

ALGEMENE VOORWAARDEN

Makelaarshuis Helmond

Artikel 1 Definities

- 1.1 In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder makelaar: Makelaarshuis Helmond, gevestigd te Helmond, alsmede haar medewerkers en de door haar ingeschakelde hulppersonen.
- 1.2 Opdrachtgever: de natuurlijke persoon of rechtspersoon die aan de makelaar een opdracht tot dienstverlening verstrekt.
- 1.3 Opdracht: de opdracht tot dienstverlening bij verkoop dan wel bij aankoop van een onroerende zaak, inclusief alle bijlagen daarbij.
- 1.4 Object: de onroerende zaak waarop de opdracht betrekking heeft.
- 1.5 Courtage: de door opdrachtgever aan de makelaar verschuldigde vergoeding voor de dienstverlening, zoals vastgelegd in de opdracht.

Artikel 2 Toepasselijkheid

- 2.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op iedere aanbieding, offerte, opdracht en overeenkomst tussen de makelaar en opdrachtgever, alsmede op alle daaruit voortvloeiende of daarmee samenhangende rechtsverhoudingen.
- 2.2 Deze algemene voorwaarden worden voorafgaand aan of bij het sluiten van de opdracht aan opdrachtgever ter hand gesteld. Opdrachtgever bevestigt de ontvangst daarvan door ondertekening van de opdracht.
- 2.3 Afwijkingen van deze voorwaarden gelden uitsluitend indien deze schriftelijk zijn overeengekomen. Bij strijdigheid tussen de opdracht en deze voorwaarden gaat het bepaalde in de opdracht voor.
- 2.4 Toepasselijkheid van door opdrachtgever gehanteerde algemene voorwaarden wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Artikel 3 Totstandkoming, duur en beeindiging van de opdracht

- 3.1 De opdracht komt tot stand op het moment dat de door beide partijen ondertekende opdracht door de makelaar is ontvangen.
- 3.2 De opdracht wordt aangegaan voor de in de opdracht genoemde termijn en eindigt van rechtswege na het verstrijken daarvan, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- 3.3 Opdrachtgever kan de opdracht tussentijds intrekken. Intrekking dient schriftelijk te geschieden en laat de in de opdracht overeengekomen intrekkingvergoeding en de reeds gemaakte kosten onverlet.
- 3.4 De makelaar is gerechtigd de opdracht op ieder moment terug te geven, onder meer bij een stagnerende samenwerking, bij het uitblijven van door opdrachtgever te verstrekken informatie of documentatie, bij gereede twijfel aan de juistheid of volledigheid van door opdrachtgever verstrekte gegevens, bij het niet nakomen van betalingsverplichtingen of bij feiten of omstandigheden die de makelaar in redelijkheid aanleiding geven de opdracht niet voort te zetten.
- 3.5 Bij het einde van de opdracht, ongeacht de oorzaak daarvan, blijven de bepalingen die naar hun aard bedoeld zijn om voort te duren onverminderd van kracht, waaronder in ieder geval de bepalingen over nawerking, aansprakelijkheid, vrijwaring, klachtplicht, intellectuele eigendom en toepasselijk recht.

Artikel 4 Aard van de dienstverlening

- 4.1 De verplichting van de makelaar is een inspanningsverbintenis. De makelaar voert de opdracht naar beste weten en kunnen uit met inachtneming van de belangen van opdrachtgever. De makelaar garandeert geen resultaat, waaronder uitdrukkelijk niet de totstandkoming van een koopovereenkomst, het bereiken van een bepaalde verkoop- of aankoopprijs, een bepaalde verkoop- of zoektermijn of het verkrijgen van financiering.
- 4.2 De makelaar doet geen uitspraken over de te verwachten onderhandelingsruimte bij enig object of over de prijs waarvoor een object uiteindelijk zal worden verkocht of gekocht. Iedere door de makelaar afgegeven waardebepaling, indicatie of advies is een professionele inschatting en geen garantie.
- 4.3 De makelaar is geen taxateur, bouwkundige, jurist, notaris, fiscalist of financieel adviseur en verstrekt geen advies op die terreinen. Opdrachtgever wordt geadviseerd zich op die punten door een ter zake deskundige te laten adviseren.
- 4.4 De makelaar is geen partij bij de koopovereenkomst en draagt geen verantwoordelijkheid voor de nakoming daarvan door opdrachtgever of door de wederpartij.

