

## BIJZONDERE VOORWAARDEN VASTGOEDKEURINGEN

SWAANS VASTGOED B.V., ook handelend onder SWAANS VASTGOEDINSPECTIE  
Irenelaan 15  
5342 EK OSS

### 1. ALGEMEEN

- 1.1 Swaans Vastgoed B.V. en/of Swaans Vastgoedinspectie (hierna te noemen: "SVG") neemt op zich om in opdracht van de opdrachtgever vastgoedobjecten te inspecteren, de resultaten van deze inspectie(s) eventueel vast te leggen in een inspectierapport en dit rapport ter beschikking te stellen aan de opdrachtgever.
- 1.2 Op alle aan SVG verstrekte opdrachten en de met SVG gesloten overeenkomsten zijn in ieder geval van toepassing de algemene voorwaarden van SVG. Eveneens zijn van toepassing de in de rapportage en de in onderhavige voorwaarden omschreven uitgangspunten, voorwaarden en definities en onderhavige contractvoorwaarden, in de laatste versie en geldig op dat moment.
- 1.3 Bij opdrachtverstrekking aan SVG bevestigt en aanvaardt opdrachtgever de in artikel 1 lid 1.2 vermelde voorwaarden. Indien deze bij de schriftelijke contractbevestiging en/of opdrachtbevestiging onverhoopt niet zijn bijgevoegd en/of deze voorwaarden niet in uw bezit zijn en/of u van deze voorwaarden geen kennis heeft kunnen nemen, dient u SVG hiervan direct en voor uitvoering der werkzaamheden in kennis te stellen. SVG zal u dan per omgaande de van toepassing zijnde voorwaarden doen toekomen. Tevens zijn voornoemde voorwaarden gepubliceerd op de website van SVG ([www.swaansvastgoed.nl](http://www.swaansvastgoed.nl))

