaarden.
- 3.4** De inschrijving eindigt automatisch na afloop van de periode waarvoor deze is aangegaan. De Opdrachtgever heeft bij het voortijdig eindigen van de inschrijving geen recht op gehele dan wel gedeeltelijke restitutie van het inschrijfgeld.
- 3.5** Direct Wonen is gerechtigd de inschrijving zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen en/of de toegang tot de account geheel of gedeeltelijk en al dan niet tijdelijk te blokkeren indien de Opdrachtgever een of meer verplichtingen, waaronder betaling van het inschrijfgeld en juiste invoer van gegevens, jegens Direct Wonen niet, niet behoorlijk of niet volledig nakomt. Direct Wonen zal alsdan geen gehele dan wel gedeeltelijke restitutie van het inschrijfgeld verschuldigd zijn.
- 3.6** Na inschrijving wordt de Opdrachtgever aangesloten op de Direct Wonen e-mailservice. Tevens ontvangt de Opdrachtgever persoonlijke inloggegevens voor de Direct Wonen internetsite. Relevante informatie met betrekking tot het huren van woonruimte is opgenomen in de brochure “Huur wijzer met Direct Wonen” die beschikbaar is op de Direct Wonen internetsite. De informatie in de brochure is slechts algemeen van aard en bevat dan ook geen adviezen aangaande een specifieke zoekopdracht.
- 3.7** Bij interesse van een Opdrachtgever voor (een) bepaalde woning(en), dient dit online te worden aangegeven en/of kenbaar te worden gemaakt of bij een medewerker van Direct Wonen. Direct Wonen verzorgt de afspraken voor vrijblijvende bezichtigingen. Bij bezichtigingen wordt de Opdrachtgever in principe vergezeld door een medewerker van Direct Wonen, die zorgt voor een rondleiding. De bezichtigingsmogelijkheden zijn voor een Opdrachtgever onbeperkt.
- 3.8** Alle publicaties van aanbiedingen, kortingsproposities en prijsvragen op www.directwonen.nl, in e-mailnieuwsbrieven of andere uitingen van Direct Wonen zijn onder voorbehoud van wijzigingen. Direct Wonen is niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden in de ten behoeve van derden gedane publicaties.

3.9 Eventuele klachten betreffende de inschrijving of de opdracht kunnen worden ingediend door een email te zenden aan huren@directwonen.nl of een brief te zenden aan Direct Wonen, t.a.v. Klantenservice, Postbus 800, 2501 CV Den Haag.

3.10 Het ingeschreven staan bij Direct Wonen vormt geen garantie voor het vinden van een (geschikte) woonruimte.

4. Inhoud van de opdracht bij bemiddeling

3.1.1 Onverlet hetgeen is beschreven in de artikelen 6 t/m 11 van deze algemene voorwaarden zijn op een overeenkomst van opdracht tot bemiddeling tussen Direct Wonen en de Opdrachtgever 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 Direct Wonen in het tot stand komen van een overeenkomst tussen de Opdrachtgever en een derde, zoals bedoeld in artikel 7:425 BW, waarbij tenminste aan de door Opdrachtgever gegeven specificaties wordt voldaan. Direct Wonen vormt geen partij in de overeenkomst tussen Opdrachtgever en Verhuurder

4.3 Direct Wonen bemiddelt niet in opdracht van verhuurders in de totstandkoming van overeenkomsten van huur/verhuur van onroerende zaken.

4.4 Tenzij partijen uitdrukkelijk anders schriftelijk overeenkomen, beogen de Opdrachtgever en Direct Wonen niet dat Direct Wonen door de Opdrachtgever zal worden gevolmachtigd, zoals is bedoeld in artikel 3:60 BW, om in zijn naam rechtshandelingen te verrichten of dat Direct Wonen uit hoofde van een lastgeving, als bedoeld in artikel 7:414 BW, voor rekening van de Opdrachtgever rechtshandelingen verricht.

