

Artikel 1. Toepasselijkheid

Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen en overeenkomsten tot het verrichten van diensten door V.O.F. Kraats Landbouw, handelend onder de naam Kraats Makelaars- en Taxatiekantoor in agrarisch o.g., kantoorhoudende Voorstraat 88, 4153 AN te Beesd, tel. 0345 – 686000, fax 0345 – 686006, e-mail info@kraats.nl, internet www.kraats.nl, (hierna verder te noemen: Kraats).

Artikel 2. Algemene bepalingen

- 2.1 Onder onroerend goed wordt verstaan een onroerende zaak of zaken en/of beperkte rechten daarop.
- 2.2 Alle mondelinge aanbiedingen door Kraats zijn geheel vrijblijvend. Een schriftelijke aanbieding of offerte blijft een maand van kracht, tenzij anders aangegeven op de offerte.
- 2.3 Alle opgegeven vergoedingen voor verleende diensten zijn exclusief omzetbelasting en gemaakte bijkomende kosten zoals advertentie-, kadaster-, Grondkamer- en reiskosten, kosten voor bestemmingsplaninformatie en kosten voor extern ingewonnen juridisch en/of fiscaal advies.
- 2.4 Indien twee personen of meer tezamen de opdracht hebben gegeven dan zijn zij hoofdelijk tegenover Kraats gebonden.

Artikel 3. Totstandkoming en wijzigingen opdracht

- 3.1 Onder opdracht tot dienstverlening wordt verstaan het verlenen van diensten in de ruimste zin van het woord, o.a. *de advisering en bemiddeling bij verkoop en/of aankoop van onroerend goed en/of agrarische productierechten, het taxeren van onroerend goed en agrarische productierechten en advisering bij onteigeningszaken.*
- 3.2 Alle opdrachten worden schriftelijk aangegaan, tenzij Kraats met de uitvoering is begonnen.
- 3.3 Aanvullende afspraken, wijzigingen of opzegging van de opdracht, zijn slechts mogelijk, indien deze schriftelijk zijn overeengekomen of door Kraats schriftelijk is bevestigd en hiertegen binnen vijf werkdagen na verzending van de bevestiging door de opdrachtgever geen schriftelijk bezwaar is gemaakt

Artikel 4. Uitvoering opdracht

- 4.1 Kraats neemt bij de uitvoering van aan haar verstrekte opdrachten de uiterste zorgvuldigheid en discretie in acht.
- 4.2 Kraats aanvaardt geen opdracht, dan wel zet geen opdracht voort waar mogelijke belangenstrijd ontstaat met een andere opdrachtgever. Daar waar een dergelijke situatie dreigt te ontstaan overlegt Kraats met, naar haar keuze, elk van de opdrachtgevers of een van hen, en zal de opdracht verder voor één van hen vervullen.

- 4.3 De opdracht houdt niet in een volmacht aan Kraats tot het sluiten van overeenkomsten namens opdrachtgever. Aan de opdracht kunnen volmachten worden verbonden of later verstrekt.
- 4.4 De opdracht wordt door opdrachtgever nimmer verleend met het oog op een persoon en de werking van art. 7:404 BW wordt uitgesloten.

Artikel 5. Verplichtingen opdrachtgever

De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die Kraats bij de vervulling van de opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten. De opdrachtgever brengt buiten Kraats om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen.

Artikel 6. Duur en einde van de opdracht

- 6.1 De opdracht wordt aangegaan voor onbepaalde tijd en eindigt door:
 - a. vervulling van de opdracht door Kraats;
 - b. opzegging van de opdracht door opdrachtgever;
 - c. teruggaaf door Kraats van de opdracht.
- 6.2 Kraats heeft de opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst als gevolg van de door hem verleende diensten tot stand gekomen is. Bij taxaties is de opdracht vervuld wanneer de opdrachtgever een door Kraats ondertekend taxatierapport heeft ontvangen waarin het doel, de datum van waardering, de waardering, de (kadastrale) omschrijving en een vermelding van de bijzondere omstandigheden staan vermeld. Bij onteigeningszaken is de opdracht vervuld wanneer er een definitieve en onherroepelijke uitspraak betreffende de hoogte van de schadeloosstelling is vastgesteld of indien er voortijdig in minnelijk overleg een overeenkomst tot stand is gekomen.
- 6.3 De opdrachtgever is te allen tijde bevoegd de opdracht op te zeggen, met inachtneming van artikel 7.
- 6.4 Kraats is te allen tijde bevoegd de opdracht aan opdrachtgever terug te geven zonder opgaaf van redenen en zonder dat hij tot enige schadevergoeding verplicht is.

