



# KKG

## Beheer vastgoed

### Leverings- en betalingsvoorwaarden KKG

#### Artikel 1 Inleidende bepaling

1. In deze regeling zijn de voorwaarden vastgelegd die op de verhouding tussen KKG en zijn opdrachtgever van toepassing zijn, tenzij tussen partijen anders is overeengekomen.
2. Op de opdracht is het Nederlands recht van toepassing, ongeacht de plaats waar de opdracht daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

#### Artikel 2 Opdracht

1. Opdracht: de overeenkomst van opdracht, waarbij de opdrachtgever werkzaamheden opdraagt en KKG zich jegens de opdrachtgever verbindt deze opgedragen werkzaamheden te verrichten.
2. Een opdracht wordt geacht te zijn aangegaan en aanvaard indien en op het moment dat KKG aan de opdrachtgever dat schriftelijk heeft bevestigd en de opdrachtgever hiertegen binnen 14 dagen na verzending geen schriftelijk bezwaar heeft gemaakt.
3. De onder 2 bedoelde bevestiging door het KKG bevat tenminste:
  - a. de aard en omvang van de opgedragen werkzaamheden;
  - b. de tijdsduur waarvoor de opdracht geldt, dan wel de termijn, waarbinnen de opdracht redelijkerwijs zal worden uitgevoerd;
  - c. het honorarium en de bijkomende kosten, dan wel de wijze, waarop deze worden bepaald, en de betaling ervan;
  - d. de toepasselijk verklaring van deze voorwaarden die ter beschikking van opdrachtgever worden gesteld.
4. Bij wijziging of aanvulling van de opdracht is het in 3 bepaalde van overeenkomstige toepassing.

#### Artikel 3 Verplichtingen van partijen

1. KKG voert de door hem aanvaarde opdracht te goeder trouw uit naar beste kunnen en weten, met inachtneming van de belangen van zijn opdrachtgever. Tenzij anders overeengekomen mag KKG de werkzaamheden, nodig voor de uitvoering van zijn opdracht door derden, onder zijn verantwoording, laten uitvoeren.
2. KKG stelt de opdrachtgever op de hoogte van onverwachte ontwikkelingen tijdens het verloop van de opdracht.
3. De opdrachtgever is gehouden KKG tijdig alle informatie te verstrekken die van belang of nodig is voor KKG om de opdracht naar behoren te vervullen.
4. Indien KKG de opdracht in samenwerking met anderen vervult, wordt in de opdracht de verdeling van taken en verantwoordelijkheden vastgelegd.
5. Indien KKG een opdracht heeft te vervullen die ook werkzaamheden op een ander dan zijn eigen vakgebied met zich meebrengt, dan wel specialistische kennis vereist, kan hij de opdrachtgever verzoeken om op kosten van de opdrachtgever een deskundige voor dat vakgebied te mogen inschakelen. KKG blijft verantwoordelijk voor de opdracht, tenzij anders is overeengekomen.

#### Artikel 4 Taxatie

1. Onder een opdracht tot taxatie wordt verstaan een opdracht tot het geven van een oordeel over waarde en/of schade en het uitbrengen van een rapport daaromtrent.
2. Het rapport vermeldt de naam van de opdrachtgever, het doel van de waardebepaling, een zakelijke omschrijving van het getaxeerde en geeft voor zover mogelijk/nodig inzicht in de opbouw van het taxatiebedrag en de overwegingen die daartoe hebben geleid.

3. Het rapport wordt uitgebracht aan de opdrachtgever of een door hem aan te wijzen persoon en/of instantie. KKG aanvaardt alleen ten opzichte van zijn opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport. Het staat opdrachtgever overigens vrij het rapport of gegevens daaruit, tenzij het alleen voor hem bestemde informatie bevat, ter inzage of beschikking te stellen aan derden, mits hij het verschuldigde honorarium aan KKG heeft voldaan en hij deze derde duidelijk maakt dat KKG ten aanzien van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens derden aanvaardt. KKG stelt het rapport niet ter beschikking aan derden tenzij na overleg met zijn opdrachtgever.
4. Bij een opdracht aan KKG om tezamen met één of meer derden een rapport uit te brengen, wordt gezamenlijk een rapport uitgebracht. In dit rapport komen bij voorkeur de gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking.