### 2. DE INHOUD VAN DE INSPECTIEWERKZAAMHEDEN EN HET RAPPORT

- 2.1 De inspectie bestaat uit een visuele inspectie gerelateerd aan het bouwjaar van het object en is een momentopname waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd.
- 2.2 Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt niet met zich mee dat specialistische onderzoeken worden uitgevoerd, noch dat er metingen worden verricht, noch berekeningen worden uitgevoerd, noch onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild etc. om achterliggende constructies en/of installaties te kunnen beoordelen. SVG zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten. SVG geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.
- 2.3 Opdrachten met betrekking tot het uitvoeren van aankoopkeuringen, verkoopkeuringen, opleveringskeuringen worden aan SVG verstrekt middels een standaard internetaanvraagformulier waarop alle relevante informatie met betrekking tot de te inspecteren object(en) zijn vermeld. Deze informatie is met betrekking tot verkoopkeuringen inclusief de door verkoper of opdrachtgever in verband met de meldingsplicht in te vullen en ondertekenen inlichtingenformulier van SVG of anderszits verkregen informatie over al gesignaleerde gebreken en/of tekortkomingen. Het inlichtingenformulier kunt u vinden en uitprinten vanaf de website van SVG ([www.swaansvastgoed.nl](http://www.swaansvastgoed.nl)).
- 2.4 De in artikel 2.3 bedoelde informatie wordt uiterlijk direct voor aanvang van de inspectie aan SVG overhandigd. Het inlichtingenformulier dient volledig en duidelijk leesbaar te worden ingevuld en ondertekend. Indien de verkoper geen ingevuld en ondertekend inlichtingenformulier aan SVG heeft overhandigd, zal SVG geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot de uitgevoerde werkzaamheden aanvaarden.
- 2.5 Afspraken ten behoeve van de inspecties kunnen afhankelijk van de opdracht door SVG worden gemaakt. Voor het tijdstip van de inspectie wordt een marge van plus of min 30 minuten gehanteerd, daar externe omstandigheden veelal een exact tijdstip niet kunnen garanderen.
- 2.6 De opdrachtgever garandeert dat SVG vrij toegang verkrijgt tot het te inspecteren object en alle te inspecteren onderdelen waaronder zolders, kruipruimten etc., dat er geen verrassende elementen aanwezig zijn waaronder loslopende huisdieren en dergelijke. Indien door SVG, om toegang tot het object te verkrijgen, de sleutels ergens moeten worden afgehaald en/of retour gebracht of er wachttijden ontstaan, heeft SVG het recht de hiermee gepaard gaande kosten in rekening te brengen.
- 2.7 Ten behoeve van de aankoopkeuring en verkoopkeuring worden de begane grondvloeren geïnspecteerd in de directe omgeving van het kruipluik indien de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger niet bij de inspectie aanwezig is. Indien de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger wel bij de inspectie aanwezig is, wordt de onderzijde van de begane grondvloer geïnspecteerd indien deze op eenvoudige wijze en onder goede omstandigheden en zonder gevaar toegankelijk is, dit in verband met veiligheid en Arbo-wetgeving. Een en ander uitsluitend ter beoordeling door SVG. Voor alle inspecties is een droge en minimaal vrije kruiphoogte van 0,50 meter vereist.
- 2.8 Daken, goten, overstekken, etc. tot een maximale hoogte van ca. 2,5 meter (1 verdiepingshoogte) worden geïnspecteerd, indien veilig, dit uitsluitend ter beoordeling door SVG, bereikbaar met ladders van maximaal 3,5 meter (werkende hoogte 2,5 meter). Indien hoger gelegen elementen dienen te worden geïnspecteerd, kan dit uitsluitend met door de opdrachtgever beschikbaar gesteld klimmateriaal dat voldoet aan de huidige wettelijke eisen, in goede staat van onderhoud verkerend en onder veilige omstandigheden, dit uitsluitend ter beoordeling door SVG.
- 2.9 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeeltes van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, wordt dit in het rapport vermeld.
- 2.10 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeeltes van een object door een specialist c.q. expert op een bepaald gebied dienen te worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden aangegeven.
- 2.11 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeeltes daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dit uitsluitend ter beoordeling door SVG, worden deze objecten en/of gedeeltes daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt.
- 2.12 Indien weersinvloeden en/of onvoorziene omstandigheden de inspectie onmogelijk maken, bemoeilijkt en/of vertraagt, dit uitsluitend ter beoordeling van/door SVG, behoudt SVG zich het recht om de inspectie uit te stellen en/of te onderbreken.
- 2.13 Indien een inspectie, wegens onder artikel 2.12 omschreven omstandigheden, geen doorgang kan vinden, moet worden afgebroken, of slechts gedeeltelijk kan worden uitgevoerd zal deze inspectie wel in rekening worden gebracht. Er zal dan een hernieuwde inspectie en/of een vervolgininspectie plaatsvinden. Deze hernieuwde en/of vervolgininspectie zal door SVG worden uitgevoerd conform de in onderhavige overeenkomst omschreven voorwaarden en tarieven.
- 2.14 Indien door SVG inspecties moeten worden verricht aan objecten welke deel uitmaken van een groter geheel, zal de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger vooraf aangeven welke gebouwonderdelen moeten worden mee gekeurd. In onderhavige situaties behoudt SVG zich het recht voor evt. meerkosten te factureren.
- 2.15 De objecten worden door SVG, in het kader van de rapportage, visueel gecontroleerd respectievelijk geïnspecteerd. De zichtbare onderdelen worden beoordeeld op hun functionaliteit en kwaliteit. Voor die onderdelen die niet visueel te inspecteren zijn kan een afgeleid oordeel worden gegeven van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat van de wel zichtbare, samengestelde en verband houdende bouwonderdelen.
- 2.16 De bevindingen van de inspecties met uitzondering van de opleveringskeuringen worden vastgelegd in het inspectierapport, waarvan uitsluitend de opdrachtgever standaard een digitaal exemplaar ontvangt. Op verzoek van de opdrachtgever kan tegen meerprijs geprinte versies van het rapport worden toegestuurd.
- 2.17 De in een rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstelkosten en/of kosten voor vervanging.
- 2.18 De geldigheidsduur van een rapport bedraagt 2 maanden.
- 2.19 Wijzigingen resp. aanpassingen in de inspectierapporten en/of de werkmethode worden uitsluitend door SVG aangebracht.
- 2.20 Alle auteursrechten, industriële en intellectuele eigendomsrechten op of in verband met geleverde adviezen, ontwerpen, tekeningen en/of software, blijven bij SVG en gaan, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, niet op de opdrachtgever over. SVG en de opdrachtgever zijn over en weer gebonden om gegevens, waarvan zij in het kader van de overeenkomst kennis krijgen en waarvan duidelijk is dat die tot de vertrouwelijke informatie van de anderen behoren, als strikt vertrouwelijk te behandelen.
- 2.21 Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door SVG opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen 14 dagen na dagtekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan SVG door te geven. Tenzij binnen 2 weken wijzigingen en/of aanmerkingen door opdrachtgever aan SVG kenbaar zijn gemaakt wordt opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met uitgevoerde werkzaamheden, opgestelde rapportages en verstrekte adviezen. SVG heeft het recht zich te vergewissen over de juistheid van wijzigingen en/of aanmerkingen van opdrachtgever, bij gebreke waarvan de opdrachtgever geen enkel recht kan doen gelden.
- 2.22 Er wordt tijdens de inspecties niet specifiek naar milieubelastende materialen gezocht, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Onder milieubelastende materialen wordt onder andere verstaan asbest, olietanks en dergelijke.

