

Algemene voorwaarden Den Bossche Makelaar

Artikel 1 - Totstandkoming van de opdracht

1. De opdracht aan Den Bossche Makelaar geldt als gegeven zodra de opdrachtgever deze digitaal/elektronisch heeft verstrekt via de website van Den Bossche Makelaar.: www.denbosschemakelaar.nl
2. Tegenover de opdrachtgever geldt uitsluitend Den Bossche Makelaar als opdrachtnemer. Dat geldt ook indien het de uitdrukkelijke of stilzwijgende bedoeling is dat de opdracht door een bepaalde persoon wordt uitgevoerd. De toepasselijkheid van artikel 7:404 BW (dat een regeling geeft voor het geval het de bedoeling is dat de opdracht door een bepaalde persoon wordt uitgeoefend) en artikel 7:407 lid 2 BW (dat een hoofdelijke aansprakelijkheid vestigt voor situaties waarin aan twee of meer personen een opdracht is gegeven) is uitdrukkelijk uitgesloten.
3. Op de in artikel 1 genoemde voorwaarden kunnen zich ook die natuurlijke personen en rechtspersonen beroepen die direct of indirect aan Den Bossche Makelaar zijn verbonden en op enigerlei wijze bij de dienstverlening door of vanwege Den Bossche Makelaar zijn betrokken.

Artikel 2 - Omvang opdracht

1. De opdracht is afhankelijk van het gekozen pakket:
 - Pakket 1:
 - verkoopgesprek met waardebeoordeling;
 - opname van de woning:
 1. inmeten woning
 2. NEN 2580 meetrapport
 3. floorplans
 4. advies verkoopstyling
 - professionele fotoreportage;
 - plaatsing op www.funda.nl
 - plaatsing op www.denbosschemakelaar.nl
 - plaatsing/acties op social media;
 - bezichtigingen verzorgen;
 - prijsonderhandelingen voeren;
 - koopovereenkomst opstellen;
 - notariële afwikkeling begeleiden.
 - Pakket 2:
 - verkoopgesprek met waardebeoordeling;
 - opname van de woning:
 1. 2D foto's
 2. 3D foto's
 3. inmeten woning
 4. NEN 2580 meetrapport
 5. floorplans
 6. advies verkoopstyling
 7. videoslideshow
 - plaatsing op www.funda.nl;
 - plaatsing op www.denbosschemakelaar.nl
 - plaatsing/acties op social media
 - bezichtigingen verzorgen;
 - prijsonderhandelingen voeren;
 - koopovereenkomst opstellen
 - notariële afwikkeling begeleiden;
 - energielabel woning opmaken.

2. Den Bossche Makelaar voert door haar aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen en met inachtneming van de belangen van haar opdrachtgever uit. Den Bossche Makelaar mag de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder haar verantwoordelijkheid, laten uitvoeren. Om die reden mag Den Bossche Makelaar de aan haar beschikbaar gestelde gegevens met deze anderen delen.
3. Onder beoordeling van de waarde van de woning wordt verstaan het geven van een waardeoordeel en het uitbrengen van een rapport daaromtrent. De beoordeling van de waarde omvat geen bouwkundige keuring. Het rapport wordt uitgebracht aan de opdrachtgever. Den Bossche Makelaar aanvaardt alleen ten opzichte van de opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de inhoud van dat rapport. Het staat de opdrachtgever vrij het rapport of gegevens daaruit ter inzage of ter beschikking te stellen aan derden, mits hij deze derden duidelijk maakt dat Den Bossche Makelaar. Ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens derden aanvaardt. Den Bossche Makelaar mag het rapport alleen na overleg met de opdrachtgever ter beschikking stellen aan derden.
4. Onderdeel van de opdracht aan Den Bossche Makelaar kan zijn dat de woning te koop wordt aangeboden onder vermelding van "kosten koper". Daarmee wordt beoogd de met de overdracht van de woning gemoede kosten van derden (zoals, maar niet beperkt tot, kosten notaris en kosten kadaster) en de verschuldigde overdrachtsbelasting voor rekening van de koper te brengen. Na advisering door Den Bossche Makelaar bepaalt de opdrachtgever zelf de te hanteren vraagprijs kosten koper.
5. De ingevolge artikel 2.1 door Den Bossche Makelaar op te stellen koopovereenkomst zal de daarvoor gebruikelijke bedingen bevatten, aangevuld met de bijzonderheden van de door verkoper met koper gesloten koop.
6. Indien verkoper er op verzoek van koper mee instemt dat de koopovereenkomst schriftelijk wordt vastgelegd door een ander dan door Den Bossche Makelaar., behoort het schriftelijk vastleggen van de koopovereenkomst én de controle op de ondertekening daarvan niet langer tot de opdracht aan Den Bossche Makelaar. Dit geeft de opdrachtgever geen recht op restitutie van de vergoeding van Den Bossche Makelaar. Indien een ander dan Den Bossche Makelaar de koopovereenkomst schriftelijk vastlegt, zal Den Bossche Makelaar de transactiegegevens en belangrijke documentatie met betrekking tot de gesloten koop per e-mail toezenden aan zowel de opdrachtgever als de koper. De vervulling van de opdracht door Den Bossche Makelaar is daarmee dan voltooid. Den Bossche Makelaar is in dat geval op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van onjuistheden in de koopovereenkomst.
7. Andere werkzaamheden dan opgesomd in artikel 2.1 vallen niet onder de door Den Bossche Makelaar geaccepteerde opdracht.
8. Indien de opdrachtgever van meer of andere diensten gebruik wenst te maken dan de werkzaamheden omschreven in artikel 2.1, zal hij daartoe zelf een aparte opdracht moeten geven aan Den Bossche Makelaar of een andere leverancier van deze dienst. Voor diensten die