

ALGEMENE CONSUMENTENVOORWAARDEN DIENSTVERLENING VERKOOP/KOOP ORANGE WONEN MAKELAARS

Hierin leest u welke rechten en plichten uw makelaar en uzelf hebben. Orange Wonen Makelaars bemiddelt in onroerende zaken tussen verkopers en kopers en is gevestigd aan de Kerkstraat 237A, 1521 JJ te Wormerveer. Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Amsterdam, onder nummer 35028856 en is een handelsnaam van ABC Kunststoffen Ltd.

Inhoud Opdrachtvoorwaarden

Artikel 1	Wanneer zijn deze voorwaarden van toepassing?
Artikel 2	Wat betekenen bepaalde begrippen?
Artikel 3	Hoe regelen de makelaar en u de opdracht?
Artikel 4	Heeft u bedenktijd?
Artikel 5	Welke verplichtingen heeft de makelaar?
Artikel 6	Welke verplichtingen heeft u?
Artikel 7	Welke werkzaamheden voert de makelaar uit?
Artikel 8	Welke bijzondere regels gelden bij een taxatie?
Artikel 9	Wanneer heeft de makelaar de opdracht vervuld?
Artikel 10	Hoe wordt het loon berekend?
Artikel 11	Welke kosten brengt de makelaar in rekening?
Artikel 12	Wanneer heeft de makelaar recht op het loon en gemaakte kosten?
Artikel 13	Wat doet de makelaar als u niet op tijd betaalt?
Artikel 14	Kunt u de opdracht intrekken?
Artikel 15	Kan de makelaar de opdracht teruggeven?
Artikel 16	Wat gebeurt er als een tot stand gekomen koopovereenkomst niet tot uitvoering komt?
Artikel 17	Wat gebeurt er als de onroerende zaak aan een van de eigenaren, de partner of een derde wordt toebedeeld?
Artikel 18	Wat gebeurt er als u overlijdt?
Artikel 19	Kan het zijn dat u na beëindiging van de opdracht de makelaar toch nog loon moet betalen?
Artikel 20	Wat gebeurt er als u een geschil met uw makelaar heeft?
Artikel 21:	Klachtplicht en verval van rechten
Artikel 22:	Rechten en aansprakelijkheid
Artikel 23:	Bevoegde rechter, toepasselijk recht
Artikel 24:	Hoe worden afwijkende afspraken vastgelegd?

ALGEMENE CONSUMENTENVOORWAARDEN DIENSTVERLENING VERKOOP/KOOP ORANGE WONEN MAKELAARS

Artikel 1: Toepasselijkheid. Wanneer zijn deze voorwaarden van toepassing?

Deze Algemene Consumentenvoorwaarden Dienstverlening Verkoop/Koop Orange Wonen Makelaars zijn van toepassing op elke opdracht tot dienstverlening die een particuliere klant verleent aan een makelaar in onroerende zaken.

Artikel 2 : Definities

Particuliere klant

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

Makelaar:

Orange Wonen Makelaars, de (rechts) persoon die krachtens de opdrachtbevestiging de opdracht tot dienstverlening van de opdrachtgever aanvaardt.

Of een bij Orange Wonen Makelaars aangesloten makelaar of taxateur. Een makelaar behartigt de belangen van zijn opdrachtgever. Een taxateur is juist onpartijdig. Zijn werk is het schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van onroerende zaken. Omdat taxateurs zich ook aan deze voorwaarden moeten houden, wordt met 'makelaar' ook 'taxateur' bedoeld voor zover de aard van de bepalingen zich daar niet tegen verzet.

Loon

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

Schriftelijk

Onder schriftelijk wordt ook verstaan per e-mail, per sms, per brief.

Artikel 3: Hoe regelen de makelaar en u de opdracht?

1. De makelaar 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 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.
3. Het loon en de kosten in de opdracht zijn inclusief BTW.
4. 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 hij dat niet kan, hoeft u de makelaar niets te betalen.
5. U ontvangt deze Algemene Consumentenvoorwaarden Dienstverlening Verkoop/Koop Orange Wonen Makelaars.

Artikel 4: Heeft u bedenktijd?

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 makelaar 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 makelaar melden. U kunt daarvoor een door de makelaar verstrekt

formulier gebruiken.

Artikel 5: Welke verplichtingen heeft de makelaar?

