



Algemene Voorwaarden HOUSINGAGENT.com B.V.

ARTIKEL 1 – Definities en begrippen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. Consument: opdrachtgever, natuurlijk persoon, die eventueel kan handelen uit hoofde van een beroep of bedrijf;
- b. Makelaar: HOUSINGAGENT.com B.V., handelend onder de naam Housing Agency en Housing Agent;
- c. Opdracht: de overeenkomst van opdracht tot dienstverlening. Onder dienstverlening wordt verstaan: de bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur van onroerende zaken en de overige door de makelaar te verrichten diensten;
- d. Honorarium: de prijs voor de dienstverlening door de Makelaar waaronder de courtage zoals vermeld onder e;
- e. Courtage: het loon dat verschuldigd is ter zake van bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur van onroerende zaken;

ARTIKEL 2 – Toepasselijkheid

- 2.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op de totstandkoming en de uitvoering van een tussen een Consument en een Makelaar gesloten overeenkomst van opdracht tot dienstverlening met betrekking tot in Nederland gelegen onroerende zaken.
- 2.2 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle huidige en toekomstige opdrachten en overeenkomst tussen de Makelaar en de Consument.
- 2.3 Bepalingen die afwijken van deze Algemene Voorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.
- 2.4 Deze Algemene Voorwaarden worden vergezeld van de opdrachtbevestiging aan de opdrachtgever verzonden.
- 2.5 Toepasselijkheid van de Algemene Voorwaarden van de opdrachtgever op een overeenkomst met de Makelaar worden uigesloten.

ARTIKEL 3 – Algemeen en persoonlijk aanbod

- 3.1 Het algemene aanbod van de Makelaar aan de Consument bevat een duidelijke omschrijving van de dienstverlening die de consument in kwestie mag verwachten. Het algemene aanbod bevat tevens het honorarium voor de dienstverlening en de overige condities waaronder de dienstverlening wordt verricht.
- 3.2 Na kennisneming van het algemene aanbod door de Consument, biedt de Makelaar de Consument de gelegenheid daarover met hem in onderhandeling te treden om tot een persoonlijk aanbod te komen.
- 3.3 De Makelaar draagt er zorg voor dat het uiteindelijke persoonlijk aanbod schriftelijk of elektronisch in een opdrachtformulier wordt vastgelegd, waarin naar de toepasselijkheid van deze Algemene Voorwaarden wordt verwezen.
- 3.4 Het persoonlijk aanbod dan wel het algemene aanbod gaat vergezeld van een exemplaar van deze Algemene Voorwaarden.

ARTIKEL 4 – Totstandkoming van de opdracht

De opdracht komt tot stand op het moment dat de door de Makelaar en de Consument ondertekende opdrachtbevestiging door de Makelaar retour is ontvangen.



ARTIKEL 5 – Duur van de opdracht

Tenzij tussen partijen anders is overeengekomen loopt de opdracht voor onbepaalde tijd.

ARTIKEL 6 – Einde van de opdracht

6.1 De opdracht eindigt door:

- a. vervulling van de opdracht door de makelaar;
- b. intrekking van de opdracht door de Consument;
- c. teruggaaf van de opdracht door de Makelaar;
- d. ontbinding door een van beide partijen;
- e. overlijden van de Consument.

6.2 De Makelaar heeft zijn opdracht vervuld, zodra de overeengekomen prestatie is geleverd of – in geval van bemiddeling door de Makelaar - de beoogde overeenkomst tussen de betreffende partijen als gevolg van door hem verleende diensten tot stand is gekomen. Bij koop van een woning door een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas sprake van een overeenkomst als de koop is vastgelegd in een door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst.

6.3 Een opdracht kan zonder dat een opzegtermijn in acht behoeft te worden genomen, worden ingetrokken, tenzij de Makelaar en de Consument hierover een specifieke termijn zijn overeengekomen. De Consument is ter zake van een intrekking nimmer schadeplichtig. De Makelaar heeft ter zake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten zoals bedoeld in artikel 14 en, indien en voor zo ver bij het verstrekken van de opdracht overeengekomen, op een percentage van het loon. Het intrekken van een opdracht dient bij voorkeur schriftelijk of elektronisch te geschieden.

