Artikel 1 Wanneer zijn deze voorwaarden van toepassing?

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op elke opdracht tot dienstverlening die een particuliere klant verleent aan een makelaar in onroerende zaken.

Artikel 2 Wat betekenen bepaalde begrippen?

In deze algemene voorwaarden worden verstaan onder:

a. **Particuliere klant:**
   Opdrachtgever, natuurlijke persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf (consument).
b. **Loon:**
   de vergoeding die de consument aan de makelaar betaalt voor zijn dienstverlening exclusief bijkomende kosten. Loon wordt in de praktijk vaak ‘courtage’ of ‘honorarium’ genoemd.
c. **Schriftelijk**:
   Onder schriftelijk wordt ook verstaan per e-mail.

Artikel 3 Hoe regelen de makelaar en u de opdracht?

1. De makelaar legt de opdracht schriftelijk vast. Daarbij geeft hij aan dat deze algemene voorwaarden van kracht zijn.
2. De opdracht bevat in ieder geval een duidelijke omschrijving van de dienstverlening, het loon en de kosten. Geeft u de makelaar later opdracht om andere of aanvullende diensten uit te voeren? Dan bevestigt de makelaar dit schriftelijk aan u, inclusief de prijsafspraken voor deze dienstverlening. De makelaar kan daarbij gebruik maken van een prijslijst met een overzicht van zijn loontarieven en kosten aan derden.
3. Het loon en de kosten in de opdracht zijn inclusief BTW.
4. Als u het aanbod van de makelaar aanvaardt, is er sprake van een opdracht. Bij een verschil van mening moet de makelaar kunnen aantonen dat u het aanbod heeft aanvaard. Als hij dat niet kan, hoeft u de makelaar niets te betalen.
5. U ontvangt deze algemene voorwaarden bij het aanbod van de makelaar.

Artikel 4 Heeft u bedenktijd?

1. In sommige gevallen heeft u een wettelijke bedenktijd van veertien dagen waarin u van de opdracht af kunt zien. In de opdracht staat of u wel of geen bedenktijd heeft.
2. Heeft u volgens de wet recht op bedenktijd en heeft de makelaar u daar niet over geïnformeerd? Dan wordt de bedenktijd verlengd tot maximaal één jaar nadat u de opdracht gegeven heeft. Ontvangt u de informatie later alsnog? Dan krijgt u op dat moment alsnog een bedenktijd van veertien dagen.
3. Wilt u de opdracht binnen de bedenktijd ontbinden? Dan moet u dat binnen de bedenktijd schriftelijk aan de makelaar melden. U kunt daarvoor een door de makelaar verstrekt formulier gebruiken.

Artikel 5 Welke verplichtingen heeft de makelaar?

1. De makelaar voert de opdracht zorgvuldig en deskundig uit. Hij behartigt hierbij uw belangen.
2. De makelaar houdt u regelmatig op de hoogte van de vorderingen.
3. De makelaar is verplicht zijn aansprakelijkheid voor schade afdoende te verzekeren en verzekerd te houden.
4. De makelaar houdt zich bij de verwerking van persoonsgegevens aan de wettelijke bepalingen.
5. De makelaar mag niet voor de verkoper én koper van hetzelfde object optreden. De makelaar mag ook niet voor de huurder en de verhuurder van hetzelfde object optreden. In zo’n geval moet de makelaar zo snel mogelijk met zijn opdrachtgevers overleggen en één van de opdrachten opschorten of beëindigen (zie artikel 15).
6. De makelaar mag niet namens u een overeenkomst sluiten, tenzij u hiervoor een schriftelijke volmacht heeft gegeven.

Artikel 6 Welkte verplichtingen heeft u?

1. U geeft de makelaar alle informatie die hij nodig heeft om de opdracht uit te voeren.
2. Tenzij u schriftelijk iets anders afspreekt, mag u geen activiteiten ontplooien die de makelaar bij het vervullen van zijn opdracht kunnen hinderen. U mag bijvoorbeeld geen gebruik maken van een andere makelaar.
3. U stelt de makelaar in staat zijn verplichtingen in het kader van de WWFT en eventuele andere wettelijke verplichtingen te vervullen.
4. Als uw pand of perceel verkocht is en de koper een beroep doet op een ontbindende of opschortende voorwaarde in de koopovereenkomst of op ontbinding binnen de wettelijke bedenktijd, moet u dit direct schriftelijk aan de makelaar melden.

