

Algemene voorwaarden

Artikel 1. Toepasselijkheid

1.1 Deze algemene voorwaarden (hierna: de “Voorwaarden”) zijn van toepassing op de dienstverlening van Van Rooij Bedrijfsmakelaars B.V., gevestigd te (1316 BW) Amsterdam aan Randstad 22 145 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 64686337 (hierna: “Van Rooij”) die betrekking heeft op onroerende goederen in Nederland. Tenzij anders bepaald wordt onder registergoederen verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop.

1.2 Toepasselijkheid van de algemene voorwaarden van de opdrachtgever worden uitdrukkelijk van de hand gewezen, tenzij Van Rooij deze schriftelijk, al dan niet gedeeltelijk, heeft aanvaard.

Artikel 2. Opdracht

2.1 Onder een opdracht wordt verstaan een overeenkomst van opdracht tot het verlenen van diensten door Van Rooij met betrekking tot het tot stand komen van een overeenkomst inzake onroerend goed en/of het verlenen van overige werkzaamheden, waaronder begrepen het verrichten van taxaties en advieswerkzaamheden.

2.2 Van Rooij zal bij de uitvoering van de opdracht de zorg van een goed opdrachtnemer in acht nemen. De opdrachtgever staat er voor in dat hij alle nodige informatie aan Van Rooij zal verstrekken waarvan de opdrachtgever weet of behoort te weten dat deze voor de adequate uitvoering van de opdracht noodzakelijk zijn.

2.3 De opdracht komt tot stand wanneer de inhoud van de overeenkomst van opdracht door Van Rooij schriftelijk aan de opdrachtgever is bevestigd en door de opdrachtgever schriftelijk is aanvaard. In de overeenkomst van opdracht worden de door de opdrachtgever aan Van Rooij verschuldigde courtage en/of mogelijke andere kosten en vergoedingen vastgelegd. Dit tenzij partijen anders overeenkomen.

2.4 Van Rooij draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties/adviezen met betrekking tot onroerend goed.

2.5 Tenzij anders overeengekomen staan de opdrachtgever uit hoofde van zijn opdracht onder meer de volgende diensten ter beschikking:

- Bespreking van en advies omtrent de mogelijkheden om tot een mogelijke overeenkomst te komen;
- Inschatting van de waarde(n) van het desbetreffende onroerend goed;
- Besteding van aandacht aan juridische, fiscale en andere van belang (geen technisch) zijnde aspecten waarbij Van Rooij in voorkomende gevallen deze aspecten bij onvoldoende kennis bij de opdrachtgever terug legt zodat de opdrachtgever deze kan voorleggen bij een externe specialist;
- Advies over en het voeren van onderhandelingen;
- Begeleiden bij de afwikkeling zoals de betalingen, inspectie en sleuteloverdracht.

2.6 Van Rooij onthoudt zich op voorhand van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot een onroerend goed indien deze opdracht ziet op een onroerend goed waarvoor zij van een andere opdrachtgever reeds een opdracht heeft ontvangen. Zodra uit een lopende opdracht voortvloeit dat Van Rooij aan die opdrachtgever een dienst verleent met betrekking tot onroerend goed ten aanzien waarvan zij tegelijkertijd uit hoofde van een andere lopende opdracht een dienst zou moeten verlenen aan een andere opdrachtgever, terwijl het verlenen van de dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever, dan overlegt Van Rooij met elk van deze opdrachtgevers.

In overleg met Van Rooij wordt aan de opdrachtgevers de keuze gelaten voor welke opdrachtgever Van Rooij in een dergelijk geval zal blijven optreden of in het geval de opdrachtgevers ter zake geen keuze kunnen maken, zal Van Rooij hierin na goedkeuring van beide voor beide partijen optreden als bemiddelaar. In dit geval heeft de opdrachtgever een onderzoek plicht en kan deze nimmer beroepen op onbekwaamheid.

2.7 De uitvoering van de opdracht door Van Rooij houdt niet in dat de opdrachtgever aan Van Rooij een (on)voorwaardelijke volmacht heeft verstrekt tot het sluiten van een overeenkomst namens de opdrachtgever. Aan de opdracht kunnen echter volmachten worden verbonden en deze kunnen ook later worden verstrekt maar dit dient uitdrukkelijk en separaat tussen Van Rooij en de opdrachtgever schriftelijk te worden vastgelegd.

2.8 De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die Van Rooij bij de uitvoering van haar opdracht kunnen belemmeren of haar activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt lopende de opdracht geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan die van Van Rooij. Dit behoudens in het geval dit uitdrukkelijk en schriftelijk tussen Van Rooij en de opdrachtgever is overeengekomen. De opdrachtgever sluit buiten Van Rooij geen overeenkomst en voert daartoe ook geen onderhandelingen buiten Van Rooij om.

2.9 Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Deze eindigt onder meer door:

- Vervulling van de opdracht door Van Rooij;
- Opzegging van de overeenkomst van opdracht door de opdrachtgever;
- Opzegging van de overeenkomst van opdracht door Van Rooij.