6.4 De Makelaar kan de opdracht teruggeven op grond van gewichtige redenen. Als gewichtige reden wordt in ieder geval beschouwd een ernstige verstoring van de relatie tussen de Makelaar en de Consument. De teruggaaf door de Makelaar dient schriftelijk of elektronisch te geschieden.

6.5 Een opdracht kan worden ontbonden wanneer aan de kant van de wederpartij sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen. Onder 'wederpartij' wordt hier verstaan de wederpartij van de Makelaar (dit is: de Consument /opdrachtgever) dan wel de wederpartij van de Consument (dit is: de Makelaar). De verklaring tot ontbinding dient bij voorkeur schriftelijk of elektronisch te geschieden.

6.6 Als datum voor beëindiging van de opdracht geldt de datum waarop de Makelaar, respectievelijk de Consument de (schriftelijke of elektronische) mededeling inzake de intrekking, teruggaaf, beëindiging of overlijden ontvangt of de in die mededeling genoemde latere datum.

ARTIKEL 7 – Omzetbelasting, opeisbaarheid

7.1 De overeengekomen courtage en bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, inclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW).

7.2 Alle vorderingen wegens verschuldigd courtage of kosten zijn direct opeisbaar zodra de huur of koopovereenkomst tot stand is gekomen of de opdracht is uitgevoerd, dan wel deze om andere redenen eindigt.



ARTIKEL 8 – Verplichtingen van de Makelaar

8.1 De Makelaar voert de door hem aanvaarde opdracht naar beste weten en kunnen uit en met inachtneming van de belangen van de Consument. Tenzij anders overeengekomen mag de Makelaar de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder zijn verantwoording, laten uitvoeren.

8.2 De makelaar is gemachtigd bij de uitvoering van de opdracht namens de Consument derden in te schakelen, waarbij de Makelaar aansprakelijkheid voor die ingeschakelde derden uitsluit (de toepasselijkheid van artikel 6:76 BW is uitgesloten). De Makelaar merkt in dat verband uitdrukkelijk op dat de Consument zelf dient zorg te (laten) dragen voor het uitvoeren van een taxatie van het betreffende onroerende goed. Deze werkzaamheden vallen uitdrukkelijk niet onder de overeenkomst met de Makelaar. Voor de inhoud van het taxatierapport kan de Makelaar dus ook geen verantwoordelijkheid nemen.

8.3 De Makelaar houdt de Consument regelmatig op de hoogte van de vorderingen.

8.4 In afwijking van artikel 7:402 BW bepaalt de Makelaar de wijze waarop en door welke perso(en) de verleende opdracht wordt uitgevoerd, maar houdt daarbij wel zoveel mogelijk rekening met de wensen van de Consument die zij schriftelijk aan de Makelaar kenbaar maakt.

8.5 De Makelaar is niet gerechtigd tot het sluiten van overeenkomsten namens de Consument, tenzij deze hiertoe een schriftelijke of elektronische volmacht heeft verleend.

8.6 De Makelaar stuurt de Consument een factuur waarin een redelijke betalingstermijn wordt vermeld. Indien de Consument niet binnen de in de factuur gestelde termijn betaalt, stuurt de Makelaar hem een betalingsherinnering waarin de Consument de gelegenheid wordt geboden alsnog binnen 2 weken na ontvangst van de herinnering te betalen.

ARTIKEL 9 – Verplichtingen van de Consument

9.1 De Consument verschafft de Makelaar naar beste weten en kunnen die informatie die de Makelaar nodig heeft voor de uitvoering van de opdracht. De Consument is gehouden de Makelaar onverwijld te informeren omtrent feiten en omstandigheden die in verband met de uitvoering van de opdracht van belang kunnen zijn. De uit de vertraging in de uitvoering van de opdracht voortvloeiende kosten, ontstaan door het niet, niet tijdig of niet behoorlijk ter beschikking stellen van de gegevens en bescheiden, zijn voor rekening van de Consument.

