



## **Algemene voorwaarden van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Somerset Real Estate B.V.**

### **Artikel 1.**

#### **Definities**

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- Somerset: (i) Somerset Real Estate B.V. en [(ii) rechtspersonen die kunnen worden aangemerkt als dochtermaatschappij van Somerset Real Estate B.V. (of één of meer van diens dochter- en/of groepsmaatschappijen) als bedoeld in artikel 2:24a BW alsmede (iii) rechtspersonen en vennootschappen die kunnen worden aangemerkt als een groepsmaatschappij van Somerset Real Estate B.V. (of één of meer van diens dochter- en/of groepsmaatschappijen) als bedoeld in artikel 2:24b BW alsmede (iv) rechtspersonen en vennootschappen in wier kapitaal door de hiervoor sub (i), (ii) en (iii) bedoelde rechtspersonen en vennootschappen wordt deelgenomen, ongeacht het percentage van die deelneming];
- De Wederpartij: iedere natuurlijke persoon, vennootschap en/of rechtspersoon met wie Somerset onderhandelt over de totstandkoming van een Overeenkomst, dan wel met wie een Overeenkomst tot stand is gekomen;
- Overeenkomst: iedere schriftelijke Overeenkomst die tussen Somerset en de Wederpartij tot stand is gekomen, elke wijziging daarvan of aanvulling daarop, alsmede alle (rechts)handelingen ter voorbereiding en ter uitvoering van die Overeenkomst;
- Prestatie(s): de verzamelnaam voor alle contractuele verplichtingen van Somerset en/of Wederpartij uit hoofde van een Overeenkomst, waaronder begrepen doch niet beperkt tot te leveren goederen (zaken en vermogensrechten) en/of diensten en/of overeengekomen werkzaamheden en/of uit te voeren opdrachten;
- Partijen: Somerset en de Wederpartij;
- Voorwaarden: deze algemene voorwaarden.

### **Artikel 2.**

#### **Toepasselijkheid**

- 2.1 De Voorwaarden zijn van toepassing op alle (opvolgende) mondelinge en schriftelijke offertes, aanbiedingen, opdrachten, rechtsverhoudingen en Overeenkomsten en op alle daarmee verband houdende (rechts)handelingen van Partijen voor zover daarvan niet uitdrukkelijk schriftelijk wordt afgeweken.
- 2.2 De Overeenkomst inclusief de Voorwaarden is een volledige weergave van de rechten en verplichtingen van Partijen en treedt in de plaats van alle daaraan voorafgaande schriftelijke en mondelinge afspraken, verklaringen en/of gedragingen van Partijen.
- 2.3 De toepasselijkheid van enige of algemene of specifieke voorwaarden of bedingen van de Wederpartij wordt door Somerset uitdrukkelijk van de hand gewezen, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Afwijkingen van de voorwaarden van de Wederpartij dienen alsdan uitdrukkelijk en schriftelijk te worden goedgekeurd door Somerset.
- 2.4 Somerset is gerechtigd de Voorwaarden te wijzigen, indien zij dit wenselijk en/of noodzakelijk acht. Somerset zal de Wederpartij hiervan in kennis stellen. Indien de Wederpartij binnen veertien dagen volgend op het moment waarop deze wijziging schriftelijk aan de Wederpartij is medegedeeld geen bewaar heeft gemaakt tegen de wijziging, gelden de Voorwaarden vanaf het moment dat de wijziging schriftelijk aan de Wederpartij is medegedeeld. Somerset heeft in het geval dat de Wederpartij binnen veertien dagen bezwaar maakt tegen de wijziging het recht de bestaande Overeenkomst met inachtneming van een opzegtermijn van vier weken na de mededeling van bezwaar van de Wederpartij te beëindigen, zonder hierbij schadeplichtig te zijn.



2.5 Indien enige bepaling van de Overeenkomst, mede omvattende de Voorwaarden, nietig is, vernietigd wordt, dan wel (in rechte) als onredelijk bezwarend wordt aangemerkt, blijven de overige bepalingen van de Overeenkomst volledig van kracht. Partijen treden alsdan in overleg teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige respectievelijk vernietigde respectievelijk onredelijk bezwarende bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel mogelijk het doel en de strekking van de nietige respectievelijk vernietigde respectievelijk onredelijk bezwarende bepaling in acht worden genomen.

### **Artikel 3.**

#### **Rangregeling**

- 3.1 Indien de Voorwaarden, Overeenkomsten en bepalingen van toepassing zijn, geldt voor de geldigheid de volgende rangorde:
1. De Overeenkomst;
  2. De onderhavige Voorwaarden;
- 3.2 De lagere regeling zal steeds aanvullend gelden voor zover deze niet in strijd is met de hogere regeling.
- 3.3 Indien in de Overeenkomst uitdrukkelijk een andere afwijkende rangregeling is opgenomen, prevaleert die rangregeling.

### **Artikel 4.**

#### **Totstandkoming Overeenkomst en Aanbieding**

- 4.1 Een door Somerset gedane aanbieding is te allen tijde vrijblijvend en is te allen tijde voor herroeping door Somerset vatbaar, behalve indien Somerset de aanbieding uitdrukkelijk voor een bepaalde, schriftelijk vastgelegde, periode doet. Alsdan vervalt de aanbieding na verloop van deze termijn.
- 4.2 Indien een aanvaarding door de Wederpartij van de aanbieding van Somerset van die aanbieding afwijkt, dan geldt die aanvaarding als een nieuwe aanbieding van de Wederpartij en tevens als een verwerping van het aanbod van Somerset, ongeacht de mate van afwijking.