#### **Artikel 5 Aankoop en verkoop**

1. Onder een opdracht tot het verzorgen van een aankoop of verkoop wordt verstaan het verlenen van diensten inzake het tot stand brengen van een overeenkomst van koop en verkoop tussen opdrachtgever en derden betreffende onroerende zaken, zakelijke rechten en productie- en leveringsrechten en/of roerende zaken.
2. Bemiddeling vindt ook plaats in het kader van verwerving van onroerende zaken en het vestigen van zakelijke rechten ten algemene nutte alsmede (in het kader daarvan) het regelen van schade.
3. KKG zorgt ervoor dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent het feitelijke dienstenpakket van KKG, de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties met betrekking tot een onroerende zaak.
4. De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die KKG bij het vervullen van zijn opdracht belemmeren of diens activiteiten doorkruisen. De opdrachtgever maakt niet gelijktijdig van soortgelijke diensten van anderen dan KKG gebruik, behoudens in het geval uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten KKG om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe geen onderhandelingen.

#### **Artikel 6 Advisering**

Onder een adviesopdracht wordt verstaan een afzonderlijke opdracht voor het verlenen van diensten die geacht worden niet te behoren tot de werkzaamheden als genoemd in de artikelen 4 en 5.

#### **Artikel 7 Tussentijdse beëindiging van de opdracht door opdrachtgever**

1. Indien de opdrachtgever de gegeven opdracht opzegt, is hij aan KKG verschuldigd:
  - a. een zodanig deel van het honorarium als met de stand van de werkzaamheden van KKG overeenkomt;
  - b. alsmede 20% van het totale honorarium, waarop KKG bij voltooiing van de opdracht recht zou hebben of in geval van een opdracht met een tijdsduur van een jaar of langer, 20% van het honorarium berekend over een vol jaar, met dien verstande, dat de som van de onder a. en b. genoemde bedragen nimmer hoger zal zijn dan het totale honorarium, waarop KKG recht zou hebben bij voltooiing;
  - c. in het geval van een opdracht tot bemiddeling bij verkoop wordt het honorarium berekend op basis van de laatst gehanteerde vraagprijs;
  - d. de kosten als bedoeld in artikel 11 leden 4 en 5;
  - e. het volledige honorarium indien bij een opdracht tot bemiddeling als bedoeld in artikel 5 een overeenkomst weliswaar totstandkomt na het einde van de opdracht maar het gevolg is van handelen in strijd met artikel 5 lid 4 of deze totstandkoming verband houdt met dienstverlening van KKG 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 deze bij de intrekking een termijn in acht neemt, is bovengenoemde periode van drie maanden zoveel korter als er tijd ligt tussen het moment waarop KKG de schriftelijke mededeling inzake 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.
2. Ingeval KKG in gebreke is de opdracht tijdig en/of naar behoren te vervullen, is hij niet van rechtswege in verzuim en zal de opdrachtgever een naar de aard van de opdracht redelijke termijn moeten stellen om alsnog dit gebrek te verhelpen, alvorens de opdracht schriftelijk te mogen opzeggen.
3. Bij het opzeggen van een opdracht als bedoeld onder lid 2 zijn slechts het onder a van lid 1 bedoelde honorarium en de onder c van lid 1 bedoelde kosten aan de rentmeester NVR verschuldigd.

4. Indien de opdrachtgever in staat van faillissement wordt verklaard, aan hem surseance van betaling wordt verleend, hij onder curatele wordt gesteld dan wel ophoudt te bestaan, heeft KKG het recht de opdracht als opgezegd te beschouwen. In dat geval is het bepaalde onder lid 1 van toepassing.

