

Algemene Voorwaarden Dennis Vastgoed aankoopmakelaar

Artikel 1 Werkingsfeer

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op de totstandkoming en de uitvoering van een tussen een consument en Dennis Vastgoed aankoopmakelaar gesloten overeenkomst van opdracht tot dienstverlening met betrekking tot in Nederland gelegen onroerende zaken.
2. Indien één of meerdere bepalingen in deze algemene voorwaarden op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig zijn of vernietigd mochten worden, dan blijft het overige in deze voorwaarden bepaald volledig van toepassing. De makelaar en de consument zullen dan in overleg treden ten einde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige/vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepalingen in acht wordt genomen.
3. Indien onduidelijkheid bestaat over de uitleg van één of meerdere bepalingen van deze algemene voorwaarden, dan dient de uitleg plaats te vinden naar de geest van deze bepalingen.
4. Indien zich tussen partijen een situatie voordoet die niet in deze algemene voorwaarden geregeld is, dan dient deze situatie te worden beoordeeld naar de geest van deze algemene voorwaarden.
5. Indien de makelaar niet steeds strikte naleving van deze voorwaarden verlangt, betekent dit niet dat deze niet van toepassing zijn, of dat de makelaar in enigerlei mate het recht zou verliezen om in andere gevallen de stipte naleving van de bepalingen van deze voorwaarden te verlangen.

Artikel 2 Definities en begrippen

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

1. De Consument: opdrachtgever, zijnde een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.
2. Makelaar: opdrachtnemer, zijnde Dennis Vastgoed aankoopmakelaar.
3. Opdracht: de overeenkomst van opdracht tot dienstverlening. Onder dienstverlening wordt verstaan: de bemiddeling met betrekking tot aankoop, van onroerende zaken, de taxatie van onroerende zaken, het verrichten van deeldiensten en de overige door de makelaar te verrichten diensten.
4. Honorarium: de prijs voor de dienstverlening door de makelaar, waaronder prestatiebeloning.
5. Prestatiebeloning: het voor zover met opdrachtgever overeengekomen aanvullend honorarium dat verschuldigd is ter zake van bemiddeling tot aankoop van onroerende zaken; onder onroerende zaken wordt ook verstaan: rechten op onroerende zaken, zoals erfpacht en opstal.

Artikel 3 Algemeen en persoonlijk aanbod en totstandkoming opdracht

1. Het algemene aanbod van de makelaar aan de consument bevat een duidelijke omschrijving van de dienstverlening aan de consument. Het algemene aanbod bevat tevens het honorarium voor de dienstverlening en de overige condities waaronder de dienstverlening wordt verricht.
2. Na kennisneming door de consument van het algemene aanbod, biedt de makelaar de consument gelegenheid daarover in onderhandeling te treden om tot een persoonlijk aanbod te komen. De opdracht komt tot stand door aanvaarding van het algemeen/persoonlijk aanbod door de consument.
3. De makelaar draagt er zorg voor dat het uiteindelijke persoonlijke aanbod schriftelijk of elektronisch in een overeenkomst wordt vastgelegd. Het aanbod gaat vergezeld van deze algemene voorwaarden.

Artikel 4 Contractduur

De overeenkomst tussen de makelaar en de consument geldt voor onbepaalde tijd, tenzij uit de aard van de overeenkomst anders voortvloeit of indien partijen uitdrukkelijk en schriftelijk/electronisch anders overeenkomen.

Artikel 5 Einde van de opdracht

1. De opdracht eindigt door: a. vervulling van de opdracht door de makelaar
b. intrekking van de opdracht door de consument.
c. teruggaaf van de opdracht door de makelaar.
d. ontbinding door één van beide partijen.
e. overlijden van de consument voordat de opdracht door de makelaar is vervuld, dan wel in de opdracht anders is overeengekomen.
2. De makelaar heeft zijn opdracht vervuld, zodra de overeengekomen prestatie is geleverd of - in geval van bemiddeling door de makelaar - de beoogde overeenkomst tussen de betreffende partijen als gevolg van door hem verleende diensten tot stand is gekomen.
3. Bij de aankoop van onroerende zaken is sprake van vervulling van de opdracht door de makelaar, indien de wilsovereenstemming tussen koper en verkoper blijkt uit een schriftelijke overeenkomst, die door beide partijen is ondertekend én de koper tevens geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid de beëindiging hiervan in te roepen tijdens de hem volgens de wet toekomende bedenktijd. Dit doet niet af aan zijn uit de opdracht voortvloeiende verplichting om de consument bij de afwikkeling te begeleiden.
4. Een opdracht kan te allen tijde en zonder dat een opzegtermijn in acht hoeft te worden genomen, worden ingetrokken. De opdrachtgever is ter zake van een intrekking nimmer schadeloos. De opdrachtnemer heeft ter zake wel recht op een vergoeding van reeds gemaakte kosten en indien en voor zover een bij het verstrekken van de opdracht overeengekomen bedrag. Het intrekken van een opdracht dient bij voorkeur schriftelijk of elektronisch te geschieden.
5. Een opdracht kan worden ontbonden wanneer aan de kant van de wederpartij sprake is van ernstige tekortkomingen in de nakoming van de verplichtingen. De verklaring tot ontbinding dient schriftelijk te geschieden.
6. De opdrachtnemer kan de opdracht teruggeven op grond van gewichtige redenen. Als gewichtige reden wordt in ieder geval beschouwd een verstoring van de relatie tussen de opdrachtnemer en de opdrachtgever.
7. Als datum voor beëindiging van de opdracht geldt de datum waarop wederpartij de schriftelijke mededeling betreffende de intrekking, teruggaaf, beëindiging of overlijden ontvangt of de in die mededeling genoemde latere datum.

