

Algemene Voorwaarden REDS Makelaardij

1 Algemeen

1.1 Gebruiker van deze algemene voorwaarden is REDS Makelaardij, statutair gevestigd te Duivendrecht, handelende onder de naam REDS Makelaardij, en hierna ook te noemen: Opdrachtnemer.

1.2 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle rechtsbetrekkingen tussen REDS Makelaardij en haar wederpartij.

1.3 Deze algemene voorwaarden zijn bij samenwerking te allen tijde van toepassing.

1.4 Onder Opdrachtgever wordt in deze algemene voorwaarden verstaan de wederpartij waarmee Opdrachtnemer een overeenkomst sluit.

1.5 Onder Opdracht wordt in deze algemene voorwaarden verstaan een overeenkomst tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer die ziet op het tot stand komen, al dan niet tijdens of na bemiddeling door opdrachtnemer, van een overeenkomst met betrekking tot een of meer bepaalde onroerende zaken of delen daarvan.

1.6 Algemene voorwaarden van Opdrachtgever, onder welke benaming ook, zullen pas voor Opdrachtnemer bindend zijn indien Opdrachtnemer deze uitdrukkelijk heeft aanvaard.

1.7 Afwijking van deze algemene voorwaarden geschiedt uitsluitend schriftelijk en geldt slechts voor de desbetreffende Opdracht.

1.8 De nietigheid van een van de bepalingen van deze algemene voorwaarden laat de toepasselijkheid van de overige bepalingen onverlet.

2 Tot stand komen, omvang en uitvoering Opdracht

2.1 Een Opdracht komt niet eerder tot stand dan na uitdrukkelijke aanvaarding daarvan door Opdrachtnemer, dan wel indien en zodra Opdrachtnemer daaraan uitvoering geeft.

2.2 Uitsluitend REDS Makelaardij is opdrachtnemer bij de Opdracht. Het bepaalde in artikel 7:404 en 7:407 lid 2 BW wordt uitgesloten.

2.3 Opdrachtnemer is vrij in het bepalen hoe zij uitvoering geeft aan de Opdracht.

2.4 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders overeengekomen, verplicht een Opdracht Opdrachtnemer nooit tot meer dan:

1. het opmaken van een presentatie van de onroerende zaken die onderwerp zijn van de overeenkomst, gebaseerd op door Opdrachtgever aan te leveren informatie;

2. het per e-mail versturen van de presentatie naar de relevante geïnteresseerden in het bestand van Opdrachtnemer;

3. het aanbrenge van ver- of kopende partij bij het tot stand komen van een overeenkomst ten aanzien van de onroerende zaken die onderwerp zijn van de Opdracht;

2.5 Tot de Opdracht behoort uitdrukkelijk niet het verrichten van onderzoek naar de feitelijke en juridische gesteldheid van onroerende zaken en het informeren van Opdrachtgever en derden hierover.

2.6 Opdrachtnemer staat niet in voor het daadwerkelijk tot stand komen van een overeenkomst ten aanzien van de onroerende zaken die onderwerp zijn van de Opdracht.

2.7 De Opdracht houdt geen volmacht aan Opdrachtnemer in tot het sluiten van overeenkomsten namens de Opdrachtgever.

2.8 Opdrachtnemer is te allen tijde gerechtigd om de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Opdracht op te schorten indien Opdrachtgever een of meer van zijn verplichtingen, waaronder die genoemd in artikel 3 en artikel 7, niet, niet tijdig of niet volledig nakomt, of Opdrachtnemer goede grond heeft te vrezen dat Opdrachtgever die niet, niet tijdig of niet volledig zal nakomen. Opschorting maakt Opdrachtnemer op geen enkele wijze vergoedings- of schadeplichtig jegens Opdrachtgever.

3 Verplichtingen Opdrachtgever

3.1 Opdrachtgever verleent zijn volledige en onverwijld medewerking aan de uitvoering van de Opdracht door Opdrachtnemer.

3.2 Opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die Opdrachtnemer bij het vervullen van zijn Opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen.

