

Algemene Voorwaarden O'Real Estate 2019-2020

Artikel 1: Werkingssfeer

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op de totstandkoming en de uitvoering van een tussen een consument en O'Real Estate gesloten overeenkomst van opdracht tot dienstverlening met betrekking tot in Nederland gelegen onroerende zaken.
2. Indien een of meerdere bepalingen in deze algemene voorwaarden op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig zijn of vernietigd worden, dan blijft al het overige volledig van toepassing.
3. Indien er onduidelijkheid bestaat over de uitleg van een of meerdere bepalingen van deze algemene voorwaarden, dan dient de uitleg plaats te vinden naar de geest van deze bepalingen.

Artikel 2: Begripsbepalingen

1. De consument: de opdrachtgever, te weten een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. De inschrijver bij O'Real Estate die door middel van inschrijving op de website van O'Real Estate of bij persoonlijke inschrijving op kantoor van O'Real Estate, akkoord gaat met de bemiddelingsovereenkomst en deze algemene voorwaarden.
2. Makelaar: O'Real Estate, gevestigd aan de Keizersgracht 241-2 (1016 EA) te Amsterdam, ingeschreven onder KvK nr 663.13.147, vertegenwoordigd door O. (Ophilia) Renfurm.
3. Opdracht: de overeenkomst van opdracht tot dienstverlening met betrekking tot in Nederland gelegen onroerende zaken.
4. Honorarium: de prijs voor de dienstverlening van de makelaar. De courtage is hier een onderdeel van.
5. Courtage: De courtage is aan te merken als een redelijke vergoeding (onderdeel van het honorarium) voor de werkzaamheden die de makelaar verricht voor de opdrachtgever ter uitvoering van deze overeenkomst.

Artikel 3: Algemeen en persoonlijk aanbod en totstandkoming opdracht

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.
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. De makelaar draagt er zorg voor dat het uiteindelijke persoonlijk aanbod schriftelijk of elektronisch in een opdrachtovereenkomst wordt vastgelegd, waarin naar de toepasselijkheid van deze algemene voorwaarden wordt verwezen.
4. Het persoonlijk aanbod dan wel het algemene aanbod gaat vergezeld van een exemplaar van deze algemene voorwaarden.
5. Bij het ontbreken van een door de consument ondertekende schriftelijke of van de consument afkomstige elektronische opdracht heeft de makelaar geen recht op betaling van honorarium of onkosten, tenzij hij het bestaan van de opdracht bij betwisting alsnog kan bewijzen.

Artikel 4: Contractsduur

De overeenkomst tussen de makelaar en de consument geldt voor onbepaalde tijd, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

Artikel 5: Einde van de opdracht

1. De opdracht eindigt door a. vervulling van de opdracht door de makelaar, tenzij er sprake is van een contract dat naar zijn aard een doorlopend karakter heeft, 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.

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 consument is pas sprake van een overeenkomst als de koop is vastgelegd in een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Het vervuld zijn doet niet af aan zijn uit die opdracht voortvloeiende verplichting om de consument bij de afwikkeling te begeleiden. Bij overeenkomsten waarvan de definitieve totstandkoming of verplichting tot uitvoering krachtens een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk.
3. Een opdracht kan te allen tijde en zonder dat een opzegtermijn in acht hoeft te worden genomen, worden ingetrokken. De consument is ter zake van een intrekking nimmer schadeplichtig. De makelaar heeft terzake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten. Het intrekken van een opdracht dient schriftelijk/elektronisch te geschieden.
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.
5. Een opdracht kan worden ontbonden wanneer aan de kant van de wederpartij sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen. De verklaring tot ontbinding dient schriftelijk of elektronisch te geschieden.
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, ontbinding of overlijden ontvangt of de in die mededeling genoemde latere datum.