### 3. BETALINGEN EN TARIEVEN

- 3.1 De door SVG uit te voeren bouwtechnische inspecties en aanvullende diensten worden aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger gefactureerd conform de aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger afzonderlijk bevestigde tarieven.
- 3.2 Het halen en brengen van sleutels zal slechts geschieden in uiterste noodzaak en uitsluitend op voorafgaand verzoek van de opdrachtgever en/of zijn vertegenwoordiger en binnen een straal van 20 km rond het te inspecteren object. In onderhavige situaties zal de opdrachtgever of zijn vertegenwoordiger een sleutelverklaring opstellen en gereed hebben. De sleutelverklaring vrijwaart SVG tegen alle aansprakelijkheden en schade van welke aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook. Het halen en/of brengen van sleutels zal worden gefactureerd tegen de geldende tarieven van SVG.
- 3.3 Annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht tot inspectie die plaats zou vinden op de dag van inspectie of op de laatste dag voor de dag van inspectie zal door SVG worden gefactureerd tegen overeengekomen tarieven.
- 3.4 Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is of dat het object niet kan worden gekeurd, kan SVG niet verantwoordelijk c.q. aansprakelijk worden gesteld voor eventuele ontstane vertraging en/of schade van welke aard dan ook. Indien als gevolg hiervan een aangeleverde opdracht niet kan worden uitgevoerd, dan is hiervoor een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.
- 3.5 Bij het niet binnen de afgesproken tijd komen opdagen en/of niet aanwezig zijn van de bewoner, opdrachtgever, diens vertegenwoordiger of de verkoper ongeacht welke reden, worden de kosten gefactureerd aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger.
- 3.6 Indien SVG niet binnen redelijke tijd aanwezig kan zijn zal de inspectie geen doorgang vinden en worden er geen kosten in rekening gebracht.
- 3.7 Indien een situatie ontstaat zoals omschreven in de artikelen 3.4 3.5 en 3.6 dient dit onverwijld aan de wederpartij te worden gemeld. Indien in de inspectieafspraken c.q. plannings wordt geschoven, zal dit eveneens aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger respectievelijk SVG worden gemeld.
- 3.8 Alle door SVG opgegeven of met haar overeengekomen prijzen zijn inclusief BTW, tenzij nadrukkelijk anders vermeld. Een opgegeven of overeengekomen (all-in) prijs betreft slechts de uitdrukkelijk daarbij aangeduide werkzaamheden, uit te voeren onder de redelijkerwijs normaal te verwachten omstandigheden en op basis van de bij SVG bij opgave of overeenkomsten van de prijs bekende gegevens. Afwijkingen van of wijzigingen in bovenbedoelde werkzaamheden, omstandigheden, gegevens en dergelijke kunnen leiden tot meerwerk of kostenverhogingen en zijn reden tot aanpassing van de overeengekomen prijs. Bij werkzaamheden zonder einddatum worden per ingang van 1 januari van elk nieuw jaar de overeengekomen verkooptarieven geïndexeerd.

- 3.9 De opdrachtgever voorziet SVG van alle relevante informatie die nodig is voor het behoorlijk verrichten van een inspectie.  
3.10 De factuur wordt tegelijk met de rapportage meegezonden.  
3.11 Betaling dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum. SVG heeft echter te allen tijde het recht gehele of gedeeltelijke vooruitbetaling te vorderen en/of anderszins voor betaling zekerheid, waaronder bankgarantie, te verkrijgen. Indien opdrachtgever enig door hem verschuldigd bedrag niet op de voet van het voorgaande voldoet, is hij zonder ingebrekestelling van rechtswege in verzuim. Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten van SVG, verband houdende met de inning van enige vordering op de opdrachtgever of verband houdende met het verweer tegen een ten onrechte door de opdrachtgever gepretendeerde vordering, komen voor rekening van de opdrachtgever.