4.3 Een Overeenkomst komt tot stand door schriftelijke aanvaarding van een aanbieding van de Wederpartij door Somerset. Een aanbieding van de Wederpartij wordt als onherroepelijk beschouwd. In het geval Somerset een aanbieding heeft gedaan komt een Overeenkomst tot stand op het moment van ontvangst door Somerset van een schriftelijke aanvaarding van deze aanbieding door de Wederpartij, dan wel op het moment dat door Somerset een aanvang is gemaakt met de uitvoering van de opdracht.

4.4 De aanbieding van Somerset ofwel van de Wederpartij bevat essentiële informatie over de eventueel te sluiten Overeenkomst alsmede alle noodzakelijke gegevens, die voor het aangaan van de Overeenkomst noodzakelijk zijn. De Wederpartij draagt te allen tijde het risico voor het verstrekken van niet juiste en/of onvolledige informatie aan Somerset.

4.5 De kosten voor het opstellen en uitbrengen van de aanbieding van Somerset zijn voor rekening van de Wederpartij.

### **Artikel 5.**

#### **Wijzigingen en Aanvullingen Prestaties**

5.1 Somerset is gerechtigd (gedeeltelijke) wijzigingen in de vorm, de aard en de inhoud of de omvang van de overeengekomen Prestaties te verlangen, ook als deze meerwerk met zich mee brengen, mits deze wijzigingen redelijkerwijs uitvoerbaar zijn. Het verlangen van Somerset als bedoeld in de vorige volzin dient schriftelijk kenbaar gemaakt te worden aan de Wederpartij.

5.2 Indien een wijziging naar het oordeel van de Wederpartij gevolgen heeft voor de overeengekomen (vaste) prijs en/of het tijdstip van (op)levering en/of duur van de Prestaties, is de Wederpartij verplicht Somerset zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 2 weken na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving als bedoeld in lid 1, schriftelijk te informeren over de gevolgen van de verlangde wijziging,



alvorens aan de wijziging gevolg te geven. Indien de Wederpartij Somerset niet als zodanig en binnen de termijn van 2 weken informeert omtrent de gevolgen van de verlangde wijzigingen, kan Somerset er van uit gaan dat de door haar verlangde wijzigingen akkoord zijn bevonden door de Wederpartij en dat deze wijzigingen geen andere gevolgen hebben dan de gevolgen die Somerset daar zelf bij haar schriftelijke kennisgeving als bedoeld in lid 1 aan verbonden heeft. Indien deze gevolgen voor de prijs en/of (op)levetijd en/of duur van de Prestaties naar het oordeel van Somerset onredelijk zijn, zullen Partijen hierover in overleg treden.

- 5.3 De Wederpartij dient meer-/minderwerk onmiddellijk doch uiterlijk binnen 1 week na constatering hiervan aan Somerset te melden onder begeleiding van een offerte bij gebreke waarvan Wederpartij geen beroep kan doen op de eventuele meerkosten van het meerwerk en eventuele lagere kosten van het minderwerk op de uiteindelijke overeengekomen prijs in mindering zullen worden gebracht. De Wederpartij mag het meer-/minderwerk uitsluitend na schriftelijke goedkeuring van Somerset uitvoeren. Het meer-/minderwerk zal geen consequenties hebben voor de uitvoeringsduur, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

#### **Artikel 6.**

##### **Uitbesteding**

- 6.1 De uitbesteding en/of onderaanbesteding aan een derde is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Somerset niet toegestaan. De Wederpartij is verplicht op voorhand schriftelijk opgaaf aan Somerset te doen welke werkzaamheden zij aan wie uit wenst te besteden.
- 6.2 De Wederpartij is na verkregen toestemming van Somerset verplicht met de derde een schriftelijke overeenkomst aan te gaan, waarin de Voorwaarden bij wijze van kettingsbeding aan

de derde integraal worden opgelegd in die zin dat de derde jegens Somerset gebonden zal zijn aan de Voorwaarden. De overeenkomst van onderaanneming en/of uitbesteding vestigt geen rechten en verplichtingen tussen Somerset en de derde behalve die verplichtingen van de derde jegens Somerset welke voortvloeien uit deze Voorwaarden.

- 6.3 Het voorgaande laat de Prestaties uit hoofde van de Overeenkomst tussen de Wederpartij en Somerset onverlet.
- 6.4 De Wederpartij is verplicht, teneinde vertraging in de uitvoering van de Prestaties te voorkomen, vorderingen van een derde aan wie de werkzaamheden zijn uitbesteed conform de overeengekomen betalingstermijn(en) te betalen. Bij niet nakoming van deze verplichting is Somerset gerechtigd na voorafgaande schriftelijke ingebrekestelling aan de Wederpartij, de openstaande vorderingen van een derde rechtstreeks te voldoen en deze betalingen met de Wederpartij te verrekenen.
- 6.5 De Wederpartij blijft te allen tijde volledig aansprakelijk en verantwoordelijk met betrekking tot door haar ingeschakelde hulppersonen, onderaannemers en derden in verband met de overeengekomen Prestaties.