Van Rooij heeft haar opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst tot stand is gekomen en/of het advies is afgerond. Het vervuld zijn van de opdracht sluit niet uit dat Van Rooij de opdrachtgever bij de afwikkeling zal begeleiden. Wanneer de totstandkoming van een overeenkomst afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, dan is hiermee tevens de definitieve vervulling van de opdracht door Van Rooij hiervan afhankelijk. Van Rooij is bevoegd om de overeenkomst van opdracht met de opdrachtgever op te zeggen indien sprake is van gewichtige redenen. Van gewichtige redenen is in ieder geval sprake wanneer

- Het onder artikel van 2.6 van de Voorwaarden beschreven geval zich voor doet.
- Er een zich lopende de opdracht een verstoring van de (vertrouwens)relatie tussen Van Rooij en de opdrachtgever voordoet, op basis waarvan redelijkerwijs niet van Van Rooij kan worden gevergd dat zij de opdracht blijft uitvoeren.

De opzegging van de overeenkomst van opdracht dient schriftelijk te geschieden. De opzegtermijn bedraagt zes maanden of zoveel eerder als partijen op dat moment onderling overeenkomen.

Artikel 3. Courtage

3.1 De door de opdrachtgever verschuldigde courtage wordt vastgelegd in een getekende opdrachtbevestiging, een e-mail bevestiging of een mondelinge bevestiging. Wanneer uit de e-mailcorrespondentie te leiden is dat Van Rooij voor de opdrachtgever diensten verleent, wordt er eveneens gesproken over een opdrachtbevestiging.

3.2 De opdrachtgever is courtage verschuldigd aan Van Rooij als tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, ook al wijkt deze af van de oorspronkelijke opdracht (bijvoorbeeld, maar uitdrukkelijk daartoe niet beperkt: verkoop in plaats van verhuur, aankoop in plaats van aanhuur, verhuur in plaats van verkoop, aanhuur in plaats van aankoop en/of verkoop van andere beschikbare ruimte(n) dan waarop de opdracht betrekking heeft). Partijen zullen in dat geval met elkaar in overleg treden over de hoogte van de courtage, waarbij als uitgangspunt zal worden genomen de in de branche voor dergelijke transacties gebruikelijke tarieven. Dit geldt eveneens voor het geval het object tijdens de looptijd van de opdracht wordt geveild. De courtage is ook verschuldigd als de uiteindelijk tot stand gekomen overeenkomst niet het gevolg is van door Van Rooij (specifiek) verleende diensten.

Ingeval sprake is van verkoop in plaats van verhuur (of aankoop in plaats van aanhuur) geldt dat de door opdrachtgever aan Van Rooij verschuldigde courtage ten minste 1,75% van de koopprijs bedraagt. Ingeval sprake is van verhuur in plaats van verkoop (of aanhuur in plaats van aankoop) geldt dat de door de door opdrachtgever aan Van Rooij verschuldigde courtage ten minste 16% gerekend over de jaarhuur uit artikel 4.1 van de ROZ huurovereenkomst of bij een andere overeenkomst een soortgelijke overeenkomst.

3.3 De opdrachtgever is evenzeer courtage verschuldigd indien een overeenkomst tot stand komt na het eindigen van een opdracht wegens overtreding door de opdrachtgever van artikel 2.8 van de voorwaarden.

3.4 De opdrachtgever is na het eindigen van een opdracht eveneens courtage verschuldigd als de totstandkoming van een overeenkomst verband houdt met dienstverlening van Van Rooij (onder meer indien een overeenkomst tot stand komt met kandidaten die reeds bekend waren tijdens de opdrachtperiode). Hiervan is in ieder geval sprake indien binnen twaalf maanden na het einde van een geldende overeenkomst van opdracht tussen Van Rooij en de opdrachtgever alsnog een overeenkomst tot stand komt.

3.5 Een overeenkomst wordt tevens geacht te zijn tot stand gekomen wanneer de opdrachtgever meewerkt aan een handeling als gevolg waarvan het onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt aangekocht, verkocht, aangehuurd, verhuurd of toebedeeld aan de opdrachtgever en/of een derde en in verband daarmee de uitvoering van de opdracht geen verdere voortgang vindt.

3.6 Wanneer Van Rooij door toedoen van de opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag courtage in rekening moet worden gebracht, kan Van Rooij dit bedrag volgens eigen schatting bepalen en is in dat bedrag als courtage door de opdrachtgever aan Van Rooij verschuldigd.

3.7 De courtage is verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst. In geval van huur/verhuur of koop/verkoop geldt respectievelijk de ondertekening door beide partijen van de huur- of koopovereenkomst.