Artikel 6 Verplichtingen van de makelaar

1. De makelaar voert de door hem aanvaarde opdracht naar beste inzicht en vermogen uit en met inachtneming van de belangen van de consument.
2. Tenzij anders overeengekomen mag de makelaar de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder zijn verantwoording, laten uitvoeren.
3. De makelaar houdt de consument regelmatig op de hoogte van de vorderingen.
4. Het is de makelaar niet toegestaan meer dan één bemiddelingsopdracht te aanvaarden ter zake één en dezelfde onroerende zaak, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van beide partijen.
5. De makelaar is niet gerechtigd tot het sluiten van overeenkomsten namens de consument, tenzij deze hiertoe een schriftelijke volmacht heeft verleend.
6. De makelaar houdt zich aan de Wet Bescherming Persoonsgegevens (WBP) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT). Dit betekent onder meer dat gegevens slechts en ook zo lang mogen worden verzameld en bewaard indien / als

noodzakelijk voor de uitvoering van de opdracht en dat ten aller tijde een legitimatieplicht geldt bij het aangaan van een opdracht.

7. De makelaar is verplicht zijn aansprakelijkheid voor schade die voortvloeit uit een toerekenbare tekortkoming dan wel uit onrechtmatige daad afdoende te verzekeren en verzekerd te houden.

Artikel 7 Verplichtingen van de consument

1. De consument draagt er zorg voor dat alle gegevens, waarvan de makelaar aangeeft dat deze noodzakelijk zijn of waarvan de consument redelijkerwijs behoort te begrijpen dat deze noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de overeenkomst, tijdig aan de makelaar worden verschaft.

2. Het is aan de consument, behoudens schriftelijke andere afspraken, niet toegestaan buiten de makelaar om overeenkomsten tot stand te brengen, onderhandelingen te voeren, en/of activiteiten te ontplooiën, die de makelaar bij het vervullen van de bemiddelingsopdracht kunnen belemmeren of zijn activiteiten doorkruisen.

3. De consument geeft zijn medewerking aan de vervulling door de makelaar van de verplichtingen (bijvoorbeeld de identificatie van de opdrachtgever) welke deze heeft in het kader van de WWFT.

4. De consument betaalt de makelaar voor de dienstverlening conform de gemaakte afspraken binnen de in de factuur genoemde termijn.

Artikel 8 Overmacht

1. De makelaar is niet gehouden tot nakoming van enige verplichting jegens de consument indien hij daartoe gehinderd wordt als gevolg van een omstandigheid die niet is te wijten aan schuld, en noch krachtens de wet, een rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt.

2. Onder overmacht wordt verstaan, naast wat op dat gebied in de wet en jurisprudentie wordt begrepen, alle van buitenkomende oorzaken, voorzien of niet voorzien, waarop de makelaar geen invloed kan uitoefenen, doch waardoor de makelaar niet in staat is zijn verplichtingen na te komen, werkstakingen in het bedrijf van de makelaar of van derden daaronder begrepen. De makelaar heeft ook het recht zich op overmacht te beroepen indien de omstandigheid die (verdere) nakoming van de overeenkomst verhindert, intreedt nadat de makelaar zijn verbintenis had moeten nakomen.

3. De makelaar kan gedurende de periode dat de overmacht voortduurt de verplichtingen uit de overeenkomst opschorten. Indien dit langer duurt dan twee maanden, dan is iedere partij gerechtigd de overeenkomst te ontbinden, zonder verplichting tot vergoeding van schade aan de andere partij.

4. Voor zover de makelaar ten tijde van het intreden van overmacht zijn verplichtingen uit de overeenkomst inmiddels gedeeltelijk is nagekomen of deze zal kunnen nakomen, en aan het nagekomen respectievelijk na te komen gedeelte zelfstandige waarde toekomt, is de makelaar gerechtigd om het reeds nagekomen respectievelijk na te komen gedeelte separaat te factureren. De consument is gehouden deze factuur te voldoen als ware sprake van een afzonderlijke overeenkomst.

Artikel 9 Honorarium en Omzetbelasting

Het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, inclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW).