#### 4. KLACHTEN EN GESCHILLEN

- 4.1 Aankomst van klachten respectievelijk schade en/of aansprakelijkheidsstelling dienen, binnen de daarvoor gestelde termijn, altijd schriftelijk aan SVG te worden gemeld.
- 4.2 Na schriftelijke melding ontvangt de aanmelder per omgaande een bevestiging en het "aankomstformulier schade, gebrek of tekortkoming".
- 4.3 Het "aankomstformulier schade, gebrek of tekortkoming" dient binnen 14 dagen na toezending van het formulier, volledig, leesbaar en naar waarheid ingevuld, geparafereerd, ondertekend en voorzien van alle bijlagen aan SVG te worden geretourneerd. Niet volledige, leesbare en naar waarheid ingevulde, geparafeerde, ondertekende, aankomstformulieren welke bovendien niet zijn voorzien van alle bijlagen indien van toepassing, zullen niet in behandeling worden genomen.
- 4.4 Het in behandeling nemen van een aankomst impliceert geen erkenning van de schade, het gebrek, de tekortkoming en/of de aansprakelijkheid in welke vorm en door welke oorzaak dan ook. SVG behoudt zich ter zake dan ook alle rechten voor.
- 4.5 Wanneer is vastgesteld dat een schadevergoeding voor rekening van SVG komt, geldt een eigen risico van EUR 250,--
- 4.6 Bij de vaststelling van de hoogte van een eventueel te vergoeden schade gelden de in de algemene voorwaarden vermelde maxima en zal er een verrekking plaatsvinden voor ouderdom en bouwkundige staat van het object of het bouwkundige onderdeel waarop de schade is ontstaan, dit conform het indenniteitsbeginsel en in de verzekeringswereld gebruikelijke regelingen.
- 4.7 Indien SVG met inachtneming van het vorenstaande aansprakelijk is voor de schade, is deze gerechtigd de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.
- 4.8 Een door SVG uitgevoerde inspectie en/of uitgebracht rapport kan en mag niet worden gezien als een garantiesteding c.q. een garantieverzekering, resp. een aanvullende dekking en / of aanvullende verzekering voor evt. gebreken en/of tekortkomingen van welke aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook. SVG is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken die redelijkerwijs niet zichtbaar zijn en niet voor rekening van SVG behoren te komen, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.
- 4.10 SVG is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken ten gevolge van door de eigenaar, gebruiker, makelaar, opdrachtgever en / of derden verzegeld van onjuist opgegeven omstandigheden aan het te inspecteren object.
- 4.11 SVG is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van een omschrijving in het rapport die niet overeenkomt met de in wettelijke voorschriften of reglementen van nutsbedrijven of voor door hen gehanteerde terminologie.
- 4.12 Indien de opdrachtgever tijdig en volledig de te verwerken gegevens verstrekt en SVG niettemin door schuld of nalatigheid de opgedragen werkzaamheden niet volledig c.q. onjuist verricht, dan zullen aanvullende c.q. correctiewerkzaamheden kosteloos worden uitgevoerd, mits de opdrachtgever binnen 48 uur na ontvangst van de verwerkte gegevens SVG van de tekortkomingen in kennis stelt.
- 4.13 Alle geschillen, daaronder begrepen die welke slechts door één partij als zodanig worden beschouwd, welke tussen opdrachtgever en SVG mochten ontstaan in verband met de opdracht of enige overeenkomst en/of zaak die daarvan een uitvloeisel is en welke niet in der minne kunnen worden opgelost, zullen uitsluitend worden berecht door de bevoegde rechter van de Rechtbank Oost-Brabant, locatie 's-Hertogenbosch.
- 4.14 Op alle met SVG gesloten overeenkomsten en op alle aan SVG verstrekte opdrachten is, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, het Nederlands recht van toepassing.
- 4.15 SVG is tegenover opdrachtgever aansprakelijk voor de schade, die deze lijdt als rechtstreeks gevolg van ernstige tekortkomingen door SVG of door personen in haar dienst bij de uitvoering van de opdracht begaan, indien en voor zover deze tekortkomingen onder normale omstandigheden bij normale vakkennis en met inachtneming van normale oplettendheid en wijze van vakuitoefening vermeden hadden kunnen worden.
- 4.16 Bij mogelijke c.q. vermeende aansprakelijkheid, is deze, in alle redelijkheid en billijkheid, als volgt gemaximeerd;  
A: voor uitgevoerde bouwtechnische inspecties en rapportages, uitgevoerde expertises en alle verdere daarmee samenhangende werkzaamheden en rapportages tot maximaal EUR 2.500,--;  
B: voor alle overige werkzaamheden en adviezen etc. tot het voor haar diensten ten behoeve van die uitgevoerde opdracht toekomende honorarium. Bij opdrachten met een looptijd langer dan drie maanden, is het totaal door SVG met betrekking tot de uitgevoerde opdracht te vergoeden schade beperkt tot het over de laatste drie maanden verschuldigde honorariumgedeelte, met een maximum van EUR 2.500,--.
- 4.17 SVG is nimmer aansprakelijk voor directe of indirecte schade, waaronder in ieder geval begrepen bedrijfsschaden, gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen, kosten voortvloeiende uit veroordeling in proceskosten, rente- c.q. verdragingschade, schade als gevolg van (het verschaffen van) gebrekkige medewerking, informatie of materialen van opdrachtgever, schade als gevolg van handelingen van aannemer of leveranciers in strijd met tekeningen, het bestek, ondeugdelijk uitgevoerde (herstel) werkzaamheden en/of verdere voorwaarden, schade aan personen, goederen of ter zake van het bouwkundige werk ontstaan, als gevolg van gebreken alsmede door ondeugdelijk uitgevoerde werkzaamheden door derden en evt. daaruit ontstane gevolgschaden en schaden wegens door SVG uitgevoerde werkzaamheden, gegeven inlichtingen of adviezen waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van de schriftelijke overeenkomst vormt. In alle gevallen waarin SVG gehouden is tot betaling van schadevergoeding, zal deze, indien de schade is gedekt door een verzekering van SVG, nooit hoger zijn dan het bedrag dat daadwerkelijk door de verzekeraar ter zake wordt uitgekeerd.
- 4.18 SVG is niet aansprakelijk voor schades, die voortvloeien uit storingen en/of meerwerk veroorzaakt door of vanwege voorschriften en maatregelen van de overheden of nutsbedrijven.
- 4.19 SVG is niet aansprakelijk voor schade verband houdende met of ten gevolge van onjuiste kostenbegrotingen en/of verkeerde prijsopgave, schade ten gevolge van omissies in inspecties en inspectierapporten en/of schade voortvloeiende uit of verband houdende met adviezen en/of rapportages van externe deskundigen.
- 4.20 Indien SVG met inachtneming van artikel 4.14 aansprakelijk is voor schade, is SVG gerechtigd de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.