Artikel 5 Verplichtingen van opdrachtgever

- 5.1 Opdrachtgever verstrekt de makelaar tijdig, volledig en naar waarheid alle gegevens, documenten en inlichtingen die voor de uitvoering van de opdracht van belang zijn of waarvan opdrachtgever redelijkerwijs behoort te begrijpen dat deze van belang zijn.
- 5.2 Opdrachtgever staat in voor de juistheid en volledigheid van de door hem verstrekte gegevens, ook indien deze afkomstig zijn van derden. De makelaar mag op die gegevens afgaan zonder nader onderzoek.
- 5.3 Opdrachtgever meldt bekende gebreken, bijzonderheden, lasten, beperkingen, rechten van derden, beslagen, geschillen en overige omstandigheden die voor de verkoop of aankoop van belang zijn.
- 5.4 Bij een verkoopopdracht onthoudt opdrachtgever zich gedurende de looptijd van activiteiten die de makelaar in de uitvoering kunnen belemmeren of doorkruisen. Opdrachtgever verstrekt geen opdracht aan derden, verleent geen opties, doet geen toezeggingen buiten de makelaar om en verwijst gegadigden naar de makelaar.
- 5.5 Opdrachtgever staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop of aankoop, verklaart niet onder curatele te staan en verklaart dat er geen beletsel is die de levering in de weg staan.
- 5.6 Indien opdrachtgever zijn verplichtingen uit dit artikel niet nakomt, is de makelaar gerechtigd de uitvoering van de opdracht op te schorten of de opdracht terug te geven, onverminderd het recht op vergoeding van de reeds verrichte werkzaamheden en gemaakte kosten.

Artikel 6 Informatie van derden en onderzoeksplicht

- 6.1** De makelaar geeft informatie door die zij ontvangt van opdrachtgever, de wederpartij, de makelaar van de wederpartij, verenigingen van eigenaars, overheden, het Kadaster, taxateurs, bouwkundigen, energielabeladviseurs en andere derden. De makelaar is niet gehouden de juistheid, volledigheid of actualiteit van die informatie zelfstandig te onderzoeken of te verifiëren.
- 6.2** Opdrachtgever blijft te allen tijde zelf verantwoordelijk voor zijn wettelijke onderzoeksplicht. De makelaar wijst opdrachtgever erop dat het aan opdrachtgever is om zich waar nodig aanvullend te laten adviseren of onderzoek te laten verrichten.
- 6.3** De makelaar is niet aansprakelijk voor schade die voortvloeit uit het ontbreken, onvolledig zijn, niet actueel zijn of te laat beschikbaar komen van stukken en informatie betreffende een object, waaronder begrepen eigendomsbewijzen, splitsingsstukken, notulen, jaarstukken, meerjarenonderhoudsplannen, gegevens van het reservefonds, vastgestelde of geplande bijdragen en heffingen van een vereniging van eigenaars, energielabels, bodemgegevens en publiekrechtelijke beperkingen.
- 6.4** De makelaar is niet aansprakelijk voor wijzigingen in omgevingsfactoren, waaronder wijziging van bestemmings- en omgevingsplannen, aanpassing van infrastructuur, nieuwbouw van woningen, bedrijventerreinen of industrie, de aanleg van zonneparken of windmolenparken en overige ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van een object.

Artikel 7 Maatvoering en oppervlakte

- 7.1** Opdrachtgever is zelf verantwoordelijk voor de juistheid van de maatvoering en de opgegeven oppervlakten van een object. De makelaar gebruikt de door opdrachtgever of door derden aangereikte plattegronden en maten.
- 7.2** Een meting conform NEN 2580 kan op verzoek worden uitbesteed. De kosten daarvan komen voor rekening van opdrachtgever.
- 7.3** De makelaar is niet aansprakelijk voor onjuiste of afwijkende maatvoering, ook niet indien een meting in opdracht van de makelaar door een derde is uitgevoerd.