#### **Artikel 7.**

##### **Verplichtingen Wederpartij**

- 7.1 De Wederpartij is verplicht de overeengekomen Prestaties deugdelijk, deskundig, zorgvuldig, conform de gestelde (kwaliteits)eisen en met inachtneming van het overigens bepaalde uit te (laten) voeren c.q. te (laten) verrichten. De Wederpartij is verplicht de dagelijkse leiding van en het toezicht op de uitvoering van de overeengekomen Prestaties en door haar ingeschakelde derden uit te voeren.
- 7.2 De Wederpartij is zowel voorafgaand aan als tijdens de uitvoering van de Prestaties verplicht Somerset onverwijld schriftelijk te informeren over feiten en/of omstandigheden, die uitvoering van de Prestaties alsmede de



planning daarvan op enigerlei wijze kunnen beïnvloeden, voor zover de Wederpartij die kende of behoorde te weten alsmede van hetgeen zij van Somerset dienaangaande verlangt. Somerset zal de Wederpartij over alle (voor)genomen besluiten schriftelijk informeren, voor zover deze besluiten of voornemens van invloed zijn of betrekking hebben op het verloop van de Prestaties van de Wederpartij.

7.3 De Wederpartij dient al hetgeen door Somerset is aangeleverd op haar volledigheid en juistheid te controleren. Indien hierbij door de Wederpartij onvolkomenheden worden geconstateerd, dient zij deze terstond aan Somerset te melden, bij gebreke waarvan de verstrekte gegevens worden geacht volledig en juist te zijn.

7.4 De Wederpartij is verplicht periodiek aan Somerset te rapporteren inzake de voortgang van de door haar uit te voeren Prestaties. De Wederpartij is, voor een goede uitvoering van de Prestaties en teneinde eventuele vertraging te voorkomen, verplicht haar Prestaties te coördineren met de prestaties van andere wederpartijen en/of onderaannemers en/of ingeschakelde derden e.d. van/door Somerset.

7.5 Somerset dient voor het gebruik van (milieu) gevaarlijke en/of voor de gezondheid schadelijke stoffen door de Wederpartij voorafgaand aan dit gebruik schriftelijke toestemming te geven, bij gebreke waarvan de Wederpartij een dwangsom verbeurt van € 100.000,00 per gebeurtenis dat zij zonder toestemming van Somerset gebruik maakt van voormelde stoffen, onverminderd het recht zijdens Somerset om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen. De Wederpartij is verplicht uiterlijk 10 werkdagen voor het voorgenomen gebruik schriftelijk aan Somerset te melden of de aangeboden en te leveren goederen gevaarlijke en/of voor de gezondheid schadelijke en/of (milieu) gevaarlijke stoffen bevatten, die vrij kunnen komen zowel tijdens

het normale gebruik, alsook bij storingen, reparaties, onderhoud of calamiteiten, het verwijderen, opslaan, storten, verplaatsen, afvoeren, dan wel vernietigen aan het einde van de levensduur van de desbetreffende goederen.

7.6 De Wederpartij is verplicht bijbehorende documentatie voor het gebruik van de Prestaties, waaronder begrepen doch niet beperkt tot garantiebewijzen, tekeningen, instructies, specificaties en modellen voorafgaand aan of tegelijk met de levering van de Prestaties aan Somerset beschikbaar te stellen.

#### **Artikel 8.**

##### **Eigendommen en Hulpmiddelen**

8.1 De Wederpartij is verplicht de eigendommen van Somerset die de Wederpartij op grond van een overeenkomst in beheer heeft, in goede staat te (onder)houden en als een goed huisvader te beheren, het vorenstaande in ruimste zins des woords.

8.2 De hulpmiddelen die door de Wederpartij bij de uitvoering van de Overeenkomst worden gebruikt, worden op eerste verzoek van Somerset ter goedkeuring voorgelegd. Een eventuele goedkeuring van Somerset voor gebruik door de Wederpartij, laat de aansprakelijkheid voor dat gebruik door de Wederpartij onverlet.

#### **Artikel 9.**

##### **Prijzen**

9.1 De prijzen zijn exclusief BTW, overdrachtsbelasting dan wel enige andere vorm van belasting en omvatten alle kosten in verband met de nakoming van de Prestaties van de Wederpartij tenzij in de Overeenkomst uitdrukkelijk anders bepaald.

9.2 De prijzen zijn vast, tenzij de Overeenkomst uitdrukkelijk de objectieve omstandigheden vermeldt die tot prijsaanpassing kunnen leiden,



alsmede de wijze bepaalt waarop de aanpassing plaatsvindt.

- 9.3 Te verwachten toekomstige prijsmutaties als gevolg van marktontwikkelingen worden, in geval een regeling als bedoeld in artikel 9.2 is overeengekomen, onverwijld schriftelijk door de Wederpartij aan Somerset gemeld. Somerset is aan de prijsmutatie niet gebonden dan na uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van Somerset daartoe.