9.2 De Consument betaalt de Makelaar voor de dienstverlening conform de gemaakte afspraken binnen de op de factuur genoemde betalingstermijn. Indien de Consument dat nalaat en hij ook geen gevolg geeft aan de in artikel 8 lid 5 genoemde betalingsherinnering, is hij in verzuim en is de Makelaar gerechtigd de wettelijke rente in meerdering te brengen.

9.3 De Makelaar is na verloop van de in artikel 8 lid 6 genoemde termijn van twee weken bevoegd om zonder nadere ingebrekestelling over te gaan tot invordering van het hem verschuldigde bedrag te vermeerderen met de wettelijke rente. De Consument is daarnaast buitengerechtelijke kosten verschuldigd ten grote van tenminste 15 % van de hoofdsom, onverminderd de verplichting van de Consument aan de Makelaar de werkelijke (buiten)gerechtelijke incassokosten te vergoeden, voor zover deze dit bedrag te boven mocht gaan. Onder werkelijke kosten wordt verstaan de kosten van inschakeling van een advocaat en kosten van andere deskundigen.

9.4 In geval een opdracht wordt verstrekt door méér dan één persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor het betalen van al het verschuldigde uit welke hoofde dan ook.

9.5 De Makelaar verzorgt geen taxaties, zodat de Consument – zo nodig – zelf dient zorg te (laten) dragen voor het opstellen van een taxatierapport.



9.6 Het is de Consument, behoudens andersluidende afspraken, niet toegestaan buiten de Makelaar om overeenkomsten tot stand te brengen, onderhandelingen te voeren, gebruik te maken van soortgelijke diensten van anderen en/of activiteiten te ontplooiën, die de Makelaar bij het vervullen van zijn bemiddelingsopdracht kunnen belemmeren of zijn activiteiten doorkruisen.

ARTIKEL 10 – Opdracht tot bemiddeling, deeldiensten

10.1 De kern van een opdracht tot bemiddeling betreft het geven van advies over en het voeren van onderhandelingen. Daarnaast staan, tenzij anders overeengekomen, de Consument uit hoofde van een opdracht tot bemiddeling onder meer de volgende deeldiensten ter beschikking:

- bespreking van en advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;
- verzorging en begeleiding van bezichtigingen;
- begeleiding bij de afwikkeling.

10.2 Voor de deeldiensten genoemd in artikel 10.1 kan ook apart een opdracht worden verstrekt. Op deeldiensten zijn deze voorwaarden van toepassing voor zover de aard van die bepalingen zich daar niet tegen verzet.

ARTIKEL 11 – Courtage

11.1 De Consument is de Makelaar courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de bemiddelingsopdracht een overeenkomst met betrekking tot een onroerende zaak tot stand komt. Dit geldt ook indien de overeenkomst niet het gevolg is van door de makelaar verleende diensten.

11.2 Onder de totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door opdrachtgever meewerken aan een handeling als gevolg waarvan de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk wordt verkocht, verhuurd of toebedeeld aan de opdrachtgever en/of een derde en in verband daarmee de uitvoering van de opdracht geen verdere voortgang vindt.

11.3 Na beëindiging van de bemiddelingsopdracht als bedoeld in artikel 6 lid 1 sub b t/m e is de Consument geen courtage verschuldigd indien er een overeenkomst met betrekking tot een onroerende zaak tot stand komt, tenzij:

- de Consument heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in artikel 9.6;
- de Makelaar bewijs levert dat de totstandkoming van de overeenkomst met betrekking tot de onroerende zaak het gevolg is van dienstverlening van de Makelaar aan de Consument tijdens de looptijd van de opdracht.

11.4 Wanneer een courtageverplichting overeenkomstig het bepaalde in lid 3 van dit artikel ontstaat, heeft de Makelaar recht op een naar redelijkheid vast te stellen deel van de courtage.