5. Vergoeding bij bemiddeling

5.1 De Opdrachtgever is de volledige vergoeding voor de werkzaamheden verschuldigd indien er gedurende de looptijd van de opdracht tussen de Opdrachtgever en een derde die zijn object heeft laten opnemen op de website van Direct Wonen een (huur)overeenkomst tot stand komt, zelfs indien de totstandkoming van deze overeenkomst niet het gevolg is van de door Direct

Wonen verleende diensten, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen in de overeenkomst van opdracht / opdrachtbevestiging.

5.2 De Opdrachtgever is de volledige vergoeding voor de werkzaamheden verschuldigd indien de overeenkomst met een derde weliswaar tot stand komt nadat de overeenkomst van opdracht tussen Direct Wonen en de Opdrachtgever (door opzegging of anderszins) is beëindigd, maar de overeenkomst met een derde tot stand komt als gevolg van de door Direct Wonen verrichte diensten en/of omdat de Opdrachtgever in strijd heeft gehandeld met artikel 5 lid 1 en 6 lid 4 hierna en/of omdat de Opdrachtgever gedurende de looptijd van de overeenkomst buiten Direct Wonen om met derden onderhandelingen heeft gevoerd om zelf een overeenkomst tot stand te brengen dan wel als ondanks een onherroepelijk aanbod van de Opdrachtgever tot aangaan van een huurovereenkomst, de Opdrachtgever bij aanvaarding door de verhuurder de huurovereenkomst niet gestand doet of afwijzing door de verhuurder door niet aan de verhuurder toe te rekenen omstandigheden er toe leiden dat er geen huurovereenkomst tot stand komt.

5.3 Indien er tussen de Opdrachtgever en een derde die zijn object eerder liet opnemen op de website van Direct Wonen na de datum van beëindiging van de overeenkomst van opdracht een overeenkomst tot stand komt, wordt deze overeenkomst, behoudens door de Opdrachtgever te leveren tegenbewijs, geacht tot stand te zijn gekomen door bemiddeling van Direct Wonen en is de Opdrachtgever de volledige vergoeding verschuldigd, tenzij de wet zich hiertegen zou verzetten.

5.4 Annulering door Opdrachtgever

Indien Opdrachtgever, na het geven van een akkoord op de Huuropdrachtbevestiging (HOB), mondeling dan wel schriftelijk, voor het huren van het object, om redenen welke niet aan Direct Wonen zijn toe te rekenen, het aangeboden object niet langer wenst aan te huren, is Opdrachtgever gehouden aan Direct Wonen de door haar geleden schade te vergoeden. Voornoemde schade zal in ieder geval bestaan uit de door Direct Wonen gederfde bemiddelingsvergoeding en eventuele contractkosten (inclusief BTW) welke normaliter door Opdrachtgever zouden worden voldaan. Daarnaast is Opdrachtgever gehouden de eventueel door de betreffende Verhuurder geleden schade te vergoeden.

6. Opdracht Algemeen

- 6.1** De Opdrachtgever zal aan Direct Wonen alle informatie en bescheiden verstrekken die noodzakelijk zijn in het kader van de uitvoering van de opdracht en Opdrachtgever staat in voor de juistheid daarvan.
- 6.2** Direct Wonen zal de Opdrachtgever op de hoogte houden van de werkzaamheden en zal de Opdrachtgever verantwoording doen van de wijze waarop zij zich van haar taken heeft gekweten. Indien Direct Wonen bedragen heeft ontvangen of betaald ten gunste respectievelijk ten laste van de Opdrachtgever doet zij daarvan rekening.
- 6.3** Iedere opdracht wordt geacht te worden gegeven aan en aanvaard door Direct Wonen, ook indien het de uitdrukkelijke of stilzwijgende bedoeling van de Opdrachtgever is dat de opdracht wordt uitgevoerd door een of meerdere bepaalde personen in dienst van Direct Wonen. Het is Direct Wonen toegestaan om de werkzaamheden in het kader van de opdracht uit te (laten) voeren door derden (bijvoorbeeld gespecialiseerde bouwkundige inspecteurs), die niet bij haar in dienst zijn, mits de Opdrachtgever daarvoor voorafgaande toestemming heeft verleend. De werking van artikel 7:404 Burgerlijk wetboek (BW) en artikel 7:407 lid 2 BW, dat een hoofdelijke aansprakelijkheid vestigt indien meerdere personen opdracht hebben ontvangen, wordt uitgesloten.
- 6.4** De Opdrachtgever onthoudt zich van alle activiteiten die de opdracht aan Direct Wonen kunnen doorkruisen en/of die Direct Wonen in de uitvoering van de opdracht kunnen belemmeren.