Artikel 8 Onderzoeken en keuringen

- 8.1** De makelaar adviseert bij aankoop uitdrukkelijk om altijd een bouwkundige keuring en, waar de indicatie daartoe aanleiding geeft, een funderingsonderzoek te laten uitvoeren.
- 8.2** Kosten van keuringen en onderzoeken komen voor rekening van opdrachtgever.
- 8.3** Indien opdrachtgever afziet van een geadviseerde keuring of een geadviseerd onderzoek, geschiedt dat op eigen verantwoordelijkheid en voor eigen risico. De makelaar is niet aansprakelijk voor schade die bij een dergelijke keuring of dergelijk onderzoek aan het licht had kunnen komen.

Artikel 9 Financiering en bieden zonder financieringsvoorbehoud

- 9.1** Opdrachtgever is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van financiering en voor het tijdig invoeren of laten vervallen van ontbindende voorwaarden. Alle ontbindende voorwaarden vallen onder de verantwoordelijkheid van opdrachtgever.
- 9.2** De makelaar adviseert nadrukkelijk om een bod uit te brengen onder voorbehoud van financiering en raadt af om zonder dit voorbehoud te bieden.
- 9.3** Kiest opdrachtgever er desondanks voor zonder voorbehoud van financiering te bieden, dan gebeurt dit uitsluitend op instructie van opdrachtgever en geheel voor diens rekening en risico, waaronder de verplichting de koopovereenkomst na te komen indien de financiering niet of niet tijdig rond komt en de daaruit voortvloeiende boete, aanvullende schadevergoeding en overige kosten.
- 9.4** De makelaar is niet aansprakelijk voor schade die voortvloeit uit een bod zonder voorbehoud van financiering, nu dit uitdrukkelijk is aangeraden.

Artikel 10 Biedproces en verkoopmethode

- 10.1** Bij een verkoopopdracht bepaalt opdrachtgever, in overleg met de makelaar, welke verkoopmethode wordt gehanteerd. De makelaar maakt de gekozen methode voorafgaand aan het biedproces kenbaar.
- 10.2** Opdrachtgever is niet verplicht een bod te aanvaarden, ook niet indien dit gelijk is aan of hoger is dan de vraagprijs.
- 10.3** De makelaar is niet aansprakelijk voor het niet doorgaan van een transactie, voor het afhaken van een gegadigde of voor het handelen of nalaten van bidders, kopers, verkopers of hun adviseurs.
- 10.4** Het gebruik van een digitaal biedlogboek is niet wettelijk verplicht. De makelaar is niet aangesloten bij een brancheorganisatie en is daarom niet gebonden aan het verplichte gebruik daarvan of aan een brancheprotocol voor het biedproces. De makelaar maakt voor het biedproces gebruik van het systeem van Move.
- 10.5** De makelaar legt alle ontvangen biedingen, met datum, tijdstip en de daarbij gestelde voorwaarden, vast en informeert opdrachtgever daarover volledig.
- 10.6** Opdrachtgever kan in de opdracht tot dienstverlening kiezen voor het gebruik van een digitaal biedlogboek. Wordt daarvoor gekozen, dan worden alle biedingen vastgelegd in het digitale biedlogboek van Move en wordt dit logboek, nadat de koop definitief is geworden, geanonimiseerd inzichtelijk gemaakt voor de gegadigden die een bod hebben uitgebracht. Aan het gebruik hiervan zijn voor opdrachtgever geen extra kosten verbonden.
- 10.7** Biedingen van gegadigden worden niet aan andere gegadigden bekendgemaakt, tenzij opdrachtgever daartoe uitdrukkelijk opdracht geeft en voor zover de privacywetgeving dat toelaat.

