

## **Algemene Voorwaarden Tom's Huisinspectie**

### **Artikel 1. Werkingsfeer**

Op alle offertes, diensten en overeenkomsten tussen opdrachtgever en opdrachtnemer zijn van toepassing deze Algemene Voorwaarden Tom's Huisinspectie en de algemene voorwaarden zoals opgenomen in de DNR 2011 (herziening 2013) hierna genoemd "DNR 2011". De Algemene Voorwaarden Tom's Huisinspectie prevaleren boven de voorwaarden in de DNR 2011.

Een exemplaar van de Algemene Voorwaarden Tom's Huisinspectie en de voorwaarden zoals opgenomen in de DNR 2011 worden (per opdrachtgever éénmalig) bij offertes en overeenkomsten gevoegd en derhalve aan opdrachtgever ter hand gesteld. Opdrachtgever aanvaardt de Algemene Voorwaarden Tom's Huisinspectie alsmede het gestelde in de DNR 2011 bij opdracht verstrekking aan Tom's Huisinspectie. Zowel de Algemene Voorwaarden Tom's Huisinspectie alsmede de DNR 2011 zijn ook te downloaden op de website van Tom's Huisinspectie.

Tom's Huisinspectie is een handelsnaam onder Pro Build TtH en staat ingeschreven onder KvK nummer 93486618.

In Algemene Voorwaarden Tom's Huisinspectie (hierna ook aangeduid als "deze algemene voorwaarden" of "deze voorwaarden") wordt verstaan, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven, onder:

- Opdrachtgever: degene die opdracht geeft aan Tom's Huisinspectie.
- Opdrachtnemer: Tom's Huisinspectie, handelsnaam onder Pro Build TtH ingeschreven met KVK nummer: 93486618.
- Bouwkundige/Bouwtechnische Keuring c.q. Bouwkundig Advies (hierna verzameld genoemd onder "Bouwtechnische keuring" of "Bouwkundige keuring"): het visueel beoordelen en vastleggen van de bouwtechnische staat van c.q. het geven van een bouwkundig advies met betrekking tot:
  - een individuele nieuwbouw woning;
  - een in aanbouw zijnde individuele woning;
  - een bestaande individuele woning;
  - ander type woning dan hierboven aangegeven;
  - gemeenschappelijke ruimten en/of voorzieningen, in opdracht van bijvoorbeeld een Vereniging van Eigenaren;
  - een pand of ander soort bouwwerk;

in een rapport op basis van de op dat moment geldende normen en maatstaven van kennis en kunde tegen de daarvoor geldende tarieven en voorwaarden.

### **Artikel 2. Aanbieding en acceptatie**

1. Alle offertes en prijsopgaven die door of vanwege Tom's Huisinspectie zijn gedaan, zijn vrijblijvend, zowel wat prijs, inhoud als levertijd betreft en vervallen na 1 maand.
2. Indien Tom's Huisinspectie op grond van de beschikbare informatie er niet van overtuigd is dat opdrachtnemer de opdracht zal kunnen uitvoeren, deelt opdrachtnemer de opdrachtgever schriftelijk mee dat er eerst een vooronderzoek dient plaats te vinden vóórdat opdrachtnemer de feitelijke opdracht kan starten.
3. Een overeenkomst komt uitsluitend tot stand nadat opdrachtnemer een opdracht schriftelijk heeft bevestigd, dan wel nadat Opdrachtnemer geheel of gedeeltelijk een opdracht in uitvoering heeft genomen, met dien verstande dat een vooronderzoek of vooropname deel uitmaakt van de opdracht.
4. Eventueel na de opdrachtbevestiging gemaakte afspraken, toezeggingen en/of wijzigingen in de overeenkomst alsmede afwijkingen van de Algemene voorwaarden, zijn alleen bindend indien deze schriftelijk tussen partijen worden overeengekomen.
5. Opdrachtnemer is bevoegd om werkzaamheden door derden te laten uitvoeren, en ten aanzien van onderdelen van deze werkzaamheden de leiding eveneens aan anderen over te laten, zulks onverminderd de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer voor de deugdelijke nakoming van de opdracht.

### **Artikel 3. Inhoud van de inspectie, het rapport en overige werkzaamheden**

1. De bouwkundige inspectie bestaat uit een visuele inspectie, gerelateerd aan het bouwjaar van het object en is een momentopname, waarbij geen gespecialiseerd, destructief en gedetailleerd bouwkundig onderzoek wordt uitgevoerd en uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd. Er is geen sprake van een garantie op de afwezigheid van gebreken.
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 – waaronder vloerbedekking – worden verwijderd, verschoven, opgetild etc. om achter- of onderliggende constructies en/of installaties te kunnen beoordelen.