3.3 Opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan Opdrachtnemer, behoudens in zoverre uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt. Opdrachtgever brengt buiten Opdrachtnemer om geen overeenkomsten tot stand ten aanzien van onroerende zaken die onderwerp zijn van de Opdracht en voert daartoe ook geen onderhandelingen.

3.4 Opdrachtgever is verplicht om op verzoek van Opdrachtnemer onverwijld alle informatie en stukken aan Opdrachtnemer te verstrekken waar Opdrachtnemer om verzoekt met het oog op het kunnen uitvoeren van de Opdracht. Verder verstrekt Opdrachtgever uit eigen beweging aan Opdrachtnemer onverwijld alle (wijzigingen in) informatie en stukken die nuttig, nodig of noodzakelijk zijn voor de goede uitvoering van de Opdracht. Meer in het bijzonder dient Opdrachtgever Opdrachtnemer onverwijld op de hoogte te stellen van de feitelijke en de juridische gesteldheid van de onroerende zaken die onderwerp zijn van de Opdracht en van eventuele wijzigingen daarin.

3.5 Opdrachtgever sluit de overeenkomst ten aanzien van de onroerende zaken waarop de Opdracht betrekking heeft geheel voor eigen rekening en risico en is zelf verantwoordelijk voor het tijdig verstrekken van alle informatie die zij aan de wederpartij bij die overeenkomst behoort te verstrekken, waaronder maar niet beperkt tot de informatie die Opdrachtnemer als verkoper van een onroerende zaak aan haar wederpartij als koper dient te verstrekken met betrekking tot de juridische en feitelijke gesteldheid van die onroerende zaak.

3.6 Opdrachtgever is aansprakelijk voor alle schade die Opdrachtnemer lijdt als gevolg van de uitvoering van de Opdracht, waaronder alle schade als gevolg van het niet of niet tijdig verstrekt en het niet volledig, onjuist of misleidend zijn van door Opdrachtgever aan Opdrachtnemer te verstrekken informatie.

3.7 Opdrachtgever vrijwaart Opdrachtnemer van alle aanspraken van derden verband houdend met de uitvoering door Opdrachtnemer van de Opdracht en vergoedt aan Opdrachtnemer alle schade en kosten,

waaronder alle in- en buiten gerechtelijke kosten en kosten voor juridische bijstand, die zij in dit verband lijdt respectievelijk maakt.

4 Duur en beëindiging

4.1 De Opdracht wordt aangegaan voor onbepaalde tijd en eindigt door vervulling. Vervulling vindt plaats door het tot stand komen van de beoogde overeenkomst ten aanzien van de onroerende zaken die onderwerp zijn van de Opdracht of van een andere overeenkomst ten aanzien van de onroerende zaken die onderwerp zijn van de Opdracht waardoor de beoogde overeenkomst niet meer tot stand kan komen of dit redelijkerwijze niet meer te verwachten valt. Bij overeenkomsten waarvan de definitieve totstandkoming of de verplichting tot uitvoering, krachtens een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het vervuld zijn van de Opdracht daarvan afhankelijk.

4.2 Opdrachtnemer kan de Opdracht zonder opgaaf van redenen met onmiddellijke ingang tussentijds opzeggen. Opdrachtgever kan de Opdracht zonder opgaaf van redenen tussentijds opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één maand. Opzegging door Opdrachtgever dient schriftelijk te gebeuren.

4.3 Opdrachtgever kan Opdrachtnemer schriftelijk verzoeken om de uitvoering van de Opdracht tijdelijk op te schorten.

4.4 Opdrachtnemer is in aanvulling op zijn wettelijke opschortingsbevoegdheid, bevoegd om de uitvoering van de Opdracht op te schorten indien en zodra de onroerende zaken die onderwerp zijn van de overeenkomst niet langer in gebruik zijn en/of leegstaan.

4.5 Opdrachtnemer is nimmer gehouden tot (schade)vergoeding als gevolg van beëindiging of opschorting van de Opdracht.

5 Kosten en vergoeding

5.1 Tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, vergoedt Opdrachtgever alle (on)kosten die Opdrachtnemer ten behoeve van Opdrachtgever maakt bij de uitvoering van de Opdracht, waaronder de kosten voor het inwinnen van informatie van Opdrachtgever of derden met betrekking tot de onroerende zaken die onderwerp zijn van de opdracht.