Artikel 11 Marketing, beeldmateriaal en intellectuele eigendom

- 11.1** Opdrachtgever stemt ermee in dat de makelaar het object aanbiedt en publiceert, waaronder op funda.nl, op makelaarshuishelmond.nl, in nieuwsbrieven en op de social media kanalen van de makelaar, en dat de makelaar het aanbod met foto's, tekeningen en video's ter beschikking stelt aan andere makelaars en gegadigden.
- 11.2** Publicaties kunnen ook na het einde van de opdracht publiekelijk toegankelijk blijven, mede ter promotie van de makelaar.
- 11.3** De makelaar is niet aansprakelijk voor onjuiste publicatie, voor het uitblijven van publicatie, voor storingen bij publicatieplatformen of voor publicatie op websites waarop de makelaar niet zelf adverteert.
- 11.4** Alle door of in opdracht van de makelaar vervaardigde brochures, teksten, vormgeving, fotografie, plattegronden en video's blijven eigendom van de makelaar dan wel van de betreffende leverancier. Deze mogen na het einde van de opdracht niet worden gebruikt door opdrachtgever of door hem ingeschakelde derden.

- 11.5 Opdrachtgever staat ervoor in dat hij gerechtigd is het door hem aangeleverde beeldmateriaal te laten gebruiken en vrijwaart de makelaar voor aanspraken van derden ter zake.

Artikel 12 Inschakeling van derden

- 12.1 De makelaar is gerechtigd bij de uitvoering van de opdracht derden in te schakelen, waaronder fotografen, stylisten, tekenaars, taxateurs, bouwkundigen, energielabeladviseurs en meetbureaus.
- 12.2 Waar deze derden rechtstreeks aan opdrachtgever factureren, komt de overeenkomst met die derde rechtstreeks tussen opdrachtgever en die derde tot stand. De makelaar is daarbij geen partij.
- 12.3 De makelaar is niet aansprakelijk voor tekortkomingen van ingeschakelde derden, noch voor de kwaliteit, juistheid of tijdigheid van hun werkzaamheden en producten.
- 12.4 De makelaar is gerechtigd aansprakelijkheidsbeperkingen van derden namens opdrachtgever te aanvaarden.

Artikel 13 Tarieven, courtage en kosten

- 13.1 De courtage en de overige tarieven zijn vastgelegd in de opdracht. Alle bedragen zijn inclusief btw tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.
- 13.2 De courtage is exclusief aanmeldkosten, publicatiekosten, verkoopversnellers en kosten van derden, tenzij anders overeengekomen.
- 13.3 Vooraf gefactureerde kosten betreffen kosten aan derden en worden tegen inkoopprijs vermeerderd met de wettelijke btw doorbelast. Restitutie van betaalde bedragen vindt in geen geval plaats.
- 13.4 De makelaar is gerechtigd tarieven jaarlijks te indexeren. Voor lopende opdrachten geldt het tarief zoals opgenomen in de opdracht.

Artikel 14 Betaling, verzuim en volmacht

- 14.1 Facturen dienen te worden voldaan binnen de op de factuur vermelde termijn, bij gebreke waarvan een termijn van veertien dagen na factuurdatum geldt.
- 14.2 Opdrachtgever verleent de in de koopovereenkomst genoemde notaris een onherroepelijke volmacht om de verschuldigde courtage, kosten en eventuele aanmaningskosten bij de eigendomsoverdracht te verrekenen, voor zover deze op dat moment nog niet zijn voldaan.
- 14.3 Bij niet tijdige betaling is opdrachtgever zonder nadere ingebrekestelling in verzuim en is hij de wettelijke rente verschuldigd, alsmede buitengerechtelijke incassokosten conform de Wet normering buitengerechtelijke incassokosten.
- 14.4 Opdrachtgever is niet gerechtigd tot verrekening of opschorting van zijn betalingsverplichting.
- 14.5 Bezwaar tegen een factuur dient binnen veertien dagen na factuurdatum schriftelijk kenbaar te worden gemaakt en schort de betalingsverplichting niet op.

