

Algemene voorwaarden Derk Stael Bouwkundige keuringen juni 2011

Algemeen

- 1.1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen van en aan Derk Stael Bouwkundige keuringen (hierna: "het keurbureau") tot uitvoering van diensten (hierna: "opdracht" of "werkzaamheden"), alsmede op alle overige overeenkomsten.
- 1.2. De wederpartij of haar vertegenwoordiger (beiden hierna "de opdrachtgever") kan alleen dan een beroep doen op van deze voorwaarden afwijkende bedingen indien en voor zover deze met het keurbureau schriftelijk zijn overeengekomen. In alle andere gevallen worden algemene en bijzondere voorwaarden van de opdrachtgever uitdrukkelijk verworpen.

2. Aanbiedingen, opdrachten en overeenkomsten

- 2.1. Alle aanbiedingen van het keurbureau gelden tot 30 dagen na dagtekening.
- 2.2. Opdrachten en acceptaties van aanbiedingen door de opdrachtgever gelden als onherroepelijk.
- 2.3. Het keurbureau is slechts gebonden voor zover en zoals zij schriftelijk heeft aanvaard.
- 2.4. Een overeenkomst in niet overdraagbaar zonder schriftelijke instemming van het keurbureau.

3. Tarieven

- 3.1. Alle door het keurbureau opgegeven of met haar overeengekomen prijzen zijn exclusief BTW, tenzij nadrukkelijk anders vermeld.
- 3.2. Een opgegeven of overeengekomen prijs betreft slechts de uitdrukkelijk daarbij aangeduide werkzaamheden, uit te voeren onder de redelijkerwijs normaal te verwachten omstandigheden en op basis van de bij het keurbureau bij opgave of overeenkomen van de prijs bekende gegevens. Afwijkingen van of wijzigingen in bovenbedoelde werkzaamheden, omstandigheden of gegevens kunnen leiden tot meerwerk en kostenverhogingen en kunnen reden zijn tot aanpassing van de overeengekomen prijs.
- 3.3. Bij werkzaamheden gedurende een termijn van meer dan zes maanden worden wijzigingen in kostprijfactoren, ontstaan sinds het aangaan van de overeenkomst, met ingang van het einde van deze termijn doorberekend.
- 3.4. Het keurbureau houdt zich het recht voor de tarieven eens per jaar, telkens per 1 januari, aan te passen conform het laatste prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie zoals vastgesteld door het CBS. Een dergelijke aanpassing zal nooit kunnen leiden tot een daling van het tarief.
- 3.5. Bij annulering van een opdracht is de opdrachtgever een administratietarief verschuldigd.
- 3.6. Bij annulering van een opdracht op de (voorlaatste) dag van aanvang van de opdracht is de opdrachtgever het overeengekomen opdrachttarief verschuldigd.
- 3.7. Werkzaamheden die buiten de reikwijdte van de opdracht vallen zoals, doch niet als uitputtend bedoeld, het halen of brengen van sleutels, besprekingen en extra rapportages, worden gefactureerd tegen de geldende tarieven van het keurbureau.
- 3.8. Indien een opdracht buiten toedoen van het keurbureau niet, niet tijdig of niet juist kan worden uitgevoerd zoals door, doch niet als uitputtend bedoeld, het niet aanwezig zijn van de opdrachtgever, het ontoegankelijk zijn van het object binnen de gestelde tijd of het ontbreken van een sleutelverklaring, wordt de opdracht niet uitgevoerd en is de opdrachtgever een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen opdrachttarief.
- 3.9. Indien het keurbureau de opdracht op het gestelde tijdstip plus een redelijke tijds marge, niet uit kan voeren, zal de opdracht geen doorgang vinden en worden er geen kosten in rekening gebracht.
- 3.10. Wijzigingen in afspraken betreffende, doch niet als uitputtend bedoeld, planning, tijdstip, locatie, aanwezig en sleuteladres, dienen onverwijld wederzijds te worden gemeld.