5.2 Indien de Opdracht wordt opgezegd door Opdrachtgever of de uitvoering daarvan wordt opgeschort, is Opdrachtgever aan Opdrachtnemer een vergoeding verschuldigd gelijk aan 10 (tien) procent van de courtage die verschuldigd zou zijn geweest bij vervulling van de Opdracht, uitgaande van de laatst gehanteerde vraagprijs (huursom of koopsom) voor de onroerende zaken die onderwerp zijn van de Opdracht. Berekening van de courtage die verschuldigd zou zijn geweest vindt plaats met inachtneming van het bepaalde in artikel 6. De uit hoofde van dit lid verschuldigde vergoeding bedraagt minimaal € 400,00 exclusief omzetbelasting en laat onverlet het bepaalde in artikel 5.1.

5.3 De in artikel 5.2 bedoelde vergoeding is ook verschuldigd door Opdrachtgever indien binnen één jaar na het tot stand komen van de Opdracht nog geen overeenkomst tot stand is gekomen ten aanzien van de onroerende zaken die onderwerp zijn van de Opdracht en Opdrachtnemer de overeenkomst opzegt.

5.4 De in artikel 5.2 bedoelde vergoeding is ook verschuldigd door Opdrachtgever indien Opdrachtnemer de Opdracht opzegt wegens het niet voldoen door Opdrachtgever aan zijn verplichtingen, zoals onder meer opgenomen in artikel 3. Hieronder valt ook opzegging wegens het niet voor Opdrachtnemer bereikbaar zijn van Opdrachtgever of het hanteren door Opdrachtgever van een zodanig hoge vraagprijs dat naar het redelijk oordeel van Opdrachtnemer niet te verwachten valt dat er binnen een redelijke termijn een overeenkomst tot stand zal komen ten aanzien van de onroerende zaken die onderwerp zijn

van de Opdracht. Het in dit artikel bepaalde laat onverlet de overige rechten van Opdrachtnemer in geval van een tekortkoming door Opdrachtgever.

6 Courtage

6.1 Opdrachtgever is aan Opdrachtnemer de overeengekomen courtage verschuldigd indien en zodra een overeenkomst tot stand komt ten aanzien van onroerende zaken die onderwerp zijn van de Opdracht, ook als dat niet de beoogde overeenkomst is en ook indien deze niet door de bemiddeling door Opdrachtnemer tot stand is gekomen.

6.2 De overeengekomen courtage is eveneens verschuldigd indien en zodra de in artikel 6.1 bedoelde overeenkomst tot stand komt terwijl de uitvoering van de Opdracht is opgeschort of indien deze tot stand komt na het einde van de Opdracht en verband houdt met de door Opdrachtnemer verleende diensten. Dit verband wordt behoudens tegenbewijs verondersteld aanwezig te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen zes maanden na het einde van de Opdracht.

6.3 Het niet (volledig) uitgevoerd worden van de tot stand gekomen overeenkomst laat de verschuldigdheid van de courtage onverlet. Bij overeenkomsten, waarvan de definitieve totstandkoming of de verplichting tot uitvoering, krachtens een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het recht op courtage daarvan afhankelijk

6.4 Indien de courtage afhankelijk is gesteld van de koopsom, dan wordt onder die koopsom verstaan het totaalbedrag dat koper en verkoper in de overeenkomst zijn overeengekomen als tegenprestatie voor de levering van het verkochte, inclusief de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting.

6.5 Indien de courtage afhankelijk is gesteld van de huursom, dan wordt onder die huursom verstaan het totaalbedrag dat huurder en verhuurder in de overeenkomst zijn overeengekomen als tegenprestatie voor het genot van de onroerende zaken voor het eerste huurjaar, inclusief de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting. Indien krachtens de overeenkomst de tegenprestatie, behoudens de gebruikelijke indexatie, in de volgende huurjaren hoger ligt dan in het eerste jaar, zal het gemiddelde per jaar van de voor alle jaren overeengekomen tegenprestatie als uitgangspunt dienen voor de bepaling van de huursom. Indien en zodra krachtens de huurovereenkomst een recht of plicht tot (ver)koop van de onroerende zaak bestaat en aan dit recht of deze plicht uitvoering wordt gegeven tijdens de (verlengde) looptijd van de overeenkomst, is tevens een volgens artikel 6.4 te bepalen courtage verschuldigd over de daarvoor geldende koopsom.

