

ALGEMENE VOORWAARDEN



WBRE
Real Estate

INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL 1 - Wanneer zijn deze voorwaarden van toepassing?	3
ARTIKEL 2 - Wat betekenen bepaalde begrippen?	3
ARTIKEL 3 - Hoe regelen de Real Estate agent en u de opdracht?	3
ARTIKEL 4 - Heeft u bedenktijd?	3
ARTIKEL 5 - Welke verplichtingen heeft de Real Estate agent?	3
ARTIKEL 6 - Welke verplichtingen heeft u?	4
ARTIKEL 7 - Welke werkzaamheden voert de Real Estate agent uit?	4
ARTIKEL 8 - Wanneer heeft de Real Estate agent de opdracht vervuld?	4
ARTIKEL 9 - Hoe wordt het loon berekend?	5
ARTIKEL 10 - Welke kosten brengt de Real Estate agent in rekening?	5
ARTIKEL 11 - Wanneer heeft de R.E agent recht op het loon en gemaakte kosten?	5
ARTIKEL 12 - Wat doet de Real Estate agent als u niet op tijd betaalt?	5
ARTIKEL 13 - Kunt u de opdracht intrekken?	5
ARTIKEL 14 - Kan de Real Estate agent de opdracht teruggeven?	6
ARTIKEL 15 - Wat gebeurt er als een tot stand gekomen koop- of huurovereenkomst niet tot uitvoering komt?	6
ARTIKEL 16 - Wat gebeurt er als de onroerende zaak aan een van de eigenaren, de partner of een derde wordt toebedeeld?	6
ARTIKEL 17 - Wat gebeurt er als u overlijdt?	6
ARTIKEL 18 - Kan het zijn dat u na beëindiging van de opdracht de Real Estate agent toch nog loon moet betalen?	6
ARTIKEL 19 - Hoe worden afwijkende afspraken vastgelegd?	6
ARTIKEL 20 - Geschillenbeslechting en forumkeuze	
7	

ARTIKEL 1 - WANNEER ZIJN DEZE VOORWAARDEN VAN TOEPASSING?

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op elke opdracht tot dienstverlening die een klant verleent aan Wilko Bakker Real Estate (WBRE) in vastgoed.

ARTIKEL 2 - WAT BETEKENEN BEPAALDE BEGRIPPEN?

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. Klant: de opdrachtgever, een natuurlijk persoon of bedrijf.
- b. Loon: de vergoeding die de opdrachtgever aan de Real Estate agent 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 REAL ESTATE AGENT EN U DE OPDRACHT?

1. De Real Estate agent 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 Real Estate agent later opdracht om andere of aanvullende diensten uit te voeren? Dan bevestigt de Real Estate agent dit schriftelijk aan u, inclusief de prijsafspraken voor deze dienstverlening.
3. Het loon en de kosten in de opdracht zijn exclusief BTW.
4. Als u het aanbod van de Real Estate agent aanvaardt, is er sprake van een opdracht. Alle gemaakte kosten van de Real Estate agent die door de opdrachtgever zijn betaald worden niet geretourneerd.
5. Op verzoek kunnen wij de algemene voorwaarden aan u verstrekken of kunt u deze downloaden op de website.

ARTIKEL 4 - HEEFT U BEDENKIJD?

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 Real Estate agent 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 Real Estate agent melden.

ARTIKEL 5 - WELKE VERPLICHTINGEN HEEFT DE REAL ESTATE AGENT?

1. De Real Estate agent voert de opdracht zorgvuldig en deskundig uit. Hij behartigt hierbij uw belangen.
2. De Real Estate agent houdt u regelmatig op de hoogte van de vorderingen.
3. De Real Estate agent is verplicht zijn aansprakelijkheid voor schade afdoende te verzekeren en verzekerd te houden.
4. De Real Estate agent houdt zich bij de verwerking van persoonsgegevens aan de wettelijke bepalingen.
5. De Real Estate agent mag niet namens u een overeenkomst sluiten, tenzij u hiervoor een schriftelijke volmacht heeft gegeven.

ARTIKEL 6 - WELKE VERPLICHTINGEN HEEFT U?

1. U geeft de Real Estate agent alle informatie die hij nodig heeft om de opdracht uit te voeren.
2. Tenzij u schriftelijk iets anders afspreekt, mag u geen activiteiten ontplooiën die de Real Estate agent bij het vervullen van zijn opdracht kunnen hinderen. U mag bijvoorbeeld geen gebruik maken van een andere Real Estate agent.
3. U stelt de Real Estate agent 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 Real Estate agent melden.

ARTIKEL 7 - WELKE WERKZAAMHEDEN VOERT DE REAL ESTATE AGENT UIT?

1. De Real Estate agent voert voor het afgesproken loon de werkzaamheden uit die nodig zijn voor de vervulling van de opdracht. De opdracht betreft bemiddeling 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 koopovereenkomst;
 - het begeleiden bij de afwikkeling van de aankoop.

ARTIKEL 8 - WANNEER HEEFT DE REAL ESTATE AGENT DE OPDRACHT VERVULD?