#### **Artikel 10.**

##### **Betaling**

- 10.1 Betaling door de Wederpartij van een door Somerset gestuurde factuur, inclusief BTW, zal plaatsvinden binnen 30 dagen na ontvangst van de factuur, tenzij anders is overeengekomen.
- 10.2 Iedere door de Wederpartij te verrichten betaling dient te geschieden op een door Somerset te bepalen methode binnen 14 dagen na verzoek van Somerset daartoe dan wel op het door Somerset en de Wederpartij schriftelijk overeengekomen tijdstip.
- 10.3 Somerset is gerechtigd de betaling op te schorten indien zij na goedkeuring van de Prestaties overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Voorwaarden een tekortkoming constateert.
- 10.4 Somerset is bevoegd al hetgeen Somerset schuldig is aan de Wederpartij te verrekenen met hetgeen de Wederpartij schuldig is aan Somerset. De Wederpartij heeft geen recht op verrekening en/of korting. De Wederpartij doet verder afstand van haar retentierecht als bedoeld in boek 3, titel 10, afdeling 4 BW.
- 10.5 Betaling door Somerset houdt op geen enkele wijze afstand van recht in.

#### **Artikel 11.**

##### **Levering en Keuring**

- 11.1 De levering van de overeengekomen Prestaties vindt plaats conform de overeengekomen termijnen, de overeengekomen plaats en het overeengekomen tijdstip.

11.2 De Wederpartij dient een dreigende levertijdoverschrijding of, in geval van de levering van diensten, een dreigende overschrijding van duur en/of omvang van de overeengekomen diensten, onverwijld schriftelijk te melden aan Somerset onder vermelding van maatregelen om de dreigende overschrijding te voorkomen. Een dergelijke mededeling laat onverlet de eventuele gevolgen van deze overschrijding ingevolge de Overeenkomst of wettelijke bepalingen.

11.3 Ingeval van levering van Prestaties door Somerset is Somerset niet aansprakelijk voor enige schade voortvloeiend uit de onmogelijkheid van tijdige levering om welke reden dan ook, behoudens in geval van opzet of grove schuld zijdens Somerset. Somerset zal alsdan zorgdragen voor levering op een tijdstip waarop levering voor het eerst redelijkerwijs wel mogelijk is.

11.4 Somerset is gerechtigd te allen tijde tijdens de uitvoering alsmede na levering van de Prestaties, de Prestaties voor rekening van de Wederpartij te (doen) keuren. Somerset is te allen tijde voor of na de Overeenkomst bevoegd tot zekerheid van nakoming zekerheden te vestigen.

11.5 Somerset is nimmer gehouden over te gaan tot het stellen van enige zekerheid aan de Wederpartij.

#### **Artikel 12.**

##### **Herstel Gebreken**

12.1 De Wederpartij zal op eerste verzoek van Somerset alle geconstateerde gebreken, die de Prestaties bij levering, keuring of nadien al dan niet gedurende de vastgestelde garantie- en onderhoudstermijn vertonen, terstond voor haar rekening en in overleg met Somerset (doen laten) herstellen of vervangen.

12.2 Indien de Wederpartij het gebrek niet tijdig en/of niet behoorlijk herstelt en herstel van het gebrek onverwijld noodzakelijk is, is Somerset



gerechtigd het herstel op kosten van de Wederpartij uit te (laten) voeren.

12.3 Ingeval van afkeuring of beschadiging van de geleverde Prestaties, zal de Wederpartij onverwijld, doch in ieder geval binnen 48 uur zorgdragen voor herstel of vervanging van de geleverde Prestaties. Indien de Wederpartij niet aan deze verplichting voldoet binnen 48 uur, is Somerset gerechtigd de benodigde Prestaties van een derde af te nemen, dan wel zelf maatregelen te nemen of maatregelen door een derde te laten nemen, zulks alles voor rekening en risico van de Wederpartij.

12.4 De kosten voor teruglevering bij niet-acceptatie door Somerset zijn voor rekening van de Wederpartij.

### **Artikel 13.**

#### **Garantie**

13.1 De Wederpartij garandeert dat de geleverde Prestaties beantwoorden aan hetgeen in de Overeenkomst is overeengekomen. De Wederpartij garandeert verder de afwezigheid van enige zichtbare of onzichtbare tekortkomingen aan de Prestaties, daaronder begrepen dat de gebruikte zaken en materialen van goede en voor het gebruik geschikte kwaliteit zijn, zonder zichtbare of onzichtbare gebreken in ontwerp, constructie en uitvoering (montage).

13.2 De Wederpartij garandeert dat zij alle toepasselijke wet- en regelgeving, meer in het bijzonder de veiligheids-, arbeids-, belasting- en milieuvorschriften, alsmede de binnen de branche gehanteerde (kwaliteits)eisen, na zal leven. De Wederpartij garandeert verder dat zij de aanwijzingen van overheidsinstanties en Somerset op zal volgen.

13.3 In geval van koop van een object door Somerset garandeert de Wederpartij, indien het object in verhuurde staat verkeert, dat het object voldoet aan de in de huurovereenkomst vastgelegde huurspecificaties, de huurprijzen jaarlijks zijn geïndexeerd en met inachtneming

van de wettelijke en eventuele contractuele huurprijswijzigingsmethodes, telkens indien dit mogelijk was, zijn verhoogd. Bij gebreke hiervan is de Wederpartij gehouden tot maximale compensatie van het hierdoor door Somerset te lijden verlies aan huurpenningen tot het einde van de looptijd van de huurovereenkomst, alsmede tot maximale vergoeding van de door Somerset hierdoor geleden schade, een en ander het recht tot ontbinding van de Overeenkomst door Somerset onverlet latend en behoudens tussen Partijen nader te maken afspraken hieromtrent.

