

## **Algemene consumentenvoorwaarden POUWERHUIS makelaar**

ALGEMENE VOORWAARDEN van POUWERHUIS, gevestigd te (6551 EV) Groesbeek, Pijnenborgstraat 2, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland onder nummer 56517718 aldaar gedeponneerd, hierna te noemen "PH"

### **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 PH.

### **Artikel 2      betekenis begrippen**

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

Particuliere klant; Opdrachtgever, natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf (consument).

Makelaar; Iemand die bemiddelt tussen de koper en de verkoper van een onroerende zaak. Zij treedt daarbij op als taxateur en onderhandelaar.

Loon; De vergoeding die de consument aan de makelaar betaalt voor haar dienstverlening exclusief bijkomende kosten. Loon wordt in de praktijk vaak 'courtage' of 'honorarium' genoemd.

Schriftelijk; Onder schriftelijk wordt ook verstaan per email.

### **Artikel 3      hoe regelen de makelaar en u de opdracht**

De makelaar legt de opdracht schriftelijk vast. Daarbij geeft zij aan dat deze algemene voorwaarden van kracht zijn.

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.

Het loon en de kosten in de opdracht zijn exclusief BTW.

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 zij dat niet kan, hoeft u de makelaar niets te betalen.

U ontvangt deze algemene voorwaarden bij het aanbod van uw makelaar.

### **Artikel 4      is er bedenktijd**

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.

Heeft u volgens de wet recht op bedenktijd en heeft de makelaar u daar niet over geïnformeerd? Dan wordt de bedenktijd verlengd tot maximaal een 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.

Wilt u de opdracht binnen de bedenktijd ontbinden? Dan moet u dat binnen de bedenktijd schriftelijk aan de makelaar melden.

## **Artikel 5      verplichtingen makelaar**

De makelaar voert de opdracht zorgvuldig en deskundig uit. Zij behartigt hierbij uw belangen.

De makelaar houdt u regelmatig op de hoogte van de vorderingen.

De makelaar is verplicht haar aansprakelijkheid voor schade afdoende te verzekeren en verzekerd te houden.

De makelaar houdt zich bij de verwerking van persoonsgegevens aan de wettelijke bepalingen.

De makelaar mag niet voor de verkoper en 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 een van de opdrachten opschorten of beëindigen. (zie artikel 15).

De makelaar mag niet namens u een overeenkomst sluiten, tenzij u hiervoor schriftelijke volmacht heeft gegeven.

## **Artikel 6      verplichtingen van u**

U geeft de makelaar alle informatie die zij nodig heeft om de opdracht uit te voeren.

Tenzij u schriftelijk anders afspreekt, mag u geen activiteiten ontplooien die de makelaar bij het vervullen van de opdracht kunnen hinderen. U mag bijvoorbeeld geen gebruik maken van een andere makelaar.

U stelt de makelaar in staat haar verplichtingen in het kader van de Wwft en eventuele andere wettelijke verplichtingen te vervullen.

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      werkzaamheden makelaar**

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.

Alle voor het loon afgesproken werkzaamheden worden duidelijk, begrijpelijk en zo concreet als redelijkerwijs mogelijk schriftelijk vastgelegd.

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 de onderhandelingen.

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 8      wanneer is de opdracht vervuld**

Tenzij u iets anders heeft afgesproken geldt het volgende:

- De makelaar heeft haar opdracht vervuld, zodra de afgesproken prestatie is geleverd.
- 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 de 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.

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 9      hoe wordt het loon berekend**

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. Tenzij anders 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.

Voor meer bijzondere gevallen zijn vaak aanvullende afspraken nodig. Tenzij anders afgesproken wordt onder de 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.

Als het loon over de huursom wordt berekend, wordt onder huursom verstaan: het bedrag dat huurder per maand aan huur betaalt (inclusief eventueel mee-verhuurde roerende zaken en/of servicekosten). 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 10      kosten**

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 11      wanneer heeft de makelaar recht op het loon en gemaakte kosten**

Tenzij anders afgesproken:

- Heeft de makelaar pas recht op loon als de opdracht is vervuld. De kosten betaalt u nadat ze door de makelaar zijn gemaakt.
- Betaalt u bij een bemiddelingsopdracht voor verkoop of koop het loon pas tijdens de eigendomsoverdracht bij de notaris.
- Hoeft u geen rente te betalen over de periode tussen het vervuld zijn van de opdracht en de juridische levering.

Voordat u moet betalen stuurt de makelaar u een gespecificeerde factuur met een redelijke betalingstermijn.

Is de opdracht verstrekt door meer dan een persoon? Dan is ieder van u hoofdelijk aansprakelijk voor het betalen van het loon en de kosten.

### **Artikel 12      wat doet de makelaar als u niet op tijd betaalt**

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.

Betaalt u niet binnen deze twee weken? Dan bent u in verzuim en mag de makelaar de wettelijke rente in rekening brengen.

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 een geschillencommissie anders beslist. Er zijn wel wettelijke grenzen aan de hoogte van deze kosten.

### **Artikel 13      opdracht intrekken**

U mag de opdracht altijd intrekken, bij voorkeur schriftelijk. Hierbij geldt geen opzegtermijn.

Is de opdracht door twee of meer personen verstrekt? Dan kan de opdracht ook alleen door deze opdrachtgevers gezamenlijk worden ingetrokken.

De makelaar heeft bij intrekking recht op een 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 18.

U bent niet verplicht om eventuele schade te vergoeden die de makelaar door de intrekking lijdt.

### **Artikel 14      teruggeven opdracht door makelaar**

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; of
- Een ernstige verstoring van de relatie tussen de makelaar en u. De makelaar geeft schriftelijk aan als hij de opdracht teruggeeft.

U hoeft de makelaar geen loon te betalen als hij de opdracht teruggeeft. Dat kan anders zijn als artikel 18 van toepassing is. Gemaakte kosten (voor zover afgesproken) moet u wel betalen, tenzij dit onredelijk is.

### **Artikel 15 als de 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 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 16 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 17 overlijden**

Als u de enige opdrachtgever bent, eindigt de opdracht als u overlijdt, tenzij uw erfgenamen de opdracht willen handhaven.

Zijn er meerdere opdrachtgevers, dan eindigt de opdracht als een van u overlijdt, tenzij de andere opdrachtgever de opdracht wil handhaven.

Als de opdracht door overlijden van (een van) de opdrachtgever(s) eindigt, is artikel 13 van toepassing.

### **Artikel 18 loon betaling na beëindiging van de opdracht**

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 zij bewijst dat die overeenkomst het gevolg is van haar dienstverlening of dat een overeenkomst is uitgebleven omdat u heeft gehandeld in strijd met artikel 5. De makelaar heeft dan recht op het overeengekomen loon of een redelijk deel daarvan, tenzij u andere afspraken heeft gemaakt.

### **Artikel 19 geschil**

Als u een klacht heeft over de totstandkoming of de uitvoering van de opdracht, meldt u deze klacht schriftelijk bij de makelaar.

Als de makelaar een geschil wil voorleggen, doet zij dit bij de rechter.