7. Hoogte vergoeding en betaling

- 7.1** De in de opdrachtbevestiging, ook wel genoemd Huuropdrachtbevestiging (HOB) 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 Direct Wonen gemaakte en te maken onkosten in verband met de opdracht, tenzij in de opdrachtbevestiging anders is bepaald. De vergoeding is in principe gelijk aan de maandelijkse bruto huurprijs (inclusief voorschot bijkomende leveringen en diensten en gas, water, elektra) zoals deze bij aanvang van de huur vermeld wordt in de huurovereenkomst, tenzij in de opdrachtbevestiging anders is bepaald. Daarnaast is de Opdrachtgever eventuele contractskosten verschuldigd.
- 7.2** De vergoeding(en) als bedoeld in artikel 5 en 7, worden vermeerderd met 19% BTW en dienen te worden voldaan voor aanvaarding van de woonruimte.

7.3 De Opdrachtgever dient binnen 3 dagen na acceptatie van een woonruimte en uiterlijk tegelijk met de eerste huurtermijn en overige huurkosten het loon en de (contracts)kosten aan Direct Wonen te voldoen zoals aangegeven in de opdrachtbevestiging. Indien de Opdrachtgever het loon en de (contracts)kosten verschuldigd is terwijl de huurovereenkomst niet tot stand is gekomen zoals bedoeld in artikel 5.2, dan dient betaling te geschieden binnen 3 werkdagen na ontvangst door de huurder van de afwijzing. Bij niet-betaling geraakt Opdrachtgever zonder nadere ingebrekestelling onmiddellijk in verzuim en zal de wettelijke rente vermeerderd met 1% verschuldigd worden over iedere dag dat betaling uitblijft. Voorts zal Opdrachtgever buitengerechtelijke incassokosten verschuldigd zijn van 15% van het loon met een minimum van € 250.

8. Looptijd

8.1 De overeenkomst van opdracht is aangegaan voor onbepaalde tijd met ingang van de datum, waarop de opdracht aan Direct Wonen 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 Opdrachtgever is bevoegd om deze overeenkomst op ieder moment op te zeggen door middel van een aangetekende brief, met inachtneming van een opzegtermijn van vier weken.

8.4 Direct Wonen is bevoegd om de overeenkomst met onmiddellijke ingang door middel van een aangetekende brief op te zeggen, indien onder meer (en derhalve niet uitsluitend):

a) de Opdrachtgever in strijd handelt met enige bepaling van de overeenkomst van opdracht, deze algemene voorwaarden dan wel met andere tussen Direct Wonen en de Opdrachtgever gesloten overeenkomsten van welke aard dan ook, en zulk een verzuim niet binnen 7 dagen na verzenddatum van de ingebrekestelling is opgeheven, onverminderd het recht van Direct Wonen op volledige schadevergoeding respectievelijk nakoming;

b) in geval van faillissement, (voorlopige) surséance 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 Direct Wonen sprake is van een ernstige verstoring van de relatie tussen Direct Wonen en de Opdrachtgever;

- d) indien de Opdrachtgever commercieel ernstig in opspraak raakt;
- e) indien de Opdrachtgever zich vestigt buiten Nederland en dit onoverkoombare problemen oplevert voor Direct Wonen;
- f) indien blijkt dat de Opdrachtgever aan Direct Wonen onjuiste gegevens heeft verstrekt bij het aangaan van de overeenkomst die van dien aard zijn dat, indien Direct Wonen met deze gegevens bekend zou zijn geweest, de overeenkomst niet of niet onder dezelfde voorwaarden zou zijn gesloten;
- g) indien sprake is van andere omstandigheden die zich naar het oordeel van Direct Wonen tegen voortzetting van de overeenkomst verzetten.

8.5 Onverlet de verplichting van de Opdrachtgever om de vergoeding voor de werkzaamheden en de onkosten te betalen, kunnen partijen aan beëindiging van de overeenkomst geen recht op schadevergoeding ontlenen, tenzij wordt opgezegd op grond van wanprestatie.