3. Opdrachtnemer zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten. Opdrachtnemer geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.
4. De opdrachtgever garandeert dat Opdrachtnemer vrij toegang verkrijgt tot het te inspecteren object en alle te inspecteren onderdelen, waaronder zolders, kruipruimten en dergelijke.
5. Ten behoeve van de bouwkundige inspectie worden de begane grondvloeren geïnspecteerd in de directe omgeving van het kruipluik zonder gebruik van technische hulpmiddelen. Indien deze inspectie aanleiding geeft om nader onderzoek te doen en bij de inspectie minimaal nog één persoon aanwezig is, kan de onderzijde van de begane grondvloer geïnspecteerd worden, met als voorwaarde 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 van Opdrachtnemer. Voor alle inspecties is een droge en minimaal vrije kruiphoogte van 0,70 meter vereist.
6. Daken, goten, overstekken, etc. kunnen worden geïnspecteerd met een (telescoop)ladder tot maximaal 6 meter, dit ter beoordeling van Opdrachtnemer en geldende regelgeving.
7. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn (al dan niet als gevolg van weersinvloeden) , dit uitsluitend ter beoordeling van Opdrachtnemer, worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd.
8. Van de Bouwkundige Keuring maakt de Opdrachtnemer een rapport dat hij ter beschikking stelt aan de Opdrachtgever, waarmee de opdracht is voltooid. Overige werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder rapport.
9. De geldigheidsduur van een rapport bedraagt zes maanden, tenzij nadrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.
10. Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door Opdrachtnemer opgestelde rapportages, werkzaamheden, verstrekte adviezen en/of factuurbedrag na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen veertien dagen na dagtekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan Opdrachtnemer door te geven. Tenzij binnen de gestelde veertien dagen wijzigingen en/of aanmerkingen door opdrachtgever aan Opdrachtnemer kenbaar zijn gemaakt, wordt opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met uitgevoerde werkzaamheden, opgestelde rapportages en verstrekte adviezen.
11. Opdrachtnemer heeft het recht zich te vergewissen van de juistheid van wijzigingen en/of aanmerkingen van opdrachtgever, bij gebreke waarvan de opdrachtgever geen enkel recht kan doen gelden.
12. Een Bouwkundige/Bouwtechnische Keuring c.q. Bouwkundig Advies geeft geen indicatie van de waarde van de woning.
13. Arbowetgeving (o.a. veilig werken op hoogte) kan op de Bouwkundige keuringen, diensten c.q. het Bouwkundig Advies of andere werkzaamheden van Opdrachtnemer van invloed zijn.
14. Het volgende vormt geen onderdeel van de Bouwkundige Keuring c.q. het Bouwkundig Advies:
  - (Specialistisch) onderzoek ten aanzien van grondgesteldheid/-kwaliteit, fundering en/of constructie van het bouwwerk, de woning en/of aanbouw.
  - (Specialistisch) onderzoek naar asbestverdacht of asbesthoudend materiaal in woning, aanbouw of bijgebouw.
  - Onderzoek en/of controle op noodzakelijke en/of verleende bouwvergunningen.
  - Onderzoek en/of controle of op basis van bestek, tekeningen en/of technische omschrijving voldaan is aan de (koop-/)aannemingsovereenkomst.
  - Onderzoek en/of controle van geluidsisolatie en/of warmte-isolatie;
  - Onderzoek en/of controle van gas-, water- en/of elektrische installaties;
  - Controle of uitvoering van berekeningen en metingen, bijvoorbeeld aan technische installaties en met betrekking tot (grond)oppervlakte;
  - Destructief onderzoek (hak-, breek- en sloopwerk).