1. De makelaar voert de opdracht zorgvuldig en deskundig uit. Hij behartigt hierbij uw belangen.
2. De makelaar houdt u regelmatig op de hoogte van de vorderingen.
3. De makelaar is verplicht zijn aansprakelijkheid voor schade afdoende te verzekeren en verzekerd te houden.
4. De makelaar houdt zich bij de verwerking van persoonsgegevens aan de wettelijke bepalingen.
5. De makelaar mag niet voor de verkoper én koper van hetzelfde object optreden. In zo'n geval moet de makelaar zo snel mogelijk met zijn opdrachtgevers overleggen en één van de opdrachten opschorten of beëindigen (zie artikel 15).
6. De makelaar 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 makelaar alle informatie die hij nodig heeft om de opdracht uit te voeren.
2. Tenzij u schriftelijk iets anders afsprekt, mag u geen activiteiten ontplooien die de makelaar bij het vervullen van zijn opdracht kunnen hinderen. U mag bijvoorbeeld geen gebruik maken van een andere makelaar.
3. U stelt de makelaar 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 makelaar melden.

Artikel 7: Welke werkzaamheden voert de makelaar uit?

1. 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.
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 (ver)koop.

Artikel 8: Welke bijzondere regels gelden bij een taxatie?

1. Een taxatie van een onroerende zaak is het schatten van de marktwaarde en het in een gangbaar modelrapport vastleggen van die waarde. U kunt een taxatie bijvoorbeeld nodig hebben voor het aanvragen van een hypotheek.
2. Een taxatie wordt door een geregistreerde taxateur in persoon verricht. Aan een taxatierapport moet in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen ontleend kunnen worden. Een taxatie is dus wezenlijk anders dan een door een makelaar afgegeven waardebepaling zoals bedoeld in artikel 7.
3. Het taxatierapport bevat het doel waarvoor de opdracht is verstrekt. Het taxatierapport is niet bedoeld om gebruikt te worden voor andere doeleinden.
4. Als bij een opdracht meerdere taxateurs zijn betrokken, dan maken zij gezamenlijk een taxatierapport. Als zij het niet eens worden over de inhoud van het taxatierapport, dan treden zij met u in overleg. Afhankelijk van de gemaakte afspraken kunnen zij een extra taxateur inschakelen om tot een taxatierapport te komen of brengen zij een taxatierapport uit waarin zij hun eigen bevindingen weergeven.
5. Indien meerdere taxateurs de opdracht hebben uitgevoerd, ontvangt u van ieder van hen een rekening voor hun loon en kosten, tenzij u hierover andere afspraken heeft gemaakt.

Artikel 9: Wanneer heeft de makelaar de opdracht vervuld?

1. Tenzij u iets anders heeft afgesproken geldt het volgende:
 - De makelaar 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 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 koopovereenkomst tot stand komt die niet het gevolg is van door de makelaar 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 10: Hoe wordt het loon berekend?

1. 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.
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 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.

4. Het loon voor een taxatie mag niet afhankelijk zijn van de hoogte van de getaxeerde marktwaarde.
5. Het loon voor een taxatie mag niet afhankelijk zijn van de hoogte van de getaxeerde (markt) waarde.

BEMIDDELING

Artikel 11: Welke kosten brengt de makelaar in rekening?

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 12: Wanneer heeft de makelaar recht op het loon en gemaakte kosten?

1. Tenzij anders afgesproken:
 - a. heeft de makelaar pas recht op loon als de opdracht is vervuld. De kosten betaalt u nadat ze door de makelaar zijn gemaakt.
 - b. betaalt u bij een bemiddelingsopdracht voor verkoop of koop 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 makelaar 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 13: Wat doet de makelaar als u niet op tijd betaalt?

1. 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.
2. Betaalt u niet binnen deze twee weken? Dan bent u in verzuim en mag de makelaar de wettelijke rente in rekening brengen.
3. 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 geschillencommissie anders beslist. Er zijn wel wettelijke grenzen aan de hoogte van deze kosten.

Artikel 14: Kunt u de opdracht intrekken?

1. U mag de opdracht altijd intrekken, bij voorkeur schriftelijk. Hierbij geldt geen opzegtermijn.
2. Is de opdracht door twee of meer personen verstrekt? Dan kan de opdracht ook alleen door deze opdrachtgevers gezamenlijk worden ingetrokken.