8.6 Artikelen 8.1, 8.2 en 8.3 zijn niet van toepassing op de inschrijving als bedoeld in artikel 3.

9. Aansprakelijkheid

9.1 Direct Wonen 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 Direct Wonen beperkt tot een bedrag van maximaal de vergoeding die Opdrachtgever aan Direct Wonen heeft voldaan en zoals bedoeld in artikel 7.1.

9.2 De Opdrachtgever vrijwaart Direct Wonen tegen alle aanspraken van derden, de redelijke kosten van rechtsbijstand daaronder begrepen, die op enigerlei wijze samenhangen met de werkzaamheden die door Direct Wonen voor de Opdrachtgever worden verricht, tenzij deze aanspraken het gevolg zijn van grove nalatigheid of opzet van Direct Wonen.

9.3 De in dit artikel opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid gelden niet indien de schade te wijten is aan opzet of grove schuld van Direct Wonen.

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 Den Haag.

11. Diversen

11.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op de inschrijving en de bemiddeling voor zover uit deze bepalingen niet anders voortvloeit.

11.2 Opdrachtgever is er mee bekend dat Direct Wonen voor hem bemiddelt tussen hem en de verhuurder. Tevens is opdrachtgever er mee bekend dat bij een aantal verhuurders kosten in rekening worden gebracht voor de door Direct Wonen voor de verhuurder specifiek uit te voeren marketingactiviteiten, zoals het aanbieden van de woning op de website van Direct Wonen en het adverteren op andere woongerelateerde externe websites. Ook is Opdrachtgever er mee bekend dat om de kwaliteit van de bemiddeling te waarborgen niet alleen de antecedenten van de verhuurder maar ook die van de huurder worden onderzocht. Voor zover er tevens sprake mocht zijn van lastgeving / opdracht tot bemiddeling aan de zijde van verhuurder geeft Opdrachtgever daarvoor hierbij voor als dan zijn akkoord.

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

11.4 De nietigheid c.q. het onverbindend zijn van een bepaling van deze algemene voorwaarden danwel de overeenkomst van opdracht heeft niet tot gevolg dat de algemene voorwaarden danwel de overeenkomst van opdracht in haar geheel nietig c.q. onverbindend zijn / is. In plaats van de nietige of ongeldige bepaling zullen partijen een passende regeling overeenkomen, die de bedoeling van partijen en het door hen nagestreefde economische resultaat op juridisch effectieve wijze zo dicht mogelijk benadert.

11.5 Het niet nemen door een partij van enige actie in geval van wanprestatie ter zake van enige bepaling van deze algemene voorwaarden danwel de overeenkomst van opdracht door de andere partij of het toestaan of gedogen van een afwijking van enige bepaling van deze algemene voorwaarden danwel de overeenkomst van opdracht, kan niet worden beschouwd als afstand van recht.

- 11.6** Voor zover in deze algemene voorwaarden en / of overeenkomst van opdracht niet anders is bepaald, zijn de in deze algemene voorwaarden en / of de overeenkomst van opdracht beschreven rechten en verplichtingen niet overdraagbaar, tenzij met schriftelijke toestemming van alle partijen.
- 11.7** Aan de opschriften ("kopjes") boven de onderscheiden bepalingen in de overeenkomst of de algemene voorwaarden komt geen zelfstandige betekenis toe. Deze opschriften zijn uitsluitend toegevoegd om reden van overzichtelijkheid en zijn niet van invloed op de uitleg van de bepalingen in deze overeenkomst.
- 11.8** Indien enige bepaling in de tussen Direct Wonen en de Opdrachtgever gesloten overeenkomst(en) in strijd is met enige bepaling van deze algemene voorwaarden, prevaleert de bepaling van de overeenkomst(en).
- 11.9** Op de overeenkomst tussen Direct Wonen en woningzoekenden zijn de Algemene Bepalingen Direct Wonen Verhuur Makelaars voor aanbieders niet van toepassing.
- 11.10** De Nederlandse tekst van de algemene bepalingen prevaleert boven eventuele vertalingen daarvan.

Versie