Artikel 7 Welke werkzaamheden voert de makelaar uit?

1. De makelaar voert voor het afgesproken loon de werkzaamheden uit die nodig zijn voor de vervulling van de opdracht. De opdracht betreft ofwel bemiddeling ofwel taxeren ofwel het verrichten van andere dienstverlening.
2. Alle voor het loon afgesproken werkzaamheden worden duidelijk, begrijpelijk en zo concreet als redelijkerwijs mogelijk schriftelijk vastgelegd.
3. Als sprake is van een opdracht tot bemiddeling, omvat de opdracht altijd de volgende werkzaamheden:
   - het beoordelen van de waarde van de onroerende zaak;
   - het geven van advies over (het voeren van) de onderhandelingen;
   - het voeren van onderhandelingen.
4. Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders overeengekomen omvat de opdracht tot bemiddeling daarnaast ten minste de volgende werkzaamheden:
   - het uitvoeren van de benodigde promotionele activiteiten en het verzorgen van het benodigde promotiemateriaal;
   - Informatie verzamelen en opvragen over juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten betreffende de onroerende zaak en hierover zo nodig informeren;
   - het helpen bij het verkrijgen van een energielabel of energieprestatiecertificaat;
   - het verzorgen en begeleiden van bezichtigingen;
   - advies geven over en het opstellen van de (koop- of huur)overeenkomst;
   - het begeleiden bij de afwikkeling van de (ver)koop en (ver)huur

Artikel 9 Wanneer heeft de makelaar de opdracht vervuld?

1. Tenzij u iets anders heeft afgesproken geldt het volgende:
2. - De makelaar heeft zijn opdracht vervuld, zodra de afgesproken prestatie is geleverd.
3. - Bij een opdracht tot bemiddeling is de opdracht vervuld als de koop- of huurovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De makelaar moet u dan nog wel bij de afwikkeling begeleiden.
   - Een opdracht tot bemiddeling is ook vervuld als tijdens de looptijd van de opdracht een koop- of huurovereenkomst tot stand komt die niet het gevolg is van door de makelaar verleende diensten. Als u als koper of als huurder opdracht heeft gegeven en u iets koopt of huurt buiten het gebied waarop de opdracht betrekking heeft, dan is de opdracht niet vervuld.

4. Bij koop- of huurovereenkomsten waarin opschortende of ontbindende voorwaarden staan (de wettelijke bedenktijd daaronder begrepen), is de opdracht pas vervuld als de opschortende voorwaarden zijn vervuld en partijen geen beroep meer kunnen doen op een ontbindende voorwaarde.

Artikel 10 Hoe wordt het loon berekend?

1. U spreekt met de makelaar vooraf af hoe het loon wordt berekend. Gaat het bijvoorbeeld om een percentage van de koopsom, een vast totaalbedrag of om uurloon? Dit legt u vast in de opdracht.
2. Tenzij anders is afgesproken is de koopsom het bedrag dat de koper aan verkoper moet betalen. Dit bedrag is exclusief de kosten voor de overdracht, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastrale rechten.
3. Voor meer bijzondere gevallen zijn vaak aanvullende afspraken nodig. Tenzij anders afgesproken wordt onder koopsom verstaan:
   Als over de koopsom BTW is verschuldigd: het bedrag inclusief BTW.
   Bij nieuwbouw: de koop- en aanneemsom tezamen, inclusief BTW.
   Bij erfpacht en/of opstal: het bedrag dat koper en verkoper overeenkomen, vermeerderd met een bedrag gelijk aan het tienvoud van de periodieke vergoeding op jaarbasis.
4. Als het loon over de huursom wordt berekend, wordt onder huursom verstaan: het bedrag dat de huurder per maand aan huur betaalt (inclusief eventueel mee-verhuurde roerende zaken). U betaalt het loon dan over een bedrag van 12 x de maandhuur. Eventuele kortingen op de huurprijs tellen niet mee bij de berekening van het loon. Dit geldt tenzij u iets anders heeft afgesproken.