Bij de bepaling hiervan wordt rekening gehouden met reeds door de Makelaar verrichte werkzaamheden, het voordeel dat de Consument daarvan heeft en de grond waarop de overeenkomst is beëindigd.

11.5 Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst niet tot uitvoering komt, behoudt de Makelaar recht op volledige courtage, tenzij de niet-uitvoering het gevolg is van toerekenbaar tekortkomen (wanprestatie) van de Makelaar.

ARTIKEL 12 – Berekening courtage koop en verkoop

12.1 De courtage wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn. Voor zover partijen geen grondslag voor de berekening van de courtage zijn overeengekomen, gelden de navolgende leden van dit artikel.

12.2 De courtage wordt berekend over de koopsom van de onroerende zaak

12.3 Onder de koopsom wordt verstaan het bedrag dat de koper aan verkoper verschuldigd is, exclusief de kosten en rechten die op de overdracht vallen, zoals overdrachtsbelasting, notariële kosten en kadastrale rechten.

12.4 Indien over de koopsom BTW verschuldigd is, dan wel deze in de koopsom is inbegrepen, dan wordt de courtage mede berekend over het bedrag inclusief genoemde belasting tenzij de koper gerechtigd is om de BTW in aftrek te brengen.

12.5 Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken wordt de courtage berekend over de koop- en aanneemsom tezamen, dan wel over de verwachte, uit de overeenkomst blijkende, bouwsom of stichtingskosten met inbegrip van de BTW, tenzij de koper gerechtigd is de BTW in aftrek te brengen.

12.6 Bij koop en verkoop van een recht van erfpacht, dan wel van een opstal op erfpachtgrond wordt de courtage berekend over het bedrag dat de koper en verkoper als zodanig overeenkomen, vermeerderd met een bedrag gelijk aan het tienvoud van de periodieke vergoeding op jaarbasis.

12.7 Bij koop en verkoop van een appartementsrecht wordt de courtage berekend over de koopsom van het appartementsrecht.

12.8 Bij koop en verkoop van een lidmaatschapsrecht van een coöperatieve vereniging tot exploitatie van onroerende zaken of van aandelen in onverdeelde eigendommen wordt de courtage berekend over de koopsom van het betreffende lidmaatschapsrecht of aandeel, zonder aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening.

12.9 Gelijkgesteld met koop- en verkoopovereenkomsten worden voor de courtageberekening:

- ruilkoop;
- huurkoop;
- financial lease;
- koop en verkoop op afbetaling;
- koop en verkoop die niet zonder meer de verplichting tot levering bevat
- (economische eigendomsoverdracht);
- het vestigen van het recht van erfpacht of opstal.

12.10 Indien er roerende zaken in materiële zin en/of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) worden gekocht of verkocht, en/of er tevens schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken door partijen jegens elkaar worden overeengekomen, wordt de courtage mede in rekening gebracht over de koopsom van deze goederen en deze rechten.

ARTIKEL 13 – Berekening courtage huur en verhuur

13.1 De courtage wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn. Voor zover partijen geen grondslag voor de berekening van de courtage zijn overeengekomen, gelden de navolgende leden van dit artikel.

13.2 Bij huur- en verhuurovereenkomsten met betrekking tot onroerende zaken wordt de courtage berekend over de huursom, met inachtneming van de overige hieronder vermelde bepalingen.

13.3 Onder de huursom wordt verstaan het bedrag dat de huurder en verhuurder overeenkomen als vergoeding voor het enkel genot van de onroerende zaken voor het eerste huurjaar.

13.4 De courtage wordt berekend over de huursom + BTW, indien dit van toepassing is, tenzij de huurder gerechtigd is de BTW in aftrek te brengen.

13.5 Indien krachtens de overeenkomst in enig volgend jaar aan huur een ander bedrag verschuldigd zal zijn dan in het eerste huurjaar en dit bedrag bij het tot stand komen van de overeenkomst reeds bekend is, terwijl dit kennelijk een andere strekking heeft dan het in gelijke tred houden van de huur met de waardeontwikkeling van de euro, wordt



voor de berekening van de courtage in aanmerking genomen het totaal van die bedragen, gedeeld door het aantal jaren waarop zij betrekking hebben.