#### **Artikel 4. Kostenraming en prijzen**

1. De opgegeven prijzen zijn inclusief BTW; extra kosten worden apart schriftelijk opgegeven.

2. De opgegeven prijzen zijn gebaseerd op prijzen, lonen en heffingen op het tijdstip van de aanbidding van de offerte.
3. Opdrachtgever dient ervoor zorg te dragen dat het gebouw tijdens de werkzaamheden voor Opdrachtnemer toegankelijk is, en dat er een ongehinderde uitvoering van de werkzaamheden mogelijk is. Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is of dat het object niet kan worden gekeurd, kan Opdrachtnemer 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.
4. Opdrachtgever heeft de mogelijkheid om, op werkdagen, de opdracht tot uiterlijk 24 uur vóór de afspraak tot inspectie, keuring, andere diensten of werkzaamheden te annuleren. Bij geen afgesproken tijd op de dag van uitvoering geldt een tijd van 15:00 uur. Bij annulering na deze termijn is opdrachtgever een vergoeding verschuldigd ter hoogte van 50% het overeengekomen inspectietarief, met een minimum van € 150,-.
5. De in een rapportage aangegeven kosten zijn indicatieve globale ramingen van herstelkosten en/of kosten voor vervanging van de zichtbare gebreken en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting. Er wordt geen rekening gehouden met kostenverhogende factoren, zoals (on)bereikbaarheid van onderdelen, algemene kosten en winst & risico. Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.
6. De vergoeding voor de krachtens de opdracht te verrichten Bouwkundige Keuring of het Bouwkundig Advies zal worden berekend zoals tussen partijen is overeengekomen en is inclusief BTW.
7. De verschuldigdheid van de vergoeding is niet afhankelijk van het resultaat van de Bouwkundige Keuring of andere werkzaamheden.

#### **Artikel 5. Betaling**

1. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, dienen alle betalingen, zonder enige korting of verrekening, binnen 8 dagen na factuurdatum op een door Opdrachtnemer aan te wijzen bankrekening te geschieden.
2. Indien de betaling niet is ontvangen voor de vervaldatum is opdrachtgever van rechtswege in verzuim. Zonder dat daarvoor enige aanmaning of ingebrekestelling vereist is, zal zonder nadere ingebrekestelling aanspraak gemaakt worden op: de berekening van de wettelijke rente vanaf de vervaldag tot de algehele voldoening en (indien de opdrachtgever consument is) de berekening van buitengerechtigde kosten conform 'het Besluit voor buitengerechtigde incassokosten', zoals genoemd in artikel 6:96 lid 4 BW.
3. Deze kosten worden verhoogd met de daarover verschuldigde btw (afhankelijk van de opdrachtgever of deze de omzetbelasting kan verrekenen) en (indien de opdrachtgever een rechtspersoon is of een natuurlijk persoon die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf) de berekening van buitengerechtigde kosten, welke kosten 15% van de verschuldigde hoofdsom bedragen, met een minimum van € 40,00.

#### **Artikel 6. Eigendomsvoorbehoud**

1. Tot aan het tijdstip waarop opdrachtgever aan al zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan, blijft de eigendom van de afgegeven rapportages bij Opdrachtnemer.
2. Het is opdrachtgever verboden de door Opdrachtnemer aan opdrachtgever geleverde rapportages in welke vorm dan ook aan derden ter inzage te geven of af te staan, tenzij opdrachtgever al zijn betalingsverplichtingen binnen de gestelde termijnen is nagekomen.
3. Indien Opdrachtgever zijn betalingsverplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk is nagekomen, doch desondanks de door Opdrachtnemer geleverde rapportages (aan derden) heeft afgestaan, dan is opdrachtgever, zonder dat hiervoor een ingebrekestelling vereist is, een direct opeisbare boete ad € 5.000,00 aan Opdrachtnemer verschuldigd, onverminderd de betalingsverplichting van het gehele factuurbedrag door opdrachtgever.
4. Alle in redelijkheid door Opdrachtnemer in verband met de niet- of niet tijdige nakoming door Opdrachtgever van diens betalingsverplichtingen gemaakte gerechtelijke en buitengerechtigde (incasso-)kosten, zijn voor rekening van Opdrachtgever.

5. Indien de opdracht door meerdere Opdrachtgevers gezamenlijk is gegeven, zijn zij, indien en voor zover de werkzaamheden ten behoeve van hen gezamenlijk zijn verricht, hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit de overeenkomst voortvloeiende betalingsverplichtingen.

#### **Artikel 7. Intellectueel eigendomsrecht**

1. Alle auteursrechten en andere intellectuele eigendomsrechten met betrekking tot de door Opdrachtnemer vervaardigde rapportages berusten bij Opdrachtnemer.
2. Opdrachtnemer heeft het recht de door Opdrachtnemer vervaardigde rapportages aan derden te verstrekken.