13.4 De Wederpartij verbindt zich op eerste verzoek van Somerset zorg te dragen voor de nakoming van de uit derden verkregen garanties voortvloeiende rechten en aanspraken als ware het haar eigen verplichtingen.

13.5 Ten aanzien van vorenstaande garantieverplichtingen is elk beroep op overmacht uitgesloten.

### **Artikel 14.**

#### **Risico- en eigendomsovergang**

14.1 De eigendom en het risico van de Prestaties gaat over op Somerset in het geval van:

- a. Zaken: op het moment dat de zaken aan Somerset zijn geleverd;
- b. Vermogensrechten: op het moment dat de Overeenkomst en/of de daarvoor benodigde akte door beide partijen is/zijn ondertekend;
- c. Diensten en/of opdrachten en/of werkzaamheden: op het moment dat de Prestatie(s) schriftelijk door Somerset is/zijn goedgekeurd.

14.2 De Wederpartij mag voor of bij de levering van de Prestaties geen eigendomsvoorbehoud van derden aanvaarden, noch overeenkomsten sluiten, waarbij enig recht op de Prestaties als zekerheid dient voor de verplichtingen van de Wederpartij jegens derden.

14.3 Op het moment dat materialen van Somerset, zoals grondstoffen en hulpstoffen, zijn verwerkt in zaken van de Wederpartij, is sprake van een



nieuwe zaak waarvan de eigendom aan Somerset toebehoort.

## Artikel 15.

### Tekortkoming en Beëindiging

- 15.1 Indien de Wederpartij tekort schiet in de tijdige of behoorlijke nakoming van de Prestaties die voor haar uit de Overeenkomst mochten voortvloeien, dan wel indien Somerset na een keuring als bedoeld in artikel 11.4 op goede gronden te vrezen heeft dat de Wederpartij in de nakoming tekort zal schieten, is Somerset gerechtigd de uitvoering van de Overeenkomst op te schorten totdat nakoming door de Wederpartij voldoende zeker is gesteld. De Wederpartij komt tenzij uit het overigens bepaalde anders voortvloeit eerst in verzuim indien de Wederpartij na een deugdelijke ingebrekestelling door Somerset tekort blijft schieten in de nakoming van de verplichtingen ingevolge de Overeenkomst. Nadat de wederpartij in verzuim is, heeft Somerset het recht de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden of anderszins te beëindigen, zonder nadien gehouden te zijn tot enige schadevergoeding of andere Prestatie.
- 15.2 In geval van een toerekenbare tekortkoming tijdens de Wederpartij is de Wederpartij aansprakelijk jegens Somerset voor de door Somerset geleden schade alsmede voor de vervolgschade, waaronder ondermeer wordt verstaan gederfde winst.
- 15.3 In geval van (voorlopige) surséance van betaling, faillissement, stillegging, ontbinding of overname van het bedrijf van de Wederpartij, intrekking van eventuele vergunningen, beslag op (een deel van) bedrijfseigendommen of Prestaties bestemd voor de uitvoering van de Overeenkomst en indien Somerset gereede grond heeft om aan nakoming van Prestaties van de Wederpartij te twifelen, heeft Somerset het recht de Overeenkomst zonder ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst eenzijdig geheel of gedeeltelijk te ontbinden dan wel op te zeggen dan wel de uitvoering van de Prestaties op te schorten totdat nakoming door de Wederpartij voldoende zeker is gesteld. Somerset zal wegens het voorgaande nimmer tot enige schadevergoeding zijn gehouden.
- 15.4 Indien de Wederpartij op het moment van ontbinding c.q. beëindiging als bedoeld in dit artikel reeds Prestaties heeft verricht, zullen deze Prestaties en de daarmee samenhangende betalingsverplichting bij de ontbinding c.q. bij de beëindiging van de Overeenkomst geen voorwerp van ongedaanmaking zijn, tenzij Somerset schriftelijk aan de Wederpartij anders bericht.
- 15.5 Indien Somerset dat wenselijk acht, is zij voorts gerechtigd afgifte te vorderen van de door de Wederpartij ontwikkelde Prestaties, welke benodigd zijn voor het gebruiken/of de voltooiing van de door de Wederpartij te verrichten Prestaties. Indien, na overleg met de Wederpartij, de mogelijkheid daartoe aanwezig blijkt, kan Somerset verlangen dat de Wederpartij haar Prestaties op een zodanige wijze afrondt, dat een eventuele voortzetting van de Prestaties door de (of een andere) Wederpartij mogelijk zal zijn.
- 15.6 Indien de Wederpartij op enig moment haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst niet nakomt, is zij aan Somerset zonder gerechtelijke tussenkomst een boete verschuldigd ter hoogte van € 200,- per dag voor iedere dag dat de Wederpartij haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst niet nakomt. De boete laat het recht van Somerset op (aanvullende) schadevergoeding onverlet.
- 15.7 De ingevolge dit artikel te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn door de Wederpartij verschuldigd op het moment dat Somerset haar vordering op de Wederpartij uit handen geeft aan een derde.



Deze kosten bedragen ten minste 15% van de uit handen gegeven vordering met een minimum van € 300,- vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting.

15.8 De boete en het minimum aan buitengerechtelijke incassokosten zullen jaarlijks telkens op 1 januari, zonder schriftelijke aanzegging, worden geïndexeerd overeenkomstig de CBS Consumentenprijsindex Alle Huishoudens met 2000 als basisjaar (2000 = 100), dan wel indien het basisjaar wijzigt, op basis van het nieuwe basisjaar.