Artikel 7. Loon en kosten bij opzegging opdracht

- 7.1 Bij opzegging heeft Kraats recht op loon op basis van de tot dan gemaakte uren die in rekening worden gebracht conform het dan bij Kraats geldende uurtarief. Bij opzegging worden alle door Kraats gemaakte kosten in rekening gebracht, zoals gemaakte advertentie-, kadaster-, Grondkamer- en reiskosten, kosten voor bestemmingsplaninformatie en kosten voor extern ingewonnen juridisch en/of fiscaal advies.

- 7.2 Indien een opdracht tot verkoop en/of aankoop van een onroerend goed door opdrachtgever schriftelijk wordt opgezegd en er binnen zes maanden na deze schriftelijke opzegging het onroerend goed door opdrachtgever of derde(n) wordt verkocht en/of aangekocht, wordt geacht deze verkoop en/of aankoop een gevolg te zijn van de verkoop-/aankoopactiviteiten van Kraats. In dat geval is opdrachtgever alsnog courtage aan Kraats verschuldigd, ter grootte van de voorheen schriftelijk overeengekomen courtage.

Artikel 8. Betaling van diensten

- 8.1 De opdrachtgever is courtage (percentage van koopsom) verschuldigd, indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, ook al wijkt deze af van de opdracht.
- 8.2 De betaling van courtage voor bemiddeling bij *verkoop en/of aankoop van onroerend goed en agrarische productierechten* zal plaatsvinden gelijktijdig met de eigendomsoverdracht van het verkochte en/of aangekochte onroerend goed, tenzij anders is overeengekomen. Opdrachtgever machtigt gelijktijdig met het aangaan van de overeenkomst tot bemiddeling, de notaris waar het betreffende onroerend goed overgedragen zal worden, de courtagenota met bijkomende kosten als genoemd rechtstreeks aan Kraats te voldoen.
- 8.3 De courtage bij *onteigeningszaken* wordt gerekend over de totale schadeloosstelling, inclusief alle bijkomende schadecomponenten en te vergoeden rente, echter met uitzondering van de later vast te stellen belastingschade. De betalingen van courtage bij onteigeningszaken zal plaatsvinden middels voorschotnota's en een eindnota. Indien de onteigende partij aan opdrachtgever een bijdrage vergoedt voor deskundigenbijstand is dit niet de vergoeding welke aan Kraats toekomt voor deskundigenbijstand. Hiervoor geldt hetgeen opdrachtgever en Kraats vooraf schriftelijk zijn overeengekomen over de totale schadeloosstelling.
- 8.4 Alle betalingen dienen in euro's plaats te vinden.
- 8.5 De betaling van alle facturen dient binnen 14 dagen plaats te vinden bij gebreke waarvan de opdrachtgever van rechtswege in verzuim is zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist. In dat geval zal Kraats gerechtigd zijn boven het aan haar verschuldigde, de wettelijke rente vermeerderd met 3% in rekening te brengen vanaf de vervaldag, waarbij een gedeelte van de maand berekend wordt als een volle maand.
- 8.6 Kraats heeft de mogelijkheid de bijkomende kosten lopende de opdracht te verrekenen, indien deze gemaakte kosten langer dan een maand door Kraats zijn voorgeschoten. Deze kosten zullen door opdrachtgever binnen 14 dagen na ontvangst van de nota aan Kraats worden voldaan.
- 8.7 Alle kosten vallende op de inning van enig door opdrachtgever aan Kraats verschuldigd bedrag -gerechtelijk dan wel buitengerechtelijk- zijn voor rekening van de opdrachtgever.