Artikel 6: Verplichtingen van de makelaar

1. De makelaar spant zich in om de opdracht naar beste inzicht en vermogen uit te voeren.
2. De makelaar mag de werkzaamheden die nodig zijn voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder zijn verantwoording laten uitvoeren (denk hierbij aan een jurist, bouwkundige of fotograaf).
3. De makelaar houdt de consument regelmatig op de hoogte van de vorderingen.
4. Het is de makelaar niet toegestaan meer dan één bemiddelingsopdracht te aanvaarden ter zake van een en dezelfde onroerende zaak, behoudens uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van beide partijen.
5. De makelaar is niet bevoegd tot het sluiten van overeenkomsten namens de consument, tenzij deze hiertoe een schriftelijke volmacht heeft verleend.
6. De makelaar gaat vertrouwelijk om met alle informatie die door de opdrachtgever wordt verstrekt. Persoonsgegevens worden conform de AVG en Nederlandse privacywetgeving bewaard/verwerkt. Ook de WWFT wordt door de makelaar in acht genomen.
7. De makelaar is verplicht aansprakelijkheid voor de schade die voortvloeit uit een toerekenbare tekortkoming dan wel uit onrechtmatige daad afdoende te verzekeren en verzekerd te houden.

Artikel 7: Verplichtingen van de consument

1. De consument verschaft de makelaar tijdig naar beste weten en kunnen die informatie die de makelaar nodig heeft voor de uitvoering van de opdracht. Het is de consument niet toegestaan buiten de makelaar om activiteiten te ontplooiën, die de makelaar bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of zijn activiteiten doorkruisen.
2. De consument betaalt de makelaar voor de dienstverlening conform de gemaakte afspraken binnen de in de factuur genoemde termijn. Indien de consument nalatig is met het betalen van de factuur en geen gevolg geeft aan een betalingsherinnering, dan is hij in verzuim. De makelaar mag na het verlopen van bovenstaande termijn wettelijke rente en eventueel buitengerechtelijke kosten in rekening brengen, indien dit nodig is om de vordering te innen.

Artikel 8: Overmacht

Paraaf consument

Paraaf makelaar

1. De makelaar is niet gehouden tot nakoming van enige verplichting jegens de consument indien hij daartoe gehinderd wordt als gevolg van een omstandigheid die niet is te wijten aan schuld, en noch krachtens de wet, een rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt (artikel 6:75 BW).
2. De makelaar kan gedurende de periode dat de overmacht voortduurt de verplichtingen uit de overeenkomst opschorten. Indien dit langer dan een maand duurt dan is iedere partij gerechtigd de overeenkomst van opdracht te ontbinden.

Artikel 9: Omzetbelasting en opeisbaarheid

Het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, inclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW). Tenzij anders overeengekomen zijn alle vorderingen wegens verschuldigd honorarium, courtage of kosten direct opeisbaar zodra de koop- of huurovereenkomst tot stand is gekomen of de opdracht is uitgevoerd, dan wel deze om andere redenen eindigt.

Artikel 10: Courtage en betalingen

1. De opdrachtgever is aan makelaar courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst met betrekking tot de onroerende zaak (geheel/gedeeltelijk) tot stand komt. De opdrachtgever is ook courtage verschuldigd voor de inspanningen die de makelaar heeft verricht, ook al komt er tijdens de looptijd van de opdracht geen overeenkomst met betrekking tot de onroerende zaak tot stand.
2. Kosten voor het maken van advertenties en/of brochures etc. kunnen ook tussentijds in rekening worden gebracht.
3. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door gebruikmaking door de koper van de wettelijke bedenktijd (artikel 7:2 BW) wordt beëindigd, vervalt het recht op courtage inzake deze overeenkomst.
4. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst niet tot uitvoering komt, behoudt de makelaar het recht op volledige courtage.
5. De makelaar stuurt de consument een gespecificeerde factuur.
6. Indien de consument niet binnen de in de factuur gestelde termijn betaalt, kan de makelaar hem een betalingsherinnering sturen waarin de consument nogmaals de gelegenheid wordt geboden om te betalen.
7. Als de consument aan deze betalingsherinnering geen gehoor geeft, is hij in verzuim. De makelaar is dan gerechtigd wettelijke rente en eventueel buitengerechtelijke kosten in rekening te brengen. Deze kosten zijn dan voor rekening van de consument.

Artikel 11: Berekening courtage aanhuur en verhuur

De courtage is gelijk aan een maand bruto huur (inclusief eventuele servicekosten) conform het verhuuraanbod van de opdrachtgever, te vermeerderen met 21% BTW.

Alle bedragen uit hoofde van deze overeenkomst zijn inclusief BTW, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Artikel 12: Opdracht tot bemiddeling en deeldiensten

De kern van de opdracht tot bemiddeling betreft het geven van advies over en het voeren van onderhandelingen.

Daarnaast staan de opdrachtgever onder meer de volgende deeldiensten ter beschikking:

- Bespreking van advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen.
- Beoordelen van de waarde van desbetreffende onroerende zaak.
- Het opstellen van de huurovereenkomst.
- Het screenen van de kandidaat en het voeren van een huurcheck
- Het vervaardigen en versturen van foto/post- informatie/brochures.
- Het invoeren van een onroerende zaak in elektronische data-uitwisselingssystemen waaronder die via internet.
- Het opstellen en laten plaatsen van advertenties.
- Het verrichten van bezichtigingen.
- Het verstrekken van adviezen.

Artikel 13: Kosten

1. Tenzij schriftelijk/elektronisch anders overeengekomen vergoedt de consument bij opdracht voor bemiddeling de kosten die de makelaar ter zake maakt. Eén en ander geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking of anderszins. Bij intrekking of opschorting van de opdracht is geen schadevergoeding aan de makelaar verschuldigd onverminderd diens recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten (zoals maar niet uitsluitend advertentie-, reis- en brochurekosten).
2. De consument is ter zake van een intrekking nimmer schadelijktig. De makelaar heeft terzake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten zoals in het vorige lid bedoeld en, indien en voor zover bij verstrekking van de opdracht overeengekomen, op een percentage van het loon. De vergoeding van de reeds gemaakte kosten wordt als volgt berekend:

Aanhuur:

Per gehouden bezichtiging: €50,00

Verhuur:

- Per gehouden open huis: €100,00
- Per afname van een fotoshoot van de woning: €150,00
- Per afname van het maken van een plattegrond: €200,00
- Per afname van het online plaatsen van een advertentie op websites zoals Funda, Pararius en soortgelijke websites: €50,00

De bovengenoemde bedragen worden vermeerderd met 21% BTW.

Artikel 14: Intellectuele eigendom

De consument en de makelaar behouden zich de rechten en bevoegdheden voor die hem/haar toekomen op grond van de Auteurswet en andere intellectuele wet- en regelgeving.

Artikel 15: Verwerking persoonsgegevens

De makelaar houdt zich bij het uitvoeren van de opdracht aan de Wet Bescherming Persoonsgegevens (WBP) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).

Artikel 16: Aansprakelijkheid

1. Als de makelaar aansprakelijk mocht zijn, dan is de aansprakelijkheid beperkt tot het hier bepaalde.
2. De makelaar is niet aansprakelijk voor schade door of namens consument verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens.
3. De makelaar is uitsluitend aansprakelijk voor directe schade.
4. De makelaar is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade, daaronder begrepen gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen en schade door bedrijfsstagnatie.
5. De aansprakelijkheid is in ieder geval beperkt tot maximaal 2 keer de hoogte van de courtage.

Artikel 17: Forum- en rechtskeuze

Indien er tussen de opdrachtgever en makelaar geschillen ontstaan met betrekking tot deze overeenkomst zullen zij bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter. Op deze overeenkomst is uitsluitend het Nederlandse recht van toepassing. De opdrachtgever en makelaar stemmen ermee in dat alvorens een geschil aanhangig wordt gemaakt bij de daartoe bevoegde rechter, eerst een interne klachtenprocedure (zie artikel 18) wordt doorlopen met als doel ervoor zorg te dragen dat het conflict intern/minnelijk wordt opgelost.

Artikel 18: Klachtenprocedure

Klachten over de uitvoering van de overeenkomst en/of bezwaren tegen declaraties dienen uiterlijk binnen twee weken na betaaldatum, dan wel na het ontstaan van het probleem, schriftelijk of digitaal kenbaar worden gemaakt via info@orealestate.nl. De makelaar spant zich in om zo spoedig mogelijk op de klacht te reageren. Let wel, ingediende klachten of bezwaren schorten de betalingsverplichting niet op.

Artikel 19: Afwijking en wijziging

Individuele afwijkingen moeten schriftelijk dan wel elektronisch tussen de makelaar en de consument worden vastgelegd.

Versie 2019-2020