4. Betaling

- 4.1. Betalingen aan het keurbureau dienen binnen 8 dagen na factuurdatum te geschieden.
- 4.2. Het keurbureau kan gehele of gedeeltelijke vooruitbetaling vorderen en anderszins voor betaling zekerheid verkrijgen, waaronder een bankgarantie en borgsom, voordat de opdracht wordt uitgevoerd.

- 4.3. Indien de opdrachtgever enig door hem verschuldigd bedrag niet op de voet van het voorgaande voldoet, is hij zonder ingebrekestelling van rechtswege in verzuim.
- 4.4. Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten voor het keurbureau welke verband houden met de inning van enige vordering op de opdrachtgever of met het verweer tegen een ten onrechte door de opdrachtgever gepretendeerde vordering, komen voor rekening van de opdrachtgever. De buitengerechtelijke kosten bij de inning van enige vordering door het keurbureau worden geacht ten minste 15% van het te vorderen bedrag te bedragen met een minimum van € 500,-.

5. Uitvoering

- 5.1. Het keurbureau zal bij de uitvoering van de opdracht handelen als een goed, met normale vakkennis uitgerust en zorgvuldig handelend advies- en onderzoeksbureau. Het keurbureau geeft echter geen garanties met betrekking tot verrichte onderzoeken of verstrekte adviezen.
- 5.2. Het keurbureau heeft het recht om de opdracht naar eigen inzicht uit te voeren, al dan niet door inschakeling van derden en al dan niet in gedeelten.
- 5.3. De inspecties zijn gebaseerd op visueel, uitwendig en non-destructief onderzoek van de daartoe onder normale omstandigheden bereikbare onderdelen en vaststelling van voorhanden zijnde tekortkomingen en gebreken.
- 5.4. De inspecties omvatten geen specialistisch onderzoek betreffende, doch niet als uitputtend bedoeld, installaties, rookgasafvoerkanalen, stookkanalen, bodemverontreiniging, geluidsoverlast en giftige stoffen.
- 5.5. De inspecties omvatten geen onderzoek naar milieubelastende zaken of zaken waarin milieubelastende materialen zouden kunnen zijn verwerkt, noch naar zaken in verband met verontreiniging of aantasting van bodem, lucht of (grond-)water, en ook niet naar onderdelen waarbij materialen toegepast of verwerkt zouden kunnen zijn of die van overheidswege zijn of worden verboden. Onder milieubelastende zaken wordt onder andere verstaan, doch niet uitputtend bedoeld, asbest, olietanks en chemicaliën. Het keurbureau aanvaardt hiervoor dan ook geen enkele aansprakelijkheid van welke aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook.
- 5.6. Indien het object deel uitmaakt van een pand volgt de inspectie het zogenaamde “schoenendoos” principe en omvat alleen die delen die behoren bij het betreffende object. Gezamenlijke delen zoals beschreven in, doch niet als uitputtend bedoeld, de splitsingsakte en de reglementen van de Vereniging van Eigenaren, worden beoordeeld voor zover toegankelijk. De opdrachtgever is verantwoordelijk voor het aanleveren van de breukdelen voor het betreffende object.
- 5.7. De opdrachtgever voorziet het keurbureau van toegang tot het object en alle relevante informatie die nodig is voor het behoorlijk kunnen verrichten van de opdracht.
- 5.8. Het halen of brengen van sleutels zal slechts geschieden in uiterste noodzaak en uitsluitend op verzoek vooraf van de opdrachtgever. In onderhavige situaties zal de opdrachtgever een sleutelverklaring opstellen en gereed hebben. De sleutelverklaring vrijwaart het keurbureau tegen alle aansprakelijkheden en schade van welke aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook. Indien geen sleutelverklaring gereed is, zal de opdracht niet worden uitgevoerd.
- 5.9. Indien het halen of brengen van sleutels meer dan vijf minuten reistijd vergt, is de opdrachtgever een sleuteltarief verschuldigd. Bij meer dan 30 minuten geschatte reistijd, dit ter beoordeling van het keurbureau, wordt de opdracht niet uitgevoerd als zijnde veroorzaakt door het in gebreke blijven van de opdrachtgever.
- 5.10. De werkzaamheden worden (deels) niet uitgevoerd indien de veiligheid van het keurbureau, de opdrachtgever of derden in het geding is of zou kunnen komen. Dit ter beoordeling van het keurbureau. De vigerende ARBO-wetgeving en omstandigheden tijdens de opdracht zoals, doch niet als uitputtend bedoeld, weer en bouwtechnische staat van het object, vormen de leidraad voor het beoordelen van de situatie en veiligheid.
- 5.11. De werkzaamheden vangen aan op het overeengekomen tijdstip, doch niet eerder dan nadat het keurbureau beschikt over alle door de opdrachtgever te verstrekken zaken en nadat een eventueel overeengekomen vooruitbetaling is ontvangen door het keurbureau of anderszins zekerheid ten behoeve van het keurbureau is gesteld.
- 5.12. Indien de opdrachtgever met het keurbureau een bepaalde datum voor de werkzaamheden is overeengekomen, is de opdrachtgever in geval van overschrijding daarvan door omstandigheden welke hem niet zelf kunnen worden toegerekend, gehouden het keurbureau een redelijke termijn te