Artikel 9. Aansprakelijkheid

- 9.1 Door de aanvaarding van de opdracht neemt Kraats een inspanningsverplichting op zich. Kraats is slechts aansprakelijk voor tekortkomingen bij de uitvoering van de opdracht, voor zover deze het gevolg zijn van het niet in acht nemen van zorgvuldigheid, deskundigheid en vakmanschap waarop bij het uitbrengen van adviezen in het kader van de betrokken opdracht mag worden vertrouwd.
- 9.2 De aansprakelijkheid van de schade veroorzaakt door de tekortkomingen wordt beperkt tot het bedrag van het honorarium dat Kraats voor zijn werkzaamheden in het kader van die opdracht heeft ontvangen, dan wel het bedrag hetgeen uit hoofde van een mogelijke aansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd, indien deze verzekering de geleden schade dekt. Bij opdrachten die een langere looptijd dan een jaar hebben, geldt een verdere beperking van de hier bedoelde aansprakelijkheid tot maximaal het declaratiebedrag over het laatste jaar bij honorering op basis van het uurtarief.
- 9.3 Kraats is nimmer verplicht tot vergoeding van middellijke of onmiddellijk, directe of indirecte geleden schade, in welke vorm dan ook, veroorzaakt door werkzaamheden en/of diensten van derden, die ten behoeve van de uitvoering van de opdracht worden verricht.
- 9.4 Opdrachtgever vrijwaart Kraats tegen aanspraken van derden voor schade verband houdende met of voortvloeiende uit de uitvoering van de door Kraats verrichte werkzaamheden, tenzij deze schade is veroorzaakt door opzet of grove schuld aan de zijde van Kraats.
- 9.5 De opdrachtgever is zelf verantwoordelijk voor het uiteindelijke verkoopresultaat en/of aankoopresultaat van het te verkopen en/of aan te kopen onroerend goed en/of agrarische productierechten.
- 9.6 Kraats is niet aansprakelijk voor eventuele schade, in welke vorm dan ook, welke het gevolg is van het uiteindelijke verkoopresultaat en/of aankoopresultaat van het te verkopen en/of aan te kopen onroerend goed en/of agrarische productierechten.
- 9.7 De opdrachtgever kan er geen beroep meer op doen dat Kraats tekort geschoten is bij de uitvoering van de opdracht indien de opdrachtgever Kraats niet binnen twee maanden na het ontdekken van de tekortkoming Kraats daarvan in kennis is gesteld. De rechtsvorderingen of verweren die gebaseerd zijn op deze aanspraken verjaren in ieder geval twee jaar nadat Kraats schriftelijk daarvan in kennis is gesteld.

Artikel 10. Toerekenbare tekortkoming, overmacht, opschorting en ontbinding

- 10.1 Kraats is gerechtigd de overeenkomst zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst te ontbinden en de opdracht onvoltooid te laten, indien blijkt dat opdrachtgever één of meer van de verplichtingen van de overeenkomst niet, niet tijdig of niet volledig nakomt, indien opdrachtgever overlijdt, onder curatele wordt gesteld, hij surséance van betaling aanvraagt, hij in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem de wettelijke schuldsaneringsregeling van toepassing wordt verklaard, hij zijn woonplaats of zetel naar het buitenland verplaatst, of er beslag op de zaak wordt gelegd.

10.2 Kraats is bij ontbinding niet tot enige schadevergoeding of garantie gehouden en onverminderd de aan Kraats verder toekomende rechten, is Kraats dan gerechtigd zijn van de opdrachtgever betaling te vorderen van reeds gemaakte loon, kosten en schade daaronder begrepen de door Kraats gederfde winst, veroorzaakt door de ontbinding.

Artikel 11. Toepasselijk recht, bevoegde rechter en depot

11.1 Op iedere overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

11.2 Alle geschillen zijn onderworpen aan het oordeel van de bevoegde rechter van het Arrondissement van de vestigingsplaats van Kraats.

11.3 Deze voorwaarden gelden vanaf 1 juli 2013 en zijn gedeponeed bij de Kamer van Koophandel Midden-Nederland te Utrecht onder nummer 56743033.

Voor depot getekend te Beesd op 1 juli 2013,

de directie van Kraats Makelaars- en taxatiekantoor in agrarisch o.g.

H. van Kraats (naam)

..... (handtekening)