Artikel 10 Berekening honorarium en prestatiebeloning bij aankoop

1. Honorarium wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn.

2. De voor zover overeengekomen prestatiebeloning wordt procentueel berekend over het verschil tussen de vraagprijs en de uiteindelijke koopsom van de onroerende zaak.

3. Onder de koopsom wordt verstaan het bedrag dat koper aan verkoper verschuldigd is, exclusief de kosten en

rechten, zoals overdrachtsbelasting, notariële kosten en kadastrale rechten.

4. Indien over de koopsom BTW verschuldigd is, dan wel deze in de koopsom is inbegrepen, dan wordt de prestatiebeloning mede berekend over het bedrag inclusief genoemde belasting.

5. Bij koop van een appartementsrecht wordt de prestatiebeloning berekend over het verschil tussen de vraagprijs en de koopsom van het appartementsrecht.

Artikel 11 Honorarium en betaling

1. De opdrachtgever is aan makelaar een honorarium en voor zover overeengekomen aanvullend een prestatiebeloning verschuldigd, indien tijdens de looptijd van de aankoop-bemiddelingsopdracht een overeenkomst met betrekking tot de onroerende zaak tot stand komt.

2. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door gebruikmaking door de koper van de wettelijke bedenktijd (art. 7:2 BW) wordt beëindigd, alsmede een tot stand gekomen overeenkomst niet tot uitvoering komt vervalt niet het recht op honorarium inzake deze overeenkomst.

3. De makelaar stuurt de consument een behoorlijk gespecificeerde factuur.

4. De betaling van de factuur dient uiterlijk plaats te vinden via de Notaris bij het passeren van de akte van levering of zoveel eerder als overeengekomen.

5. Bij gebreke van een tijdige betaling is de consument zonder nadere aankondiging, onmiddellijk, in verzuim.

6. Indien consument na aanmaning nalaat te betalen is makelaar gerechtigd over te gaan tot invordering van het aan haar verschuldigde bedrag. De daaraan in redelijkheid verbonden (buiten) gerechtelijke incassokosten komen voor rekening consument, tenzij de rechter anders beslist.

Artikel 12 Derden diensten en betaling

1. Indien gebruik wordt gemaakt van diensten door derden dienen de kosten voor de diensten van deze derden rechtstreeks door deze derden aan de opdrachtgever te worden gefactureerd.

2. Consument dient zelf zorg te dragen voor tijdige betaling aan deze derden conform de door hen opgestelde algemene leveringsvoorwaarden.

Artikel 13 Deeldiensten

De kern van een opdracht tot aankoop-bemiddeling betreft het volledig uitvoeren van het aankooptraject.

Daarnaast staan de opdrachtgever onder meer de volgende deeldiensten ter beschikking:

1. Bespreking van en advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen.

2. Beoordelen van de waarde van de desbetreffende onroerende zaak

3. Het verrichten van bezichtigingen.

4. Het onderzoeken van een onroerende zaak, exclusief dan wel inclusief erfdienstbaarhedenonderzoek en/of plattegrond.

5. Het verstrekken van adviezen met betrekking op bouwkundige keuringen.

6. Het uitvoeren van een zoekopdracht voor een onroerende zaak.

7. Het uitvoeren van gerichte onderzoeken.

Voor deze deeldiensten kan ook apart een opdracht worden verstrekt. Op deeldiensten zijn deze voorwaarden van toepassing voor zover de aard van die bepalingen zich daar niet tegen verzet.

Artikel 14 Intellectuele eigendom

1. De consument zowel als de makelaar behouden zich de rechten en bevoegdheden voor die hem / haar toekomen op grond van de Auteurswet en andere intellectuele wet- en regelgeving.

Artikel 15 Aansprakelijkheid

1. Als de makelaar aansprakelijk mocht zijn, dan is de aansprakelijkheid beperkt tot het hier bepaalde.
2. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van makelaar wordt uitgekeerd, inclusief het door makelaar te dragen eigen risico. Op verzoek wordt aan belanghebbende nadere informatie over de beroepsaansprakelijkheidsverzekering verstrekt.
3. De makelaar is niet aansprakelijk voor schade door of namens consument verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens.
4. Makelaar is niet aansprakelijk voor welke schade dan ook, die voortvloeit uit de omstandigheid dat door opdrachtgever aan makelaar verzonden (email) berichten makelaar niet hebben bereikt.
5. Indien namens de opdrachtgever derden worden ingeschakeld berust de aansprakelijkheid bij deze derden.

6. De makelaar is niet aansprakelijk voor onjuistheden in van derden afkomstige gegevens en informatie.

7. De aansprakelijkheid is in ieder geval beperkt tot maximaal 2 keer de hoogte van de factuur

Artikel 16 Toepasselijk recht

1. Op de overeenkomst van opdracht en alle overeenkomsten die daaruit voortvloeien is het Nederlands Recht van toepassing.

2. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de overeenkomst van opdracht dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter.

Artikel 16 Afwijking

Individuele afwijkingen moeten schriftelijk, waaronder mede elektronisch wordt verstaan, tussen makelaar en de consument worden vastgelegd.