6.6 Indien de bij Opdracht beoogde overeenkomst een koopovereenkomst is en er komt in plaats daarvan een huurovereenkomst tot stand, dan wordt de courtage bepaald aan de hand van de huursom. Indien de bij Opdracht beoogde overeenkomst een huurovereenkomst is en er komt in plaats daarvan een koopovereenkomst tot stand, dan wordt de courtage bepaald aan de hand van de koopsom. Indien een andersoortige niet bij de Opdracht beoogde overeenkomst tot stand komt waarbij rechten ten aanzien van de onroerende zaken of het genot of gebruik daarvan worden overgedragen of verstrekt, dan heeft Opdrachtnemer het recht de volgens haar meest geëigende wijze van het vaststellen van de courtage te bepalen.

6.7 De courtage als vast te stellen conform het bepaalde in dit artikel 6 is eveneens verschuldigd door Opdrachtgever indien tijdens de looptijd van de Opdracht of daarna een overeenkomst tot stand komt ten aanzien van andere onroerende zaken dan de onroerende zaken die onderwerp zijn van de Opdracht, met een partij die zich door of vanwege Opdrachtnemer tot Opdrachtgever heeft gewend, al dan niet in eerste instantie voor de onroerende zaken die wel onderwerp zijn van de Opdracht. Onder een partij die zich door of vanwege Opdrachtnemer tot Opdrachtgever heeft gewend wordt voor de toepassing van dit lid in elk geval verstaan elke (rechts)persoon en, voor zover van toepassing, de bloed- en aanverwanten van die persoon en rechtspersonen waarin deze (rechts)persoon enig belang heeft, die aan Opdrachtgever bekend

is geworden doordat deze als potentiële koper of huurder door Opdrachtnemer aan Opdrachtgever is genoemd of via de website of e-mail van Opdrachtnemer kennis heeft genomen van de onroerende zaken die onderwerp zijn van de Opdracht.

6.8 Indien de koopsom of huursom door Opdrachtnemer redelijkerwijs niet op basis van het bepaalde in dit artikel 6 kan worden vastgesteld, heeft koper het recht om deze naar eigen taxatie vast te stellen, waarbij Opdrachtnemer ten minste mag uitgaan van de koopsom en huursom zoals deze bij de aanbidding van de onroerende zaken zijn genoemd (vraagprijs).

6.9 Indien Opdrachtnemer door toedoen van Opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag hij courtage in rekening moet brengen, heeft hij het recht dit bedrag volgens eigen taxatie te bepalen en is de naar dit bedrag berekende courtage verschuldigd.

7 Betaling

7.1 Alle in de Opdracht en deze algemene voorwaarden genoemde of anderszins tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer overeengekomen bedragen zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, exclusief omzetbelasting.

7.2 Alle vorderingen van Opdrachtnemer op Opdrachtgever zijn direct opeisbaar in geval van liquidatie, faillissement, ontbinding, feitelijke bedrijfsbeëindiging of surseance van betaling van de Opdrachtgever of, indien de Opdrachtgever een natuurlijk persoon betreft, van toepassing verklaring van de wettelijke schuldsanering natuurlijke personen.