15.9 Het bepaalde in de artikelen 15.1 tot en met 15.8 doet niet af aan de overige rechten van Somerset op grond van de wet en de Overeenkomst.

#### **Artikel 16.**

##### **Aansprakelijkheid en vrijwaring**

16.1 De Wederpartij is aansprakelijk voor alle schade uit welke hoofde dan ook, die Somerset en/of (een) derde(n) lijd(t)(en) als gevolg van handelen of nalaten van haarzelf of haar personeel of van diegenen die door haar bij de uitvoering van de Overeenkomst zijn betrokken, tenzij er sprake is van grove schuld of opzet van de zijde van Somerset.

16.2 De Wederpartij vrijwaart Somerset voor alle (financiële) gevolgen van aanspraken van derden in enig verband staande met de uitvoering van haar Prestaties die voortvloeien uit de Overeenkomst dan wel wegens het niet naleven van wettelijke voorschriften zoals ondermeer bedoeld in artikel 13.2, tenzij rechtens vast komt te staan dat deze aanspraken een rechtstreeks gevolg zijn van grove schuld of opzet van de zijde van Somerset.

16.3 Somerset is in het geval van grove schuld of opzet niet aansprakelijk voor schade waarvoor de Wederpartij is verzekerd of zich had kunnen verzekeren. Somerset heeft het recht van de Wederpartij te verlangen een verzekering af te sluiten ter afdekking van de risico's zoals

beschreven in dit artikel. De Wederpartij heeft op eerste verzoek van Somerset de plicht inzage in de daartoe strekkende polis te geven.

16.4 Ingeval van verkoop van een object door Somerset, is Somerset niet aansprakelijk voor gebreken aan het object indien deze gebreken aan de Wederpartij kenbaar waren, dan wel kenbaar hadden kunnen zijn. De Wederpartij heeft hierin een eigen onderzoeksplicht met dien verstande dat de Wederpartij zich hierin zal moeten laten bijstaan door een deskundige. Laat de Wederpartij dit achterwege dan komt de gebreken aan het object voor rekening en risico van de Wederpartij.

16.5 De aansprakelijkheid van Somerset is bij grove schuld of opzet beperkt tot het bedrag dat haar aansprakelijkheidsverzekering vermindert met het eigen risico zijdens Somerset in het voorkomende geval uitkeert. De eventuele aansprakelijkheid van de bestuurders van Somerset is beperkt tot het maximaal verzekerde bedrag van € 5.000.000,00.

#### **Artikel 17.**

##### **Hoofdelijk**

17.1 Indien twee of meer natuurlijke personen, vennootschappen en/of rechtspersonen tezamen als Wederpartij kunnen worden aangemerkt, zijn zij ten opzichte van Somerset hoofdelijk verbonden.

#### **Artikel 18.**

##### **Informatie**

18.1 In geval van informatieverstrekking door Somerset gelden de door Somerset verstrekte kadastrale gegevens en de vermelding van de oppervlakte en omvang van het object slechts indien en voor zover deze in overeenstemming zijn met de feitelijke situatie. Bij enige afwijking hierin is Somerset hiervoor niet aansprakelijk en levert dit voor de Wederpartij geen recht op ontbinding dan wel schadevergoeding dan wel enig ander recht jegens



Somerset op, behoudens indien een en ander niet te goeder trouw is geschied.

18.2 In geval van informatieverstrekking door de Wederpartij, is de Wederpartij te allen tijde gehouden alle relevante informatie betreffende de Prestaties aan Somerset te verstrekken. Indien een object in verhuurde staat is, dient de Wederpartij Somerset tijdig afschriften van alle huurovereenkomsten, betalingsoverzichten en huurdoSSIERS te overleggen, alsmede Somerset in kennis te stellen van het huurdersgedrag (betalingsachterstanden / nakoming verplichtingen huurder uit hoofde van de huurovereenkomst) van de desbetreffende huurder(s) gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomst, en van op handen zijnde dan wel aanhangige juridische procedures.

18.3 Indien de Wederpartij niet alle informatie betreffende een object heeft verstrekt dan wel onvolledig is in haar informatieverstrekking, dan wel de informatie onjuist heeft verstrekt en Somerset hiermee na het tot stand komen van de Overeenkomst bekend geraakt, levert dit voor Somerset een grond op voor ontbinding van de Overeenkomst (al dan niet partieel) – zonder gerechtelijke tussenkomst – zonder schadeplichtig te zijn jegens de Wederpartij, dan wel jegens een derde. Tevens is de Wederpartij alsdan aansprakelijk voor iedere vorm van schade, geleden en te lijden door Somerset.

18.4 Indien een object in verhuurde staat is en Somerset dit object koopt, dient de Wederpartij uiterlijk 7 dagen voor de levering van het object de huurdoSSIERS met alle hierbij behorende stukken aan Somerset te overleggen. Indien Somerset niet uiterlijk 7 dagen voor de levering het object de in de vorige volzin genoemde stukken heeft ontvangen, levert dit een grond op voor ontbinding van de Overeenkomst door Somerset zonder dat Somerset schadeplichtig is of zal worden. Behoudens de ontbindings-

mogelijkheid staat het Somerset alsdan tevens vrij 10% van de koopsom onder de instrumenterend notaris in depot te houden. Indien de Wederpartij alsdan niet binnen 4 weken alsnog de in de eerste volzin van deze paragraaf bedoelde stukken overlegt aan Somerset, zal de overeengekomen koopsom worden verminderd met de reeds ingehouden 10% en valt het in depot gehouden bedrag, ter hoogte van 10% van de koopsom toe aan Somerset als schadeloosstelling. Een en ander laat onverlet het recht op nadere schadevergoeding van Somerset.