Artikel 11 Welke kosten brengt de makelaar in rekening?

Naast loon kan de makelaar ook kosten in rekening brengen, bijvoorbeeld voor advertenties. Hij brengt die kosten alleen in rekening als u hiermee vooraf heeft ingestemd. Gemaakte afspraken worden schriftelijk vastgelegd.

Artikel 12 Wanneer heeft de makelaar recht op het loon en gemaakte kosten?

1. Tenzij anders afgesproken:
   a. heeft de makelaar pas recht op loon als de opdracht is vervuld. De kosten betaalt u nadat ze door de makelaar zijn gemaakt.
   b. betaalt u bij een bemiddelingsopdracht voor verkoop of koop het loon pas tijdens de eigendomsoverdracht bij de notaris.
   c. hoeft u geen rente te betalen over de periode tussen het vervuld zijn van de opdracht en de juridische levering.
2. Voordat u moet betalen stuurt de makelaar u een gespecificeerde factuur met een redelijke betalingstermijn.
3. Voordat u moet betalen stuurt de makelaar u een gespecificeerde factuur met een redelijke betalingstermijn.

Artikel 13 Wat doet de makelaar als u niet op tijd betaalt?

1. Als u niet op tijd betaalt, stuurt de makelaar een betalingsherinnering. U krijgt dan de gelegenheid om alsnog binnen twee weken na ontvangst van de herinnering te betalen.
2. Betaalt u niet binnen deze twee weken? Dan bent u in verzuim en mag de makelaar de wettelijke rente in rekening brengen.
3. Na de genoemde twee weken mag de makelaar het openstaande bedrag (laten) invorderen. De kosten hiervan (bijvoorbeeld incassokosten) zijn dan voor uw rekening, tenzij de rechter of geschillencommissie anders beslist. Er zijn wel wettelijke grenzen aan de hoogte van deze kosten.

Artikel 14 Kunt u de opdracht intrekken?

1. U mag de opdracht altijd intrekken, bij voorkeur schriftelijk. Hierbij geldt geen opzegtermijn.
2. Is de opdracht door twee of meer personen verstrekt? Dan kan de opdracht ook alleen door deze opdrachtgevers gezamenlijk worden ingetrokken.
3. De makelaar heeft bij intrekking recht op vergoeding van de afgesproken kosten, voor zover die zijn gemaakt. De makelaar heeft geen recht op een deel van het loon, tenzij in de opdracht iets anders is afgesproken of dat voortvloeit uit artikel 19.
4. U bent niet verplicht om eventuele schade te vergoeden die de makelaar door de intrekking lijdt.

Artikel 15 Kan de makelaar de opdracht teruggeven?

1. De makelaar kan de opdracht alleen teruggeven als hij daar gewichtige redenen voor heeft. Een gewichtige reden is in ieder geval:
   - Wanneer een makelaar anders voor zowel koper als verkoper (of voor zowel huurder als verhuurder) zou werken (zie artikel 5 lid 5); of
   - Een ernstige verstoring van de relatie tussen de makelaar en u. De makelaar en u.
   De makelaar geeft schriftelijk aan als hij de opdracht teruggeeft.
2. U hoeft de makelaar geen loon te betalen als hij de opdracht teruggeeft. Dat kan anders zijn als artikel 19 van toepassing is. Gemaakte kosten (voor zover afgesproken) moet u wel betalen, tenzij dit onredelijk is.

Artikel 16 Wat gebeurt er als een tot stand gekomen koop-overeenkomst niet tot uitvoering komt?

Het kan zijn dat de opdracht tot bemiddeling is vervuld, de koop- of huurovereenkomst is getekend en opschortende en ontbindende voorwaarden (inclusief de wettelijke bedenktijd) zijn uitgewerkt. Maar als een van de partijen niet meewerkt aan de uitvoering, resulteert de koopovereenkomst toch niet in een daadwerkelijke overdracht. In zo'n geval heeft de makelaar recht op het afgesproken loon, tenzij u aannemelijk maakt dat de makelaar tekort is geschoten en dat daardoor de koop of huurovereenkomst niet tot uitvoering komt.