Artikel 15 Nawerking

- 15.1 Opdrachtgever is de overeengekomen courtage verschuldigd indien binnen de in de opdracht genoemde nawerkingstermijn een koopovereenkomst tot stand komt met een wederpartij die tijdens de looptijd van de opdracht via of door toedoen van de makelaar met het object in aanraking is gekomen, ook indien die overeenkomst buiten de makelaar om wordt gesloten.
- 15.2 Onder in aanraking komen wordt onder meer verstaan het opvragen van informatie of een brochure, telefonisch of digitaal contact, een bezichtiging en het voeren van onderhandelingen.
- 15.3 Deze bepaling blijft ook van kracht indien de opdracht door de makelaar is teruggegeven.

Artikel 16 Aansprakelijkheid

- 16.1 De makelaar is uitsluitend aansprakelijk voor directe schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de opdracht, en uitsluitend binnen de grenzen van dit artikel.
- 16.2 Iedere aansprakelijkheid voor indirecte schade is uitgesloten. Daaronder wordt in ieder geval verstaan gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen, gemiste kansen, waardevermindering, gemist woongenot, verhuis-, opslag- en dubbele woonlasten, vertragingsschade, reputatieschade en schade wegens het niet doorgaan van een transactie.
- 16.3 De makelaar is niet aansprakelijk voor schade die voortvloeit uit onjuiste, onvolledige of niet actuele informatie afkomstig van opdrachtgever of van derden, uit tekortkomingen van ingeschakelde derden, uit het afwijken door opdrachtgever van een uitdrukkelijk gegeven advies, of uit omstandigheden als genoemd in de artikelen 6 tot en met 10.
- 16.4 Indien en voor zover de makelaar aansprakelijk is, is die aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van de makelaar wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eigen risico. Het verzekerd bedrag bedraagt EUR 2.500.000,- per aanspraak. Op verzoek verstrekt de makelaar informatie over de dekking.
- 16.5 Indien de verzekeraar om welke reden dan ook niet tot uitkering overgaat, is de aansprakelijkheid van de makelaar beperkt tot het bedrag van de in het betreffende dossier in rekening gebrachte courtage, met een maximum van EUR 10.000,-.
- 16.6 Een reeks van samenhangende gebeurtenissen geldt als een enkele aanspraak.
- 16.7 De in dit artikel opgenomen beperkingen gelden niet indien de schade het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de makelaar of van tot haar bedrijfsleiding behorende leidinggevenden.
- 16.8 De in dit artikel opgenomen beperkingen zijn mede bedongen ten behoeve van de medewerkers van de makelaar en van de door haar ingeschakelde hulppersonen, die zich daar rechtstreeks op kunnen beroepen.

Artikel 17 Vrijwaring

- 17.1 Opdrachtgever vrijwaart de makelaar tegen aanspraken van derden die verband houden met de uitvoering van de opdracht, met het object of met door opdrachtgever verstrekte gegevens, en vergoedt de in dat verband gemaakte kosten van juridische bijstand.
- 17.2 Deze vrijwaring geldt niet voor zover de aanspraak het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de makelaar.

Artikel 18 Klachtplicht en verval van rechten

- 18.1** Klachten over de dienstverlening dienen schriftelijk en gemotiveerd bij de makelaar te worden ingediend binnen zestig dagen nadat opdrachtgever het gebrek heeft ontdekt of redelijkerwijs had moeten ontdekken.
- 18.2** Iedere vordering op de makelaar vervalt door verloop van een jaar na het moment waarop opdrachtgever bekend werd of redelijkerwijs bekend kon zijn met de schade en met de makelaar als aansprakelijke partij, en in ieder geval door verloop van twee jaar na het einde van de opdracht.
- 18.3** Het indienen van een klacht schort de betalingsverplichting van opdrachtgever niet op.

Artikel 19 Overmacht

- 19.1** De makelaar is niet gehouden tot nakoming van enige verplichting indien zij daartoe verhinderd is door overmacht.
- 19.2** Onder overmacht wordt mede verstaan storingen in netwerken, internet, telefonie of publicatieplatformen, uitval bij toeleveranciers, cyberincidenten, brand, extreem weer, epidemieën, overheidsmaatregelen en arbeidsongeschiktheid van sleutelpersoneel.
- 19.3** Duurt de overmacht langer dan dertig dagen, dan is ieder der partijen gerechtigd de opdracht schriftelijk te beëindigen, zonder dat daaruit een verplichting tot schadevergoeding ontstaat. Reeds verrichte werkzaamheden en gemaakte kosten blijven verschuldigd.