stellen waarbinnen de werkzaamheden alsnog uitgevoerd dienen te zijn, bij gebreke van welke uitvoering de opdrachtgever gerechtigd is de overeenkomst voor het niet-uitgevoerde gedeelte door middel van een schriftelijke verklaring te beëindigen.

6. Oplevering

- 6.1. De opdrachtgever heeft de plicht om de door het keurbureau opgeleverde bescheiden na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid.
- 6.2. Indien de opdrachtgever binnen 30 dagen na oplevering van vernoemde bescheiden geen wijzigingen of aanmerkingen schriftelijk kenbaar heeft gemaakt aan het keurbureau, wordt de opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met voornoemde bescheiden en bijbehorende uitgevoerde werkzaamheden.
- 6.3. Tenzij anders vermeld bedraagt de geldigheidsduur van voornoemde bescheiden zes maanden.
- 6.4. Voornoemde bescheiden worden uitsluitend door het keurbureau gewijzigd of anderszins aangepast.
- 6.5. Een door het keurbureau uitgevoerde inspectie, uitgebracht rapport of advies kan en mag niet worden gezien als een (aanvullende) garantie of (aanvullende) verzekering voor eventuele, al dan niet verborgen gebreken of tekortkomingen van welke aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook.
- 6.6. De inspectie, rapportage en gegeven adviezen vrijwaren de verkoper niet van de mededelingsplicht en de koper niet van de onderzoeksplicht.