13.6 Een gedeelte van een huurjaar wordt als geheel huurjaar gerekend.

13.7 Gelijkgesteld aan huur- en verhuurovereenkomsten worden voor de courtageberekening:

- pachtovereenkomsten;
- ruilovereenkomsten;
- overeenkomsten tot ingebruikgeving;
- overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik en bewoning;
- andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals financiële of operationele lease.

13.8 Indien er roerende zaken in materiële zin en/of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) mede worden gehuurd of verhuurd, wordt onder de huursom mede begrepen de voor deze goederen overeengekomen huurprijs. Worden de goederen mede gekocht of worden verkocht, en/of worden er tevens schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken door partijen jegens elkaar overeengekomen, dan wordt de courtage mede in rekening gebracht over de koopsom van deze goederen en deze rechten.

ARTIKEL 14 – Kosten

14.1 Tenzij anders overeengekomen vergoedt de Consument bij opdracht voor bemiddeling bij koop of huur de kosten die de Makelaar ten behoeve van de Consument maakt.

ARTIKEL 15 – Aansprakelijkheid

15.1 Zodra de Consument een mogelijke grond voor een deugdelijke aanspraak ter zake aansprakelijkheid van de Makelaar uit hoofde van de invulling van zijn opdracht heeft ontdekt of redelijkheid had behoren te ontdekken is hij gehouden om onverwijld, met bescheiden gestaafd en deugdelijk onderbouwd het bestaan van deze pretense aanspraak jegens de Makelaar schriftelijk aan haar mede te delen op straffe van verval van recht. Iedere aanspraak jegens de Makelaar vervalt na 1 jaar nadat de mededeling door opdrachtgever is geschied, althans had behoren te geschieden, tenzij die aanspraak inmiddels bij de bevoegde rechter aanhangig is gemaakt. De Makelaar is niet aansprakelijk jegens de Consument, zolang die Consument zijn verplichtingen jegens de makelaar niet is nagekomen.

15.2 De Makelaar is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade en/of gevolgschade en/of bedrijfsschade. De aansprakelijkheid van de Makelaar gaat nooit verder dan bepaald in deze algemene voorwaarden. Anderen dan de Consument kunnen aan de overeenkomst en de (niet) uitvoering daarvan geen rechten ontleen.

15.3 De Consument vrijwaart de Makelaar voor vorderingen van derden wegens schade die veroorzaakt is doordat de Consument aan de Makelaar onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt, tenzij de Consument aantoonbaar dat de schade geen verband houdt met verwijtbaar handelen of nalaten zijnerzijds, dan wel veroorzaakt is door opzet of grove schuld van de Makelaar. De in de eerste en tweede lid van deze bepaling neergelegde aansprakelijkheidsbeperking wordt mede bedongen ten behoeve van de door de Makelaar ingeschakelde derden, die derhalve hierdoor een rechtstreeks beroep op deze aansprakelijkheidsbeperking hebben.

15.4 De Makelaar staat niet in voor juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.



ARTIKEL 16 – Overig

16.1 Indien en zover op grond van de redelijkheid en billijkheid of het onredelijk zware karakter op enige bepaling van deze Algemene Voorwaarden geen beroep kan worden gedaan, komt aan de desbetreffende bepaling voor wat betreft de inhoud en strekking in elk geval een zoveel mogelijk overeenkomstige betekenis toe, zodat daarop wel een beroep kan worden gedaan.

16.2 In het geval deze Algemene Voorwaarden en de opdrachtbevestiging onderling strijdige bepalingen bevatten, gelden de in de opdrachtbevestiging opgenomen voorwaarden.

16.3 Alle overeenkomsten tussen de consument en de makelaar waarop deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn, is Nederlands Recht van toepassing.

16.4 Alle geschillen die verband houden met overeenkomsten tussen de Consument en de Makelaar waarop deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn, worden beslecht door de bevoegde rechter in het Arrondissement Amsterdam.