#### **Artikel 19.**

##### **Beheer**

19.1 Indien Somerset een overeenkomst tot opdracht ter zake van beheer van een object sluit met de Wederpartij, dan is de prijs die Somerset met de Wederpartij is overeengekomen de door Somerset te verrichten beheerwerkzaamheden, onder voorbehoud van prijswijzigingen overeengekomen. Daarnaast zal de prijs jaarlijks worden geïndexeerd overeenkomstig de CBS Consumentenindex Alle Huishoudens met 2000 als basisjaar (2000 = 100), dan wel, indien het basisjaar wijzigt, op basis van het nieuwe basisjaar.

19.2 Indien Somerset voor de juiste uitvoering van de beheersovereenkomst een en ander afhankelijk van de inhoud van de beheersovereenkomst derden dient in te schakelen, zullen de kosten die hiermee gepaard gaan, worden doorberekend aan de opdrachtgever.

19.3 Het beheer en de hiermee samenhangende werkzaamheden door Somerset geschieden geheel en al voor rekening en risico van de Wederpartij.

19.4 Somerset zal bij de uitvoering van haar werkzaamheden de belangen van de Wederpartij zo optimaal mogelijk behartigen en



zal zich onthouden van die activiteiten welke de goede naam en eer van de Wederpartij schade kunnen berokkenen.

#### **Artikel 20.**

##### **Geheimhouding**

20.1 Bij alle informatie die door Somerset of door de Wederpartij op basis van de Overeenkomst of anderszins beschikbaar is gesteld, geldt voor beide Partijen een geheimhoudingsplicht, tenzij Partijen schriftelijk anders overeenkomen of zulks uit de inhoud, strekking of doel van de informatie anders voortvloeit.

#### **Artikel 21.**

##### **Intellectueel en Industrieel Eigendom**

21.1 Somerset behoudt zich het auteursrecht voor op alle daarvoor vatbare, door haar of haar medewerkers voortgebrachte prestaties. Voorafgaande schriftelijke toestemming van Somerset is vereist voor openbaarmaking en verveelvoudiging in de zin van de Auteurswet 1912.

21.2 De Wederpartij garandeert dat haar Prestaties geen inbreuk zullen opleveren op intellectuele en industriële eigendomsrechten van derden en vrijwaart Somerset tegen aanspraken van derden in verband met enige inbreuk of beweerde inbreuk daarop.

21.3 Alle tot de Overeenkomst behorende intellectuele en industriële eigendomsrechten die door de Wederpartij in het kader van de Overeenkomst zijn gemaakt dan wel door derden op verzoek van de Wederpartij zijn vervaardigd, draagt de Wederpartij nu reeds voor alsdan aan Somerset over. Indien voor een dergelijke overdracht nadere akten moeten worden opgesteld of nadere formaliteiten moeten worden vervuld, is de Wederpartij gehouden haar onvoorwaardelijke medewerking te verlenen.

21.4 De Wederpartij verleent Somerset in alle andere gevallen reeds nu voor alsdan eeuwigdurend en niet overdraagbaar gebruiks-

recht op alle intellectuele en industriële eigendomsrechten die niet voor overdracht aan Somerset vatbaar zijn, zonder daarvoor enige vergoeding verschuldigd te zijn.

#### **Artikel 22.**

##### **Wet Ketenaansprakelijkheid**

22.1 De Wederpartij garandeert haar wettelijke verplichtingen alsmede de wettelijke verplichtingen van door haar ingeschakelde derden tot afdracht van premies sociale verzekering, alsmede van loonbelasting inclusief premies volksverzekeringen, die verband houden met de aan haar opgedragen Prestaties, te voldoen.

22.2 De Wederpartij en degene(n) ingeschakeld door de Wederpartij in verband met de Prestaties en die overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.2 van de Voorwaarden gebonden zijn aan de Voorwaarden vrijwaren Somerset voor elke aansprakelijkheid inzake de Wet Ketenaansprakelijkheid.

#### **Artikel 23.**

##### **Overdrachtsbelasting**

23.1 Indien Somerset een Overeenkomst sluit dan wel een aanbieding doet, waarbij voor Somerset of de Wederpartij een overdrachtsbelastingvoordeel is te behalen dan wel de Wederpartij betaalde overdrachtsbelasting kan terugvorderen, komen Partijen overeen dat dit voordeel aan Somerset toekomt. De Wederpartij zal volledige medewerking verlenen aan de overdracht van het betreffende bedrag aan overdrachtsbelasting aan Somerset.

23.2 Indien de kosten van de overdracht van een object ten laste van de Wederpartij komen en op deze overdracht artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is, zal de Wederpartij aan Somerset het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van heffingsgrondslag op grond van voornoemd



artikel 13 en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag uitkeren.