Artikel 17 Wat gebeurt er als de onroerende zaak aan een van de eigenaren, de partner of een derde wordt toebedeeld?

In sommige gevallen wordt een woning (of ander object) toebedeeld aan een van de eigenaren, de echtgenoot of partner terwijl de bemiddelingsopdracht tot verkoop nog loopt. De opdracht eindigt daardoor. Als is afgesproken dat het loon van de makelaar afhankelijk is van de verkoop van de woning, wordt het loon berekend op basis van de waarde van de toebedeling. Als bijvoorbeeld bij een echtscheiding (beide partners bezitten 50% van het huis) een van de partners zijn of haar deel aan de ander toebedeelt, wordt de vergoeding berekend over 50% van de waarde van het huis. Dit principe geldt ook als de eigenaar een deel van het huis aan een derde schenkt. De makelaar en u kunnen andere afspraken maken over hoe het loon berekend wordt bij toedeling.

Artikel 18 Wat gebeurt er als u overlijdt?

1. Als u de enige opdrachtgever bent, eindigt de opdracht als u overlijdt, tenzij uw erfgenamen de opdracht willen handhaven.
2. Zijn er meerdere opdrachtgevers, dan eindigt de opdracht als één van u overlijdt, tenzij de andere opdrachtgever de opdracht wil handhaven.
3. Als de opdracht door overlijden van (één van de) opdrachtgever(s) eindigt, zijn de artikelen 14 lid 3 en lid 4 van toepassing.

Artikel 19 Kan het zijn dat u na beëindiging van de opdracht de makelaar toch nog loon moet betalen?

Als na beëindiging van de bemiddelingsopdracht er toch een koop of huurovereenkomst tot stand komt, geldt het volgende. U moet de makelaar loon betalen als hij bewijst dat die overeenkomst het gevolg is van zijn dienstverlening of dat een overeenkomst is uitgebleven omdat u heeft gehandeld in strijd met artikel 6 lid 2. De makelaar heeft dan recht op het overeengekomen loon of een redelijk deel daarvan, tenzij u andere afspraken heeft gemaakt.

1. .

Artikel 22 Hoe worden afwijkende afspraken vastgesteld?

Als u afwijkende afspraken met de makelaar maakt, moet de makelaar die schriftelijk vastleggen.

Deel II: Algemene voorwaarden en tarieven . voor consumenten

Versie april 2020

VII. Aanvullende Algemene Voorwaarden A Plus Apartments

VIII. Aansprakelijkheid

ARTIKEL 25 – Aansprakelijkheid

1. Opdrachten zullen door A Plus Aapartments . zorgvuldig en correct worden uitgevoerd volgens de eisen, die een opdrachtgever redelijkerwijs mag stellen.
2. Indien A Plus Apartments. aansprakelijk mocht zijn, dan is deze aansprakelijkheid beperkt tot hetgeen in deze bepaling is geregeld.
3. A Plus Apartments .is niet aansprakelijk voor schade van welke aard ook, ontstaan doordat A Plus Apartments .is uitgegaan van door of namens de opdrachtgever verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens en evenmin voor schade die het gevolg is van tekortkomingen van derden of van tekortkomingen aan verstrekte of ingewonnen informatie.
4. Indien A Plus Apartments . aansprakelijk mocht zijn voor enigerlei schade, dan is de aansprakelijkheid van A Plus Apartments. beperkt tot maximaal tweemaal de factuurwaarde van de opdracht, althans tot dat gedeelte van de opdracht waarop de aansprakelijkheid betrekking heeft.
5. De aansprakelijkheid A Plus Apartments is in ieder geval steeds beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder haar beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.
6. Iedere aanspraak A Plus Apartments wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.
7. In geval van een collegiale-opdracht is A Plus Apartments . niet aansprakelijk voor schade wegens toerekenbare tekortkomingen, onrechtmatige daad of anderszins welke door een collega-makelaars(s)kantoor veroorzaakt is bij de uitvoering van de opdracht. In geval van een collegiale- opdracht prevaleren deze Algemene Voorwaarden boven die van de collega-makelaar.