Artikel 4. Overige kosten en vergoedingen

4.1 Tenzij anders is overeengekomen, vergoedt de opdrachtgever de kosten die Van Rooij ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Hierbij valt onder meer te denken aan promotiekosten, advertentiekosten, drukkosten van tekeningen, inmetingen en plattegronden, de kosten van foto's, kosten van projectborden, kosten voor het extern opstellen en drukken van brochures en verschotten, de kosten van Funda Business, de kosten van bodem- en asbestonderzoeken alsmede de kosten van bestemmingsonderzoek. Van Rooij zal vooraf overleg hebben met de opdrachtgever ten aanzien van het maken van deze kosten. In geval van opschorting van de opdracht of beëindiging door opzegging of ontbinding van de overeenkomst van opdracht zijn deze kosten en vergoeding eveneens verschuldigd. De kosten en vergoedingen kunnen tussentijds worden gefactureerd.

Artikel 5. Waardebepaling

5.1 Onder een opdracht tot waardebeoordeling wordt verstaan een opdracht tot het geven van een waardeoordeel en het uitbrengen van een eenvoudig rapport daaromtrent. Een opdracht tot waardebeoordeling houdt uitdrukkelijk geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.

5.2 Het blad van de waardebeoordeling wordt naar de opdrachtgever uitgebracht. Als de opdrachtgever daarvoor schriftelijk toestemming heeft gekregen van Van Rooij, is de opdrachtgever gerechtigd het rapport - of gegevens daaruit - ter inzage te geven of ter beschikking stellen aan derde(n).

5.3 Van Rooij aanvaardt slechts ten opzichte van de opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de uitgevoerde waardebeoordeling inhoud van het rapport. Toestemming van Van Rooij om het blad – of gegevens daaruit – aan derde(n) ter hand te stellen kan nimmer leiden tot enige aansprakelijkheid van Van Rooij jegens deze derde(n).

Artikel 6. Aansprakelijkheid

6.1 Iedere aansprakelijkheid van Van Rooij is altijd beperkt tot directe vermogensschade en bedraagt nooit meer dan in desbetreffende schadegeval door de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van Van Rooij wordt uitbetaald. Van Rooij heeft ter dekking van mogelijke schadegevallen die voortvloeien uit de door haar te verrichten dienstverlening een in de branche gebruikelijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

6.2 Iedere aanspraak op schadevergoeding vervalt wanneer de opdrachtgever niet binnen bekwame tijd nadat hij een tekortkoming heeft ontdekt of redelijkerwijs had moeten ontdekken, schriftelijk bij Van Rooij heeft gemeld. Daarvan is in ieder geval sprake wanneer de melding niet binnen 21 dagen na die ontdekking is gedaan.

6.3 Van Rooij is nimmer aansprakelijk voor enige tekortkoming van een door haar ingeschakelde derden. Ook in het geval van een collegiale opdracht is Van Rooij niet aansprakelijk voor schade wegens toerekenbare tekortkomingen, onrechtmatige daad of anderszins die door een collega bedrijfsmakelaar veroorzaakt is bij de uitvoering van de opdracht. In geval van een collegiale opdracht prevaleren immer deze Voorwaarden boven die van de collega makelaar.

6.4 De opdrachtgever is jegens Van Rooij aansprakelijk voor schade die Van Rooij lijdt door onjuistheden/onvolledigheden vanwege de door de opdrachtgever verstrekte gegevens.

Artikel 7. Betaling

7.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, is de opdrachtgever gehouden om de facturen van Van Rooij te voldoen binnen 14 dagen na factuurdatum.

7.2 Na het verstrijken van de betalingstermijn is de opdrachtgever jegens Van Rooij in verzuim zonder dat een nadere ingebrekestelling is vereist. De opdrachtgever is vanaf dat moment een rente verschuldigd van 1,5% per maand over het nog openstaande bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend.

Artikel 8. Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

8.1 Opdrachtgever bevestigt bij de totstandkoming van de opdracht tussen de opdrachtgever en Van Rooij dat zij op geen enkele wijze betrokken is of is geweest bij het witwassen en/ of financieren van terrorisme zoals omschreven in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).

8.2 Opdrachtgever zal zich voorts gedurende de duur van de opdracht onthouden van activiteiten die in strijd zijn met de WWFT.

8.3 Opdrachtgever is gehouden om op eerste aanwijzing van Van Rooij tijdig alle relevante gegevens ter beschikking te stellen die Van Rooij redelijkerwijs nodig heeft om te kunnen voldoen aan haar verplichtingen die rechtstreeks voortvloeien uit of verband houden met de WWFT.

Artikel 9. Slotbepalingen

9.1 Indien enige bepaling van de Voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, blijven de overige bepalingen van de Voorwaarden onverminderd van kracht. De bepaling die niet rechtsgeldig is of rechtens niet kan worden toegepast, zal worden vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling.

9.2 Op alle rechtsverhoudingen tussen de opdrachtgever en Van Rooij is Nederlands recht van toepassing.

9.3 Alle geschillen, die voortvloeien uit of verband houden met de door Van Rooij gesloten overeenkomst van opdracht zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de Rechtbank Almere.

Almere, 1 maart 2020