Artikel 20 Persoonsgegevens, AVG en Wwft

- 20.1** De makelaar verwerkt persoonsgegevens uitsluitend voor het doel waarvoor deze zijn verstrekt en in overeenstemming met de Algemene verordening gegevensbescherming. Op www.makelaarshuishelmond.nl/disclaimer/ is het volledige beleid te raadplegen.
- 20.2** De makelaar deelt gegevens uitsluitend met instanties en leveranciers die nodig zijn voor de uitvoering of verbetering van de dienstverlening. Met haar verwerkers heeft de makelaar verwerkersovereenkomsten gesloten.
- 20.3** De makelaar is op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme gehouden opdrachtgever te identificeren en cliëntenonderzoek te verrichten. Opdrachtgever verleent daaraan zijn medewerking.
- 20.4** De makelaar is wettelijk verplicht ongebruikelijke transacties te melden bij de daartoe aangewezen autoriteit. Het is de makelaar niet toegestaan opdrachtgever daarover te informeren. Opdrachtgever kan aan het doen van een dergelijke melding geen aanspraak jegens de makelaar ontlenen.
- 20.5** De identificatie en verificatie van opdrachtgever en, waar de wet dat voorschrijft, van de uiteindelijk belanghebbende, vindt plaats voordat de dienstverlening aanvangt, door middel van een online identiteitscontrole via Vidua binnen het systeem van Move.
- 20.6** Opdrachtgever is verplicht de daarvoor benodigde gegevens en documenten aan te leveren en de online identiteitscontrole te doorlopen. De kosten van het cliëntenonderzoek en van de identiteitscontrole komen voor rekening van de makelaar.
- 20.7** Zolang het cliëntenonderzoek en de identificatie niet volledig zijn afgerond, kan de verkoop niet worden opgestart en niet worden afgerond. De makelaar is in dat geval gerechtigd de uitvoering van de opdracht op te schorten of de opdracht terug te geven, zonder dat daaruit een verplichting tot schadevergoeding ontstaat en onverminderd het recht op vergoeding van reeds verrichte werkzaamheden en gemaakte kosten.

Artikel 21 Geheimhouding

- 21.1** Partijen behandelen alle vertrouwelijke informatie die zij in het kader van de opdracht van elkaar ontvangen vertrouwelijk.
- 21.2** Deze verplichting geldt niet voor zover openbaarmaking noodzakelijk is voor de uitvoering van de opdracht, voortvloeit uit een wettelijke plicht of ziet op de publicatie van het object zoals bedoeld in artikel 11.

Artikel 22 Wijziging van de voorwaarden

- 22.1** De makelaar is gerechtigd deze algemene voorwaarden te wijzigen. Op lopende opdrachten blijft de versie van toepassing die bij het aangaan van de opdracht ter hand is gesteld, tenzij een wijziging voortvloeit uit een wettelijke verplichting.

Artikel 23 Conversie en nietigheid

- 23.1** Indien een bepaling van deze voorwaarden nietig, vernietigbaar of anderszins niet afdwingbaar blijkt, blijven de overige bepalingen onverkort van kracht.
- 23.2** De betreffende bepaling wordt in dat geval vervangen door een geldige bepaling die de strekking van de oorspronkelijke bepaling zo dicht mogelijk benadert.

Artikel 24 Toepasselijk recht, bevoegde rechter en taal

- 24.1** Op de opdracht en op deze algemene voorwaarden is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 24.2** Geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Oost-Brabant, onverminderd het recht van opdrachtgever om binnen een maand nadat de makelaar zich op deze bepaling beroept te kiezen voor de volgens de wet bevoegde rechter.
- 24.3** Van deze voorwaarden kan een Engelse vertaling worden verstrekt. Bij verschil tussen de Nederlandse en de Engelse tekst is de Nederlandse tekst bindend.