#### **Artikel 8 Teruggeven van de opdracht**

1. KKG kan de gegeven opdracht teruggeven ingeval van overmacht of in overeenstemming met de opdrachtgever. In dat geval is de opdrachtgever aan KKG verschuldigd:
  - a. een zodanig deel van het honorarium als met de stand van de werkzaamheden van KKG overeenkomt;
  - b. de kosten als bedoeld in artikel 11 leden 4 en 5.
2. KKG is gerechtigd de opdracht terug te geven, indien de opdrachtgever na ingebrekestelling niet binnen een redelijke termijn zijn verplichtingen jegens KKG nakomt, dan wel zich zo onredelijk gedraagt dat van KKG het vervullen van de opdracht in redelijkheid niet langer gevraagd kan worden. In dat geval is de opdrachtgever aan KKG het honorarium en de kosten verschuldigd als bedoeld in artikel 7 lid 1.
3. Indien KKG de opdracht teruggeeft of neerlegt zonder dat er sprake is van enige omstandigheid of handelwijze als in de leden 1 en 2 bedoeld, verbeurt hij het nog te ontvangen honorarium als ook de niet vergoede kosten, onverminderd de aansprakelijkheid jegens de opdrachtgever ingevolge het bepaalde onder artikel 10.

#### **Artikel 9 Eigendom en gebruik van stukken**

1. Ingeval dat de opdrachtgever de opdracht herroept, dan wel dat KKG de opdracht teruggeeft, is KKG verplicht om de opdrachtgever onverwijld schriftelijk op de hoogte te stellen van de stand van de werkzaamheden en de door hem gevolgde werkwijze, alsmede de stukken, die opdrachtgever aan hem heeft verstrekt en/of die redelijkerwijze geacht moet worden op de uitvoering van de opdracht betrekking te hebben, terug te geven.
2. KKG is gerechtigd om, in afwijking van het hiervoor bepaalde, de bedoelde stukken onder zich te houden, zolang de opdrachtgever zijn financiële verplichtingen jegens hem niet is nagekomen.
3. De door KKG aan de opdrachtgever afgegeven stukken worden het eigendom van de opdrachtgever. Het auteursrecht van deze stukken, voor zover door KKG opgesteld, blijft bij KKG. De opdrachtgever mag die stukken niet aanwenden voor andere doeleinden dan voor de uitvoering van het werk, waarop de opdracht betrekking had, tenzij KKG toestemming voor deze aanwending geeft.
4. Informatie en stukken door de opdrachtgever aan KKG verstrekt, mogen door KKG niet anders dan ten behoeve van de uitvoering van de opdracht worden afgegeven of worden bekendgemaakt, tenzij de opdrachtgever daarmee heeft ingestemd of deze stukken van algemene bekendheid of voor een ieder ter inzage zijn. Hieronder zijn mede begrepen de van derden afkomstige informatie en stukken, die in opdracht van de opdrachtgever zijn verstrekt.
5. Het in lid 4 gestelde is niet van toepassing indien KKG ingevolge wet, een rechterlijk vonnis of een uitspraak van een bevoegd tuchtrechtelijk college tot bekendmaking gehouden is.

#### **Artikel 10 Aansprakelijkheid van KKG**

1. KKG is tegenover de opdrachtgever slechts aansprakelijk voor de schade, die deze lijdt als rechtstreeks gevolg van fouten gemaakt of tekortkomingen begaan bij de vervulling van de opdracht door KKG, indien en voorzover deze fouten of tekortkomingen onder normale omstandigheden bij normale vak kennis en met inachtneming van normale zorgvuldigheid en wijze van vakuitoefening vermeden hadden kunnen worden; een en ander behoudens de in de volgende leden omschreven beperkingen.
2. KKG is slechts aansprakelijk voor schade tengevolge van de hem opgedragen werkzaamheden, voor zover deze door KKG of onder zijn verantwoordelijkheid zijn uitgevoerd.
3. Bij de vaststelling van de door KKG als schadevergoeding te betalen bedrag zal rekening moeten worden gehouden met de ernst van de tekortkomingen als gevolg waarvan de schade optreedt.
4. Bij het bepalen van de ernst van de tekortkomingen worden de gevolgen daarvan slechts in zoverre in aanmerking genomen als KKG deze in redelijkheid had kunnen voorzien.
5. KKG draagt voor overtreding van rechtsvoorschriften of inbreuk op rechten van derden alleen aansprakelijkheid indien het bestaan van dergelijke voorschriften of rechten bij op het desbetreffende vakgebied werkzame rentmeesters NVR algemeen bekend is, of wanneer de opdrachtgever KKG tijdig en nadrukkelijk op het bestaan van zodanige voorschriften of rechten heeft gewezen.
6. Elke aansprakelijkheid van KKG vervalt, indien de opdrachtgever niet binnen 3 jaar na beëindiging van de opdracht, schriftelijk en met redenen omkleed aan KKG kenbaar heeft gemaakt aanspraak op schadevergoeding te maken.