3. De makelaar heeft bij intrekking recht op 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 19.

Artikel 15: Kan de makelaar de opdracht teruggeven?

1. 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 zou werken (zie artikel 5 lid 5); of
 - Een ernstige verstoring van de relatie tussen de makelaar en u. De makelaar geeft schriftelijk aan als hij de opdracht teruggeeft.
2. U hoeft de makelaar 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, tenzij dit onredelijk is.

Artikel 16: Wat gebeurt er als een tot stand gekomen koopovereenkomst niet tot uitvoering komt?

Het kan zijn dat de opdracht tot bemiddeling is vervuld, de koopovereenkomst 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 koopovereenkomst toch niet in een daadwerkelijke overdracht. 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 niet tot uitvoering komt.

Artikel 17: 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 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 18: 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, is de artikel 14 lid 3 van toepassing.

Artikel 19: Kan het zijn dat u na beëindiging van de opdracht de makelaar toch nog loon moet betalen?

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

Artikel 20: Wat gebeurt er als u een geschil met uw makelaar heeft?

1. Als u een klacht heeft over de totstandkoming of de uitvoering van de opdracht, meldt u deze klacht schriftelijk bij de makelaar.
2. U kunt het geschil ook aan de rechter voorleggen.

Artikel 21: Klachtplicht en verval van rechten

1. Klachten met betrekking tot de door Makelaar verrichte werkzaamheden en/of verleende diensten - dienen per aangetekend schrijven uiterlijk binnen 2 maanden na ontdekking dan wel nadat Opdrachtgever deze redelijkerwijs had moeten ontdekken door Opdrachtgever aan Makelaar te worden gemeld, bij gebreke waarvan Opdrachtgever geen beroep meer kan doen op eventuele gebreken in de prestatie van Makelaar.
2. Vorderingen van Opdrachtgever op makelaar vervallen na verloop van 6 maanden nadat de overeenkomst is geëindigd.

Artikel 22: Rechten en aansprakelijkheid

1. Makelaar is niet aansprakelijk voor schade van Opdrachtgever, met inbegrip van gevolgschade, die het gevolg is van zijn handelen of nalaten, dat van haar personeel dan wel dat van door haar ingeschakelde derden.
2. Voor zover Makelaar aansprakelijk is voor schade van Opdrachtgever, is zijn aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag van de door de assuradeur van Makelaar in het voorkomende geval te verstrekken uitkering, voor zover Makelaar hiervoor verzekerd is. Indien Makelaar niet verzekerd is als hiervoor bedoeld is de aansprakelijkheid van Makelaar beperkt tot eenmaal de hoogte van de door Makelaar aan Opdrachtgever voor haar werkzaamheden en/of diensten in rekening gebrachte en/of te brengen vergoeding.
3. Beperking van de aansprakelijkheid van Makelaar voor schade van Opdrachtgever in deze Algemene Consumentenvoorwaarden Dienstverlening Verkoop/Koop Orange Wonen Makelaars geldt niet indien en voor zover de schade te wijten is aan opzet en/of bewuste roekeloosheid van Makelaar.
5. Er kunnen geen rechten aan de informatie op deze website worden ontleend. Orange Wonen Makelaars behoudt zich alle intellectuele eigendomsrechten en andere rechten voor met betrekking tot alle op of via deze website aangeboden informatie (waaronder alle teksten, grafisch materiaal en logo's). Het is niet toegestaan informatie op deze website over te kopiëren, te downloaden of op enigerlei wijze openbaar te maken, te verspreiden

of te vereenvoudigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Orange Wonen Makelaars of de rechtmatige toestemming van de rechthebbende. U mag informatie op deze website wel afdrukken en/of downloaden voor eigen persoonlijk gebruik.

Artikel 23: Bevoegde rechter, toepasselijk recht

1. Op de tussen Makelaar en Opdrachtgever gesloten overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Eventuele geschillen zullen worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter, zij het dat Makelaar, voor zover de wet zich daar niet dwingendrechtelijk tegen verzet, de bevoegdheid toekomt een zaak aanhangig te maken voor de bevoegde rechter in de plaats waar Makelaardij is gevestigd.

Artikel 24: Hoe worden afwijkende afspraken vastgelegd?

Als u afwijkende afspraken met de makelaar maakt, moet de makelaar deze schriftelijk vastleggen.