#### **Artikel 24.**

##### **Omzetbelasting**

- 24.1 In het geval Somerset verkoper is van een object en ter zake samen met de Wederpartij opteert voor een met BTW belaste levering, staat de Wederpartij ervoor in dat hij het object zal gebruiken voor doeleinden waarvoor hij gerechtigd is de BTW voor minimaal 90% in aftrek te brengen. Als (achteraf) blijkt dat de Wederpartij niet heeft voldaan, dan wel op enig moment gedurende de fiscale referentieperiode (ex artikel 6 lid 4 Uitvoeringsbeschikking Omzetbelasting) niet voldoet aan voornoemd 90% criterium, zodat niet kan worden voldaan aan de voorwaarden voor een met BTW belaste levering, is de Wederpartij aansprakelijk voor de door Somerset hierdoor te lijden dan wel geleden (fiscale) schade.
- 24.2 Indien tussen de Wederpartij, als verkoper, en Somerset, als koper, een koopovereenkomst tot stand komt betreffende een in verhuurde staat zijnd object en Partijen opteren voor een BTW belaste levering, komen Partijen overeen dat de Wederpartij ervoor instaat dat het object door de zittende huurder(s) wordt gebruikt voor doeleinden waarvoor deze gerechtigd is/zijn de BTW voor minimaal 90% in aftrek te brengen. Als (achteraf) blijkt dat de huurder(s) niet voldoet/voldoen aan het voornoemde 90%-criterium, is de Wederpartij aansprakelijk voor de door Somerset hierdoor te lijden dan wel geleden (fiscale) schade. Deze fiscale schade omvat ondermeer de BTW die Somerset niet langer in aftrek kan brengen, alsmede de BTW die Somerset verschuldigd is uit hoofde van herrekening of herziening, en welke door de Belastingdienst wordt nageheven van Somerset.
- 24.3 De Wederpartij is eveneens aansprakelijk voor de fiscale schade die ontstaat als gevolg van het vervallen van de optie voor een met BTW

belaste levering indien de optie vervalt doordat de Wederpartij het object niet binnen de daarvoor gestelde termijn in gebruik heeft genomen.

#### **Artikel 25.**

##### **Overig**

- 25.1 De Wederpartij kan diens rechten uit de Overeenkomst en/of enige andere rechtsbetrekking deze Voorwaarden alleen geldend maken jegens de rechtspersoon of vennootschap uit de Somerset Groep met wie de Wederpartij de Overeenkomst heeft gesloten.
- 25.2 Alle door Somerset gemaakte kosten tot behoud of uitoefening van rechten jegens de Wederpartij uit hoofde van de met de Wederpartij gesloten Overeenkomst en/of deze Voorwaarden, zowel in als buiten rechte, komen ten laste van de Wederpartij.
- 25.3 Alle kennisgevingen in het kader van de naleving van de tussen Somerset en de Wederpartij gesloten Overeenkomst(en) en deze Voorwaarden, zullen worden geacht behoorlijk te zijn gedaan, indien deze zijn verzonden per aangetekende post of telefax aan de partij, voor wie deze zijn bestemd, naar het adres, waar deze blijkens de inschrijving in het Handelsregister is gevestigd, dan wel haar laatst bekende adres.
- 25.4 Vorderingen van de Wederpartij op Somerset verjaren 2 jaar nadat deze opeisbaar zijn geworden.
- 25.5 Somerset is gerechtigd haar rechten en/of verplichtingen uit de met de Wederpartij gesloten Overeenkomst(en) over te dragen aan derden, waaronder dochter- en/of groepsmaatschappijen als bedoeld in artikel 24a en 24b Boek 2 BW, dan wel aan rechtsopvolgers, door welke overdracht Somerset uit haar verplichtingen jegens de Wederpartij zal zijn ontslagen. De Wederpartij geeft nu reeds voor alsdan toestemming voor deze overdracht en is verplicht op eerste verzoek van Somerset alle



door Somerset voor bedoelde overdracht noodzakelijk geachte (feitelijke) medewerking te verlenen.

- 25.6 Het is de Wederpartij zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Somerset niet toegestaan haar rechten en/of verplichtingen uit de met Somerset gesloten Overeenkomst (en daaruit voortvloeiende Overeenkomsten tussen Somerset en de Wederpartij) en/of deze Voorwaarden en/of buitencontractuele rechten en verplichtingen aan derden over te dragen of rechten ten gunste van derden met een beperkt recht (of anderszins) te bewaren.

#### **Artikel 26.**

##### **Toepasselijk recht, bevoegde rechter**

- 26.1 Op de Voorwaarden, alsmede op de Overeenkomst en de uitvoering daarvan, is Nederlands recht van toepassing.
- 26.2 De toepasselijkheid van het Weens Koopverdrag 1980 (CISG) is uitgesloten.
- 26.3 Alle geschillen die ontstaan naar aanleiding van de Overeenkomst of de Voorwaarden zullen exclusief worden beslecht door de bevoegde rechter te 's-Hertogenbosch of een door Somerset aan te wijzen arbitraal college in Nederland, met dien verstande dat Somerset het recht heeft vorderingen, al dan niet gelijktijdig, tegen de Wederpartij aanhangig te maken bij andere rechterlijke colleges die bevoegd zijn van dergelijke vorderingen kennis te nemen bij afwezigheid van deze bepaling.
- 26.4 De (buitenlandse) Wederpartij kiest terzake van de uitvoering van de Overeenkomst, inclusief brieven, deurwaardersexploten en eventuele gerechtelijke procedures, domicilie op een nader schriftelijk aan te geven adres in Nederland.