7. Aansprakelijkheid en vrijwaring

- 7.1. Het keurbureau is verantwoordelijk en aansprakelijk voor fouten in de opdrachten en rapportage die bij normale uitvoering van het vak en binnen de kaders van de gebruikte methodiek niet gemaakt hadden mogen worden.
- 7.2. Het keurbureau is niet verantwoordelijk en evenmin aansprakelijk voor schade van welke aard dan ook die het gevolg is of zou kunnen zijn van:
 - 7.2.1. Een niet, niet juist of niet tijdig signaleren van een gebrek of tekortkoming welke tijdens de inspectie niet redelijkerwijs zichtbaar was. Ook niet als op basis van gerelateerde en corresponderende zaken toch een inschatting van de conditie van het betreffende onderdeel is gemaakt.
 - 7.2.2. Het niet beoordelen van onderdelen van het object.
 - 7.2.3. Een onjuiste kostenindicatie of prijsopgave van een gebrek of tekortkoming.
 - 7.2.4. Het verzwijgen, dan wel onvolledig of foutief verstrekken van informatie door de opdrachtgever, objecteigenaar, objectgebruiker, makelaar of derden.
 - 7.2.5. Het gebruik van omschrijvingen die niet overeenkomen met die van anderen dan het keurbureau zoals, doch niet als uitputtende bedoeld, reglementen, voorschriften en terminologie van energiebedrijven, terminologie van andere bouwtechnische bureaus en terminologie in wettelijke voorschriften en regelgeving.
 - 7.2.6. Het, ondanks de gemaakte afspraken, niet doorgaan van een opdracht.
 - 7.2.7. Gebeurtenissen van buiten en overmacht.
- 7.3. Het keurbureau is niet verantwoordelijk en evenmin aansprakelijk voor:
 - 7.3.1. Aspecten die buiten de opdracht vallen.
 - 7.3.2. Gebreken en tekortkomingen waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.
 - 7.3.3. Gebreken en tekortkomingen waarbij is aangegeven dat het onderdeel niet goed visueel inspecteerbaar is, maar een omvangrijke kostenpost aannemelijk is.
 - 7.3.4. Voor niet in het rapport vermelde gebreken en tekortkomingen die voor de ondertekening van de koopovereenkomst van het object worden gesignaleerd.
 - 7.3.5. Schade aan zaken van de opdrachtgever of van derden. De opdrachtgever vrijwaart het keurbureau voor iedere door derden gestelde aansprakelijkheid ter zake.
 - 7.3.6. Indirecte schade, waaronder in ieder geval begrepen doch niet als uitputtend bedoeld, gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen, kosten voortvloeiende uit veroordeling in proceskosten, rente- of vertragingsschade, schade als gevolg van gebrekkige medewerking, informatie of materialen door de opdrachtgever en schade wegens door het keurbureau

gegeven inlichtingen of adviezen waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van de schriftelijke overeenkomst vormt.

- 7.4. Alle informatie, waaronder mede verstaan maar niet beperkt tot, adviezen, ontwerpen, tekeningen, gegevens en software, zoals door of namens het keurbureau aan de opdrachtgever verstrekt met betrekking tot de werkzaamheden, is strikt persoonlijk bedoeld en de opdrachtgever is gehouden het keurbureau te vrijwaren voor aanspraken van derden daarmee samenhangende of voortvloeiende, alsmede deze derden - indien en voor zover van toepassing - er op te wijzen dat laatstgenoemden geen rechten kunnen dan wel mogen ontleen aan de verstrekte en de opdrachtgever(s) gebonden zaken voornoemd.
- 7.5. De werknemers van het keurbureau en de door het keurbureau voor de uitvoering van de werkzaamheden ingeschakelde derden kunnen zich jegens de opdrachtgever beroepen op alle aan de overeenkomst te ontleen verweermiddelen als waren zij zelf bij die overeenkomst partij.
- 7.6. Klachten, schade en aansprakelijkheidsstelling dienen binnen 14 dagen na ontstaan dan wel constatering hiervan, schriftelijk aan het keurbureau te worden gemeld.
- 7.7. Schriftelijk gemelde klachten, schade en aansprakelijkheidsstelling worden per omgaande schriftelijk bevestigd door het keurbureau, eventueel vergezeld van een meldingsformulier. Niet schriftelijke gemelde klachten, schade en aansprakelijkheidsstelling zullen niet in behandeling worden genomen, waarbij alle vermeende aansprakelijkheden per direct zijn afgewezen, tenzij anders door het keurbureau is aangegeven.
- 7.8. Het meldingsformulier voor de betreffende klacht, schade of aansprakelijkheidsstelling dient binnen 14 dagen na dagtekening, duidelijk, volledig, leesbaar en naar waarheid ingevuld, per pagina geparafeerd, ondertekend en voorzien van alle bijlagen aan het keurbureau te worden geretourneerd. Meldingsformulieren die niet aan de gestelde voorwaarden voldoen zullen niet in behandeling worden genomen, waarbij alle vermeende aansprakelijkheden per direct zijn afgewezen, tenzij anders door het keurbureau is aangegeven.
- 7.9. Het in behandeling nemen van een melding impliceert geen erkenning van schade, gebrek, tekortkoming, aansprakelijkheid of verantwoordelijkheid in welke vorm en door welke oorzaak dan ook. Het keurbureau behoudt zich ter zake dan ook alle rechten voor.
- 7.10. Elke vordering jegens het keurbureau, behalve die welke door het keurbureau is erkend, vervalt zes maanden na uitvoering van de opdracht indien zij niet schriftelijk binnen deze termijn aan het keurbureau kenbaar is gemaakt.
- 7.11. Wanneer is vastgesteld dat een schadevergoeding voor rekening van het keurbureau komt, geldt een eigenrisico van € 500,-.
- 7.12. Het keurbureau is nimmer aansprakelijk voor schades kleiner dan € 500,-.
- 7.13. Bij de vaststelling van de hoogte van een eventueel te vergoeden schade gelden de in onderhavige voorwaarden vermelde maxima en zal er een verrekening plaatsvinden voor ouderdom en bouwkundige staat van het object of het bouwkundige onderdeel waarop de schade is ontstaan, dit conform het indemniteitsbeginsel en in de verzekeringswereld gebruikelijke regelingen.
- 7.14. In alle gevallen waarin het keurbureau gehouden is tot betaling van schadevergoeding, zal deze schadevergoeding nooit hoger zijn dan de factuurwaarde van de geleverde diensten, waardoor of in verband waarmee de schade is veroorzaakt. Voorgaande beperkingen gelden niet, indien de schade is veroorzaakt door opzet of bewuste roekeloosheid van het keurbureau, haar werknemers of de door het keurbureau voor de uitvoering van de werkzaamheden ingeschakelde derden.
- 7.15. Indien het keurbureau, met inachtneming van het vorenstaande, aansprakelijk is voor de schade, is het keurbureau gerechtigd de schade op eigen kosten te doen beperken, ongedaan te maken, te herstellen of te laten herstellen. De aansprakelijkheidssteller dient het keurbureau hierbij een redelijke termijn toe te staan waarbinnen de hiervoor benodigde werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd afhankelijk van, doch niet als uitputtend bedoeld, het weer, toegankelijkheid van het object en ernst van de schade.
- 7.16. Bij eventuele schade wordt te allen tijde uitgegaan van het terugbrengen van het onderdeel in de oorspronkelijke staat en functionaliteit.