#### **Artikel 8. Opzegging/Beëindiging overeenkomst**

1. Ingeval één van de partijen tekort komt in de nakoming van één van haar verbintenissen, is de andere partij die reeds prestaties ter uitvoering van de overeenkomst heeft verricht, bevoegd de nog niet uitgevoerde verplichtingen op te schorten, dan wel de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden. De gehele of gedeeltelijke ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist is. Alle vorderingen, al dan niet gefactureerd, zullen ten gevolge van de ontbinding direct opeisbaar zijn, onverlet de bevoegdheid van partijen schadevergoeding te vorderen.
2. In afwijking van het bepaalde in het voorafgaande lid heeft Opdrachtnemer het recht de overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen c.q. te beëindigen, indien opdrachtgever een verzoek tot surseance van betaling indient, in staat van faillissement wordt verklaard, al dan niet op eigen verzoek, alsmede in geval van beëindiging of liquidatie van de werkzaamheden van opdrachtgever. Opdrachtnemer zal wegens een dergelijke opzegging c.q. beëindiging nimmer tot enige schadevergoeding gehouden zijn.

#### **Artikel 9. Overmacht**

1. In geval de uitvoering van de overeenkomst of opdracht door een niet aan één der partijen toerekenbare tekortkoming niet mogelijk is en de daaruit voortvloeiende vertraging voorzienbaar langer dan één week zal duren, dan zal ieder der partijen na onderling overleg de overeenkomst kunnen beëindigen zonder aan de ander enige schadevergoeding verschuldigd te zijn.
2. Als een niet aan Opdrachtnemer toerekenbare tekortkoming als bedoeld in het eerste lid valt aan te merken: ledere gebeurtenis of omstandigheid, ook al was deze ten tijde van het sluiten van de overeenkomst of het verstrekken van de opdracht te voorzien, waardoor de oplevering bemoeilijkt of onmogelijk gemaakt wordt, dan wel een zodanige invloed heeft op de oplevering door Opdrachtnemer, dat de nakoming door Opdrachtnemer zo kostbaar of economisch zo bezwaarlijk wordt gemaakt, dat redelijkerwijs de (verdere) uitvoering van de overeenkomst of opdracht onder dezelfde voorwaarden niet van Opdrachtnemer gevergd kan worden.
3. Opdrachtnemer is niet gehouden tot het nakomen van enige verplichting uit hoofde van de overeenkomst, indien hij daartoe verhinderd is als gevolg van overmacht. Ziekte van de Opdrachtnemer wordt als overmacht beschouwd. Opdrachtgever zal in deze situatie inspannen en binnen aanzienbare tijd met een nieuwe uitvoeringsdatum voorstel komen.
4. Tijdens het bestaan van overmacht/ziekte heeft de Opdrachtnemer het recht om de overeenkomst te beëindigen. Tijdens overmacht/ziekte worden de verplichtingen van de Opdrachtnemer opgeschort.
5. De Opdrachtgever heeft in een situatie van overmacht/ziekte van de zijde van Opdrachtnemer vanwege de overmacht/ziekte geen recht op enige vergoeding van kosten of schade.

#### **Artikel 10. Klachten**

1. Klachten respectievelijk schaden en/of aansprakelijkstelling dienen, binnen de daarvoor gestelde termijn, altijd schriftelijk aan Opdrachtnemer te worden gemeld.
2. Opdrachtgever kan er geen beroep meer op doen dat hetgeen is opgeleverd niet aan de overeenkomst beantwoordt, indien opdrachtgever Opdrachtnemer niet binnen een week na de datum van oplevering hiervan in kennis heeft gesteld.

3. Klachten die Opdrachtnemer bereiken na de in de desbetreffende rapportage genoemde geldigheidstermijn worden uitgesloten van herinspectie en/of schadevergoeding.
4. Het indienen van klachten ontslaat opdrachtgever niet van zijn betalingsverplichtingen jegens Opdrachtnemer.
5. Opdrachtgever is gehouden eventuele klachten met betrekking tot de door Opdrachtnemer verrichte werkzaamheden en/of het factuurbedrag schriftelijk kenbaar te maken binnen zeven dagen na dagtekening van het rapport of na verzenddatum van hetgeen naar aanleiding waarvan hij overigens wenst te klagen, dan wel onverwijld nadat hij hetgeen waarover hij wenst te klagen, heeft ontdekt. In het laatste geval dient Opdrachtgever aan te tonen, dat hij hetgeen waarover hij wenst te klagen, redelijkerwijs niet eerder heeft kunnen ontdekken.