7. Bij een beheeropdracht vervalt elke aansprakelijkheid van de rentmeester NVR indien de opdrachtgever niet binnen twee jaar na het presenteren van de beheerafrekening schriftelijk met redenen omkleed aan KKG kenbaar heeft gemaakt, aanspraak op schadevergoeding te maken.

8. De aansprakelijkheid van de rentmeester NVR is te allen tijde beperkt tot het bedrag waarvoor de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van KKG in het specifieke geval dekking biedt en voor zover KKG in het specifieke geval op enige uitkering door haar verzekeraar recht kan doen gelden. KKG verplicht zich een beroepsaansprakelijkheidsverzekering met een verzekerd bedrag per gebeurtenis van tenminste € 1 (één) miljoen af te sluiten.

#### **Artikel 11 Honorering van rentmeesterswerkzaamheden**

1. Het honorarium en de vergoeding van bijkomende kosten worden bij het aanvaarden van de opdracht en eventueel bij nadere overeenkomst schriftelijk geregeld.

2. Het honorarium wordt op één van de navolgende wijzen bepaald:

- a. op basis van de aan de opdracht bestede tijd en een uurtarief; bij het bepalen van het uurtarief;
- b. een percentage van de opbrengst;
- c. een promillage van de getaxeerde waarde, met dien verstande dat bij de waardebepaling van een aandeel in enig object, de honorering wordt berekend naar de waarde van het gehele object;
- d. een combinatie van de onder a, b en c genoemde wijzen;
- e. een vast percentage per jaar bij beheerswerkzaamheden;
- f. een overeengekomen bedrag, rekening houdend met de aard van de opdracht en het specialistische karakter daarvan.

3. In alle gevallen aanvaardt KKG slechts honorarium van zijn opdrachtgever en nimmer van diens tegenpartij, tenzij zulks onderdeel uitmaakt van de tussen opdrachtgever en de tegenpartij overeengekomen afspraak.

4. Naast het in lid 1 bedoelde honorarium heeft KKG, voor zover niet anders overeengekomen, aanspraak op vergoeding van de bijkomende kosten ter uitvoering van de opdracht, waar onder meer worden verstaan:

- a. Ten behoeve van de opdracht aan derden gedane betalingen
    - ter verkrijging van gegevens uit de openbare registers en voor vergunningen krachtens wetten en regelgeving;
    - ten behoeve van onderzoek door bijvoorbeeld bedrijfslaboratoria of onderzoeksinstituten;
  - b. de kantoorkosten en de kosten van administratieve verwerking;
  - c. de kosten van telecommunicatie, porti, registraties, advertenties en overeenkomstige verschotten;
  - d. de voor de uitvoering van de opdracht gemaakte reis- en verblijfskosten.
5. Voorts heeft KKG aanspraak op vergoeding van de kosten die voortvloeien uit verplichtingen, die KKG ter uitvoering van de opdracht jegens derden is aangegaan.
6. Bij alle opdrachten wordt geacht, dat de werkduur aanvangt bij het vertrek uit en eindigt bij terug keer in de woon- of verblijfplaats c.q. kantoorvestiging van KKG.

#### **Artikel 12 Klachtenregeling**

Wanneer er een klacht is van een opdrachtgever over de beroepsuitoefening van KKG, kan deze worden ingediend bij de Stichting Rentmeesterskamer, gevestigd te Utrecht. De klacht wordt behandeld volgens de statuten en het procedurereglement van de Stichting Rentmeesterskamer. Minimaal 8 weken na het indienen van het verweerschrift van de aangeklaagde kan een mondelinge behandeling ter zitting van de Stichting Rentmeesterskamer plaatsvinden waarna binnen enkele maanden vonnis gewezen wordt, waarbij de in het ongelijk gestelde partij wordt veroordeeld tot de betaling van de kosten van de procedure die aan de zijde van de Stichting Rentmeesterskamer zijn gevallen.

*Amersfoort, 31 maart 2009*