- 7.17. Onder functionaliteit wordt verstaan de eigenschappen of de hoedanigheden die de gekeurde onderdelen moeten hebben om het doel waarvoor de onderdelen zijn ontworpen en gemaakt te behalen.
- 7.18. Indien het object een deel van een pand is, vindt vergoeding van schade plaats conform de van toepassing zijnde verdeling zoals genoemd in, doch niet als uitputtend bedoeld, de splitsingsakte en de reglementen van de Vereniging van Eigenaren.

8. Bescherming van informatie en kennis

- 8.1. Alle auteursrechten, industriële en intellectuele eigendomsrechten op of in verband met geleverde adviezen, ontwerpen, tekeningen, informatie, gegevens en software, blijven bij het keurbureau of derden rechthebbenden en gaan, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, niet op de opdrachtgever over.
- 8.2. Het keurbureau en de opdrachtgever zijn over en weer gehouden om gegevens, waarvan zij in het kader van de overeenkomst kennis krijgen en waarvan duidelijk is dat die tot de vertrouwelijke informatie van de ander behoren, als strikt vertrouwelijk te behandelen.

9. Opschorting en beëindiging

- 9.1. Indien de opdrachtgever één of meer van zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, in staat van faillissement wordt verklaard, alsmede wanneer zijn vermogen geheel of gedeeltelijk in beslag wordt genomen, heeft het keurbureau het recht om de uitvoering van de overeenkomst op te schorten of om de overeenkomst zonder voorafgaande ingebrekestelling geheel of gedeeltelijk te beëindigen, één en ander naar haar keuze en steeds met behoud van haar enig toekomstend recht op vergoeding van kosten, schade en interesten.

10. Geschillen en toepasselijk recht

- 10.1. Alle geschillen, welke tussen partijen bestaan, zullen uitsluitend worden berecht door de bevoegde rechter te Haarlem.
- 10.2. De overeenkomst is onderworpen aan Nederlands recht.