#### **Artikel 11. Aansprakelijkheid**

1. Opdrachtnemer is slechts aansprakelijk voor schade die opdrachtgever lijdt als gevolg van een toerekenbare tekortkoming door Opdrachtnemer en opdrachtgever bovendien kan aantonen dat er sprake is van grove schuld aan de zijde van Opdrachtnemer.
2. Opdrachtnemer kan slechts aansprakelijk zijn voor schade, die het rechtstreekse gevolg is van de achterwege gebleven prestatie tot een maximum van € 50.000,00. Iedere andere vorm van schadevergoeding, zoals gevolgschade, indirecte schade, schade wegens gederfde winst of vertragingsschade is uitgesloten. Iedere aansprakelijkheid voor schade in verband met de uitsluitingen zoals genoemd in artikel 3 wordt nadrukkelijk uitgesloten.
3. Opdrachtgever is gehouden schade die een recht op schadevergoeding kan doen ontstaan binnen 4 weken na oplevering schriftelijk aan Opdrachtnemer te melden.
4. Wanneer is vastgesteld dat een schadevergoeding voor rekening van Opdrachtnemer komt, geldt een eigen risico van € 1.000,00.
5. Indien Opdrachtnemer aansprakelijk is voor de schade, heeft Opdrachtnemer het recht om de schade op eigen kosten te (doen) beperken, ongedaan te (doen) maken dan wel te (doen) herstellen, waartoe Opdrachtgever alle medewerking zal verlenen..
6. Omdat het advies van Opdrachtnemer in de rapportages op een visuele beoordeling is gebaseerd, worden in de rapportages alleen zichtbare gebreken vermeld. Opdrachtnemer is derhalve niet aansprakelijk voor de schade die voortvloeit uit het niet vermelden van gebreken die niet zichtbaar zijn, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.
7. Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan als gevolg van het feit dat Opdrachtnemer gebreken niet in de rapportages heeft vermeld doordat opdrachtgever of derden informatie van de geïnspecteerde objecten hebben verzwegen of onjuist verstrekt.
8. Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan als gevolg van door derden aan Opdrachtnemer verstrekte informatie die Opdrachtnemer vervolgens in haar rapportages heeft opgenomen.
9. Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade die verband houdt met asbest of asbesthoudende materialen, ongeacht of die asbest vrijgekomen is of deel uitmaakt van opstallen of materialen. Voor 100% zekerheid over de aanwezigheid van asbest bij gebouwen van voor 1993 is het te adviseren een asbestinventarisatie uit te laten voeren.
10. Opdrachtgever is gehouden om Opdrachtnemer de gelegenheid te bieden om een toerekenbare tekortkoming te herstellen. Indien opdrachtgever tot herstel is overgegaan zonder dat opdrachtgever Opdrachtnemer hierover vooraf schriftelijk heeft geïnformeerd of Opdrachtnemer de gelegenheid heeft geboden om het gebrek nader te inspecteren, dan verbeurt opdrachtgever hiermee het recht op herinspectie en/of enige schadevergoeding.
11. Opdrachtgever vrijwaart Opdrachtnemer voor alle schade die Opdrachtnemer mocht lijden als gevolg van aanspraken van derden tot schadevergoeding, indien en voor zover Opdrachtnemer daarvoor jegens opdrachtgever niet aansprakelijk is alsmede indien deze schade ontstaan is door ondeskundig gebruik en/of ondeskundige toepassing en/of het niet handelen conform instructies van de in de rapportage genoemde adviezen.

12. Bij vaststelling van de hoogte van een eventueel te vergoeden schade wordt de ouderdom en de bouwkundige staat van het object of onderdeel waarop de schade is ontstaan, meegewogen.
13. Opdrachtgever is verplicht om de aanspraken binnen 6 maanden na deze ingebrekestelling (dan wel binnen 6 maanden nadat de ingebrekestelling had behoren te worden gedaan) in rechte geldend te maken, bij gebreke waarvan het vorderingsrecht komt te vervallen.

**Artikel 12. Toepasselijk recht en geschillen**

1. Op alle door Opdrachtnemer te sluiten overeenkomsten is het Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen in aangelegenheden waarop deze voorwaarden van toepassing zijn, zullen (behoudens de bevoegdheid van partijen om beslissingen van de President van de rechtbank rechtdoende in kort geding, uit te lokken) aan de uitspraak van de gewone rechter worden onderworpen.

**Artikel 13. Slotbepaling**

1. De Algemene Voorwaarden treden in werking op 9 september 2024.