1. Tenzij u iets anders heeft afgesproken geldt het volgende:
 - De Real Estate agent heeft zijn opdracht vervuld, zodra de afgesproken prestatie is geleverd.
 - Bij een opdracht tot bemiddeling is de opdracht vervuld als de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De Real Estate agent 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 Real Estate agent verleende diensten. Als u als koper opdracht heeft gegeven en u iets koopt buiten het gebied waarop de opdracht betrekking heeft, dan is de opdracht niet vervuld.
2. Bij koopovereenkomsten 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 9 - HOE WORDT HET LOON BEREKEND?

1. U spreekt met de Real Estate agent vooraf af hoe het loon wordt berekend. Gaat het bijvoorbeeld om een percentage van de koopsom, 50% van het totaalbedrag of om uurloon? Dit wordt schriftelijk vastgelegd 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 is BTW verschuldigd: het bedrag exclusief BTW.
 - Bij nieuwbouw: de koop- en aanneemsom tezamen, exclusief 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.

ARTIKEL 10 - WELKE KOSTEN BRENGT DE REAL ESTATE AGENT IN REKENING?

Naast loon kan de Real Estate agent ook kosten in rekening brengen, bijvoorbeeld voor advertenties, reis- en verblijfkosten. Hij brengt die kosten alleen in rekening als u hiermee vooraf heeft ingestemd. Gemaakte afspraken worden schriftelijk vastgelegd.

ARTIKEL 11 - WANNEER HEEFT DE REAL ESTATE AGENT RECHT OP HET LOON EN GEMAAKTE KOSTEN?

1. Tenzij anders afgesproken:
 - a. heeft de Real Estate agent pas recht op loon als de opdracht is vervuld. De kosten betaalt u nadat ze door de Real Estate agent zijn gemaakt.
 - b. betaalt u bij een bemiddelingsopdracht voor aankoop 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 Real Estate agent u een gespecificeerde factuur met een redelijke betalingstermijn.
3. Is de opdracht verstrekt door meer dan één persoon? Dan is ieder van u hoofdelijk aansprakelijk voor het betalen van het loon en de kosten.

ARTIKEL 12 - WAT DOET DE REAL ESTATE AGENT ALS U NIET OP TIJD BETAALT?

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

ARTIKEL 13 - KUNT U DE OPDRACHT INTREKKEN?

1. U mag de opdracht altijd intrekken, altijd schriftelijk. Hierbij geldt een opzegtermijn van twee maanden.
2. Is de opdracht door twee of meer personen verstrekt? Dan kan de opdracht ook alleen door deze opdrachtgevers gezamenlijk worden ingetrokken.
3. De Real Estate agent heeft bij intrekking recht op vergoeding van de afgesproken kosten, voor zover die zijn gemaakt. De Real Estate agent heeft recht op het loon, tenzij in de opdracht iets anders is afgesproken of dat voortvloeit uit artikel 19.

ARTIKEL 14 - KAN DE REAL ESTATE AGENT DE OPDRACHT TERUGGEVEN?

1. De Real Estate agent kan de opdracht alleen teruggeven als hij daar gewichtige redenen voor heeft. Een gewichtige reden is in ieder geval:
 - Wanneer een Real Estate agent 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 Real Estate agent en u.
 - De Real Estate agent geeft schriftelijk aan als hij de opdracht teruggeeft.
2. U hoeft de Real Estate agent 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.

ARTIKEL 15 - WAT GEBEURT ER ALS EEN TOT STAND GEKOMEN KOOP- OF HUUROVEREENKOMST 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 koop- of huurovereenkomst toch niet in een daadwerkelijke overdracht of (in geval van huur) bewoning van de verhuurde woning. In zo'n geval heeft de Real Estate agent recht op het afgesproken loon, tenzij u aannemelijk maakt dat de Real Estate agent tekort is geschoten en dat daardoor de koop- of huurovereenkomst niet tot uitvoering komt.

ARTIKEL 16 - 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 Real Estate agent 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 Real Estate agent en u kunnen andere afspraken maken over hoe het loon berekend wordt bij toedeling.

ARTIKEL 17 - 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 18 - KAN HET ZIJN DAT U NA BEËINDIGING VAN DE OPDRACHT DE REAL ESTATE AGENT TOCH NOG LOON MOET BETALEN?

Als na beëindiging van de bemiddelingsopdracht er toch een koopovereenkomst tot stand komt, geldt het volgende. U moet de Real Estate agent 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 Real Estate agent heeft dan recht op het overeengekomen loon of een redelijk deel daarvan, tenzij u andere afspraken heeft gemaakt.

ARTIKEL 19 - HOE WORDEN AFWIJKENDE AFSPRAKEN VASTGELEGD?

Als u afwijkende afspraken met de Real Estate agent maakt, moet de Real Estate agent die schriftelijk vastleggen.

ARTIKEL 20 – GESCHILLENBESLECHTING EN FORUMKEUZE

1. Op alle rechtsbetrekkingen waarbij de Real Estate agent partij is, is uitsluitend het Nederlandse recht van toepassing.
2. Indien dwingendrechtelijk regels niet anders bepalen, is in eerste instantie de bevoegde rechter in het arrondissement Gelderland, locatie Arnhem bevoegd kennis te nemen van geschillen tussen de Real Estate agent en de klant.