7.3 Opdrachtnemer is gerechtigd om voorschotbetalingen van Opdrachtgever te verlangen.

7.4 Betalingen door Opdrachtgever dienen te geschieden binnen veertien dagen na factuurdatum. Dit is een fatale termijn.

7.5 Indien Opdrachtgever in verzuim is in de (tijds) nakoming van zijn verplichtingen, dan komen alle redelijke kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte voor rekening van Opdrachtgever. Het verzuim van de Opdrachtgever die een natuurlijk persoon is, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf (particuliere Opdrachtgever), treedt in nadat hij is aangemaand tot betaling binnen veertien dagen na de dag van aanmaning en betaling uitblijft. In de aanmaning wordt eveneens aangegeven wat de gevolgen van het uitblijven van betaling zijn. De buitengerechtelijke kosten worden berekend op basis van hetgeen in de Nederlandse incassopraktijk gebruikelijk is. Indien Opdrachtnemer echter hogere kosten ter incasso heeft gemaakt die redelijkerwijs noodzakelijk waren en de Opdrachtgever geen natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf (zakelijke Opdrachtgever), komen de werkelijk gemaakte kosten voor vergoeding in aanmerking. De eventuele gemaakte gerechtelijke en executiekosten zullen eveneens op de Opdrachtgever worden verhaald. Opdrachtgever is over de verschuldigde incassokosten eveneens rente verschuldigd.

8 Aansprakelijkheid

8.1 Jegens de Opdrachtgever die als rechtspersoon dan wel juridisch gekwalificeerd wordt als bekwame vastgoedbelegger, en/of handelt in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf, sluit Opdrachtnemer elke aansprakelijkheid uit.

8.2 Indien Opdrachtnemer op enige grond aansprakelijk mocht zijn, dan is deze aansprakelijkheid beperkt tot hetgeen in dit artikel is geformuleerd.

8.3 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, ontstaan doordat Opdrachtnemer gebruik heeft gemaakt van door of namens Opdrachtgever verstrekte gegevens,

waaronder maar niet beperkt tot gegevens met betrekking tot de feitelijke of juridische gesteldheid van onroerende zaken.

8.4 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard dan ook, ontstaan als gevolg van handelingen van Opdrachtnemer waaraan Opdrachtgever zijn voorafgaande goedkeuring heeft verbonden.

8.5 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, als gevolg van het sluiten van de overeenkomst ten aanzien van de onroerende zaken die onderwerp zijn van de Opdracht, waaronder maar niet beperkt tot schade als gevolg van acties uit hoofde niet-nakoming van die overeenkomst wegens bijvoorbeeld non-conformiteit.

8.6 Indien Opdrachtnemer aansprakelijk mocht zijn voor enigerlei schade, dan is de aansprakelijkheid van Opdrachtnemer beperkt tot maximaal het bedrag van de courtage die Opdrachtgever voor de Opdracht aan Opdrachtnemer heeft betaald, exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting.

8.7 De aansprakelijkheid van Opdrachtnemer is in ieder geval steeds beperkt tot het bedrag van de uitkering van haar verzekeraar in voorkomend geval.

8.8 Opdrachtnemer is uitsluitend aansprakelijk voor directe schade. Onder directe schade wordt uitsluitend verstaan de redelijke kosten ter vaststelling van de oorzaak en de omvang van de schade, voor zover de vaststelling betrekking heeft op schade in de zin van deze algemene voorwaarden, de eventuele redelijke kosten gemaakt om de gebrekkige prestatie van Gebruiker aan de overeenkomst te laten beantwoorden, voor zoveel deze aan Opdrachtnemer toegerekend kunnen worden en redelijke kosten, gemaakt ter voorkoming of beperking van schade, voor zover de Opdrachtgever aantoont dat deze kosten hebben geleid tot beperking van directe schade als bedoeld in deze algemene voorwaarden.

8.9 Opdrachtnemer is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade, daaronder begrepen gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen, schade door bedrijfsstagnatie en schade in de vorm van waardeverandering van onroerende zaken.

8.10 Rechtsvorderingen door Opdrachtgever tot vergoeding van schade dienen binnen één jaar na het ontdekken van de schade te zijn ingesteld, op straffe van verval van recht

8.11 De in dit artikel opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid gelden niet indien de schade te wijten is aan opzet of bewuste roekeloosheid van Opdrachtnemer of haar leidinggevende ondergeschikten.

9 Toepasselijk recht en bevoegde rechter

Op alle rechtsbetrekkingen tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer is Nederlands recht van toepassing.

10 Collegiale verkoop

10.1 Bij een Opdracht samenwerking zijn artikel 2.5, 5.2, 5.3 en 5.4 niet van toepassing.

10.2 Bij een Opdracht adverteren zijn artikel 2.5, 5.2, 5.3, 5.4 en 6 niet van toepassing.