#### 5. BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

- 5.1 Indien de opdrachtgever één of meer van zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, surséance van betaling aanvraagt, verkrijgt, in staat van faillissement wordt verklaard, alsmede wanneer zijn vermogen geheel of gedeeltelijk in beslag wordt genomen, heeft SVG het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten of om de overeenkomst zonder voorafgaande ingebrekestelling door middel van een schriftelijke verklaring geheel of gedeeltelijk te ontbinden, een en ander naar haar keuze en steeds met behoud van haar enig toekomstig recht op vergoeding van kosten, schade en interesten.
- 5.2 De ontbinding als bedoeld in artikel 5 lid 5.1 dient te allen tijde te geschieden bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot. Onverminderd de SVG verder toekomstige rechten heeft SVG het recht, indien zij door overmacht wordt verhinderd een overeenkomst uit te voeren, om zonder rechterlijke tussenkomst de uitvoering der overeenkomst ter keuze van SVG op te schorten of de overeenkomst geheel of ten dele te ontbinden, zonder dat SVG tot enige schadevergoeding gehouden is. Onder overmacht wordt ten deze verstaan elke omstandigheid, ten gevolge waarvan de naleving van de overeenkomst redelijkerwijs door de opdrachtgever niet meer kan worden verlangd, daaronder begrepen, oorlog, oorlogsgevaar, burgeroorlog en oproer, werkstakingen, werkliedenuitsluiting, brand, weersomstandigheden, ongevallen, gewijzigde wettelijke voorschriften resp. aanwijzingen en instructies van overheden, etc.