Tarieven voor dienstverlening A Plus Apartments met betrekking tot woningmakelaardij

A Plus Apartments hanteert de in onderstaande artikelen opgenomen tarieven.

ARTIKEL 26 - Tarieven algemeen

8. Alle in dit hoofdstuk vermelde tarieven, voorschotten en bijkomende kosten zijn (tenzij anders vermeld) exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
9. Als tarief, dat is overeenkomen, gelden de volgende tarieven tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Van werkzaamheden, die niet in onderstaande tarieven staan opgenomen, gelden de afspraken die daarover schriftelijk worden gemaakt. Een schriftelijke opdrachtbevestiging omvat ook een opdrachtbevestiging per fax of e-mail.
10. Het uurtarief voor dienstverlening met betrekking tot woningmakelaardij bedraagt € 211,75 (incl. BTW) per uur.
11. De vergoeding verschuldigd bij opschorten, intrekken of teruggeven van een opdracht tot dienstverlening (zie artikel 17.2) bedraagt € 695,- (incl. BTW) exclusief de kosten zoals benoemd in de opdracht tot dienstverlening. Bij intrekking, opschorting of teruggave van een consultancy- of taxatieopdracht, worden de, tot het moment van intrekking, opschorting of teruggave verrichtte werkzaamheden vergoed op basis van het uurtarief, zoals bepaald in artikel 26.3.excl reclamekosten
12. Onder kosten, die A Plus Apartments ten behoeve van een opdrachtgever maakt, vallen onder andere de kosten voor: kadastraal onderzoek, titelonderzoek, bouwkundige keuring, bodemonderzoek, verkoopfolder of brochure, advertenties, plaatsing van objecten in periodieken of op een site, promotiekosten en kosten van ‘borden’. De kosten kunnen tijdens de looptijd van de opdracht en/of bij het vervullen van de opdracht aan opdrachtgever worden doorberekend.
13. Het honorarium van A Plus Apartments. is verschuldigd bij het tot stand komen van een transactie, nadat aan eventuele ontbindende of opschortende voorwaarden is voldaan. Taxatie- en advieskosten zijn verschuldigd bij het uitbrengen van het taxatie- of consultancyrapport. Verschotten en andere vergoedingen zijn verschuldigd binnen twee weken na de factuurdatum.
14. Wanneer A Plus Apartments optreedt als verkopend makelaar, zal zij in voorkomende gevallen werkzaamheden verrichten voor potentiële kopers van de woning. Deze werkzaamheden kunnen onder andere bestaan uit advies inzake financiering van de woning en/of verkoop(advies) van de achterliggende

woning van de aspirant-koper. Deze werkzaamheden zullen nimmer in strijd zijn met de belangen van de verkoper en uitsluitend zijn bedoeld ter stimulering van de verkoop. Door ondertekening van de opdracht tot dienstverlening verklaart de verkoper geen bezwaar te hebben tegen het uitvoeren van deze werkzaamheden, tenzij expliciet anders vermeld.

ARTIKEL 27 - Tarieven bij koop en verkoop

1. In geval van overeenkomsten van koop en verkoop wordt, zowel bij koop als bij verkoop, de courtage berekend over de koopsom op de wijze als in artikel 27.2 is bepaald met inachtneming van de hieronder vermelde regels. In de artikelen 15.3 tot en met 15.10 staat omschreven wat onder koopsom wordt verstaan.
2. De courtage wordt berekend op basis van 1,% over de koopsom,
3. Courtages zijn exclusief kosten voor opstartwerkzaamheden, vergoedingen voor promotionele activiteiten en kadastrale recherche.
4. Indien de opdrachtgever gedurende de opdracht besluit in plaats koop en verkoop over te gaan tot huur of verhuur zijn de tarieven van huur en verhuur van toepassing.