

ALGEMENE VOORWAARDEN

- ARTIKEL 1 - Definities en begrippen
- ARTIKEL 2 - Toepasselijkheid
- ARTIKEL 3 - Totstandkoming van de opdracht
- ARTIKEL 4 - Duur van de opdracht
- ARTIKEL 5 - Einde van de opdracht
- ARTIKEL 6 - Omzetbelasting, opeisbaarheid
- ARTIKEL 7 - Algemene verplichtingen van de makelaar
- ARTIKEL 8 - Algemene verplichtingen van de consument
- ARTIKEL 9 - Opdracht tot bemiddeling, deeldiensten
- ARTIKEL 10 - Honorarium
- ARTIKEL 11 - Berekening honorarium koop en verkoop
- ARTIKEL 12 - Kosten
- ARTIKEL 13 - Afwijking en wijziging.

Deel 1. Algemeen

ARTIKEL 1 – Definities en begrippen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. Consument: opdrachtgever, natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;
- b. Rabobank; de coöperatieve Rabobank Stad en Midden Groningen U.A. gevestigd te Groningen. Ingeschreven bij de KvK onder nummer 02002168
- c. Makelaar*jj*: de koophuisservice van de Rabobank. Dit is een vorm van dienstverlening van Rabobank Stad en Midden Groningen U.A..
- d. Opdracht: de overeenkomst van opdracht tot dienstverlening zoals omschreven in de overeenkomst;
- e. Honorarium; de prijs van de Rabobank voor Makelaar*jj*-dienstverlening;
- f. Courtage: het honorarium dat verschuldigd is ter zake van bemiddeling met betrekking tot koop en verkoop van onroerende zaken;

ARTIKEL 2 – Toepasselijkheid

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op de totstandkoming en de uitvoering van een tussen een consument en de Rabobank met betrekking tot de voor Makelaar*jj*-dienstverlening gesloten overeenkomst van opdracht tot dienstverlening met betrekking tot in Nederland gelegen onroerende zaken.

ARTIKEL 3 – Totstandkoming van de opdracht

3.1

De Rabobank draagt er zorg voor dat de opdracht van de consument voor Makelaar*jj*-dienstverlening in een schriftelijke overeenkomst wordt vastgelegd, waarin naar de toepasselijkheid van deze algemene voorwaarden wordt verwezen.

3.2

De overeenkomst van opdracht van dienstverlening bij aan-/ en/of verkoop van een woning gaat vergezeld van een kopie van deze algemene voorwaarden.

3.3

Bij het ontbreken van een door de consument ondertekende schriftelijke of van de consument afkomstige elektronische opdracht heeft de Rabobank voor haar Makelaar*jj*-dienstverlening geen recht op betaling van honorarium of onkosten, tenzij hij het bestaan van de opdracht bij betwisting alsnog kan bewijzen.

3.4 De overeenkomst komt tot stand door ondertekening van de overeenkomst van opdracht van dienstverlening.

ARTIKEL 4 – Duur van de opdracht

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

ARTIKEL 5 – Einde van de opdracht

5.1

De opdracht eindigt door:

- a. vervulling van de opdracht door de Rabobank voor de Makelaar*ij*-dienstverlening;
- b. intrekking van de opdracht door de consument;
- c. teruggaaf van de opdracht door de Rabobank;
- d. ontbinding door één van beide partijen;
- e. overlijden van de consument;
- f. het faillissement van de consument of als aan deze surséance van betaling wordt verleend of als deze wordt toegelaten tot de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen;

5.2

De Rabobank heeft voor de Makelaar*ij*-dienstverlening zijn opdracht vervuld, zodra de overeengekomen prestatie is geleverd of de beoogde overeenkomst tussen de betreffende partijen als gevolg van door of middels inschakeling van derden door deze de 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 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.

5.3

Een opdracht kan te allen tijde en met inachtneming van een opzegtermijn van 1 maand worden ingetrokken. De Rabobank heeft ter zake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten en verleende diensten. Het intrekken van een opdracht dient schriftelijk of elektronisch te geschieden

5.4

De Rabobank kan de opdracht teruggeven op grond van gewichtige redenen. Als gewichtige reden wordt in ieder geval beschouwd: de ernstige verstoring van de relatie tussen door de Rabobank ingeschakelde medewerkers van Makelaar*ij* en de consument. De teruggaaf door de Rabobank dient schriftelijk of elektronisch te geschieden.

5.5

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 verstaan de wederpartij van de Rabobank (dit is: de consument/opdrachtgever) dan wel de wederpartij van de consument (dit is: de Rabobank). De verklaring tot ontbinding dient schriftelijk of elektronisch te geschieden.

5.6

Als datum voor beëindiging van de opdracht geldt de datum waarop de Rabobank respectievelijk de consument de (schriftelijke of elektronische) mededeling inzake de intrekking, teruggaaf, beëindiging, overlijden of faillissement ontvangt of de die mededeling genoemde latere datum.

ARTIKEL 6 – Omzetbelasting, opeisbaarheid

6.1

Het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, inclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW).

6.2

Onverminderd het bepaalde in artikel 13 lid 2, zijn alle vorderingen wegens verschuldigd honorarium, courtage of kosten direct opeisbaar zodra de overeenkomst tot stand is gekomen of de opdracht is uitgevoerd, dan wel deze om andere redenen eindigt.

ARTIKEL 7 – Algemene verplichtingen van de Rabobank voor haar Makelaar*ijj*-dienstverlening

7.1

De Rabobank 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 Rabobank de Makelaar*ijj*-werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder zijn verantwoording, laten uitvoeren.

7.2

De woonconsulenten van Makelaar*ijj* houden de consument regelmatig op de hoogte van de vorderingen.

7.3

De Rabobank stuurt de consument een behoorlijk gespecificeerde factuur. De wijze van betaling en de betalingstermijn zijn vermeld in de overeengekomen dienstverleningsovereenkomst.

ARTIKEL 8 – Algemene verplichtingen van de consument

8.1

De consument verplicht de Rabobank naar beste weten en kunnen die informatie te verschaffen die de Rabobank voor haar Makelaar*ijj*-dienstverlening nodig heeft voor de uitvoering van de opdracht.

8.2

De consument betaalt de Rabobank voor de Makelaar*ijj*-dienstverlening conform de gemaakte afspraken binnen de in de factuur genoemde betalingstermijn. Indien de consument dat nalaat en hij ook geen gevolg geeft aan de in artikel 8 lid 3 genoemde betalingsherinnering, is hij in verzuim en is de Rabobank gerechtigd de wettelijke rente in rekening te brengen.

8.3

De Rabobank is na verloop van de in artikel 8 lid 2 genoemde termijn van twee weken en bevoegd om zonder nadere ingebrekestelling over te gaan tot invordering van het hem verschuldigde bedrag. De daaraan in redelijkheid verbonden (buiten)gerechtelijke kosten zijn voor rekening van de consument en worden berekend aan de hand van het tarief zoals verwoord in het Rapport Voorwerk II.

8.4

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

ARTIKEL 9 – Opdracht tot hulp bij woningtransacties, mogelijke deeldiensten

Indien en voor zover de overeenkomst betrekking heeft op hulp bij verkoop of aankoop van een woning of andere onroerende zaak of registergoed, zal het de Rabobank binnen de Makelaar*ij*-dienstverlening vrijstaan om daarvoor gebruik te maken van de diensten van derden. In voorkomende gevallen zal de Rabobank niet aansprakelijk zijn voor schade die het gevolg is van het handelen van deze hulppersonen, tenzij er sprake is van opzet of grove roekeloosheid.

ARTIKEL 10 – Honorarium

10.1

De consument is de Rabobank voor Makelaar*ij*-dienstverlening honorarium verschuldigd indien tijdens, of kort na (binnen 2 maanden), de looptijd van de dienstverleningsovereenkomst een overeenkomst met betrekking tot onroerende zaken tot stand komt. Dit geldt ook indien de overeenkomst niet het gevolg is van door de Rabobank verleende diensten, tenzij het een opdracht betreft van een opdrachtgever-koper of –huurder en deze koopt of huurt buiten het gebied waarop de opdracht betrekking heeft. 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.

10.2

Tenzij anders overeengekomen is courtage, als onderdeel van het honorarium, ter zake van bemiddeling bij koop of verkoop van een onroerende zaak eerst opeisbaar ten tijde van de juridische levering van de onroerende zaak bij de notaris zonder dat de consument over de periode tussen de verschuldigdheid van de courtage en de opeisbaarheid daarvan rente is verschuldigd aan de Rabobank voor haar Makelaar*ij*-dienstverlening.

10.3

Bij overeenkomsten, waarvan de definitieve totstandkoming of de verplichting tot uitvoering, krachtens een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het recht op courtage, als onderdeel van het honorarium, daarvan afhankelijk, tenzij één van partijen of beide de betreffende voorwaarde niet overeenkomstig de strekking hanteren.

10.4

Wanneer een tot stand gekomen koopovereenkomst door gebruikmaking door de koper van de wettelijke bedenktijd (artikel 7:2 BW) wordt beëindigd, vervalt het recht op courtage, als onderdeel van het honorarium, met betrekking tot deze overeenkomst.

10.5

Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst niet tot uitvoering komt, behoudt de Rabobank voor Makelaar*ij*-dienstverlening het recht op het volledige honorarium, tenzij de niet-uitvoering het gevolg is van toerekenbaar tekortkomen (wanprestatie) van de Rabobank.

ARTIKEL 11 – Berekening honorarium koop en verkoop

11.1

Het honorarium wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn. Voor zover partijen geen grondslag voor de berekening van het honorarium zijn overeengekomen, gelden de navolgende leden van dit artikel.

11.2

De van het honorarium eventueel deel uitmakende courtage wordt berekend over de koopsom van de onroerende zaak.

11.3

Onder de koopsom wordt dan 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.

11.4

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.

11.5

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.

11.6

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.

11.7

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

11.8

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.

11.9

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;

11.10

Indien er onroerende 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 rechten.

ARTIKEL 12 – Kosten

12.1

Tenzij anders overeengekomen vergoedt de consument bij opdracht tot dienstverlening bij koop of verkoop de kosten die de Rabobank ten behoeve van de consument maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dienen de woonconsulenten van *Makelaar*ij** tevoren met de consument overleg te plegen en afspraken daaromtrent schriftelijk of elektronisch vast te leggen. Eén en ander geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking of anderszins.

12.2

De consument is ter zake van een intrekking nimmer schadelijktig. De Rabobank heeft ter zake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten zoals in het vorige lid bedoeld en, indien en voor zover bij het verstrekken van de opdracht overeengekomen, op een percentage van het honorarium.

ARTIKEL 13 – Afwijking en Wijziging

Individuele afwijkingen moeten schriftelijk dan wel elektronisch tussen de Rabobank en de consument worden vastgelegd. Het is de Rabobank toegestaan de Algemene Voorwaarden te wijzigen, mits zij de gewijzigde voorwaarden op voorhand toezend aan opdrachtgever en de opdrachtgever de mogelijkheid gunt om binnen een redelijke termijn van 4 weken de overeenkomst te ontbinden. Indien de opdrachtgever niet van dit recht gebruik wordt gemaakt zal de overeenkomst met toepassing van de gewijzigde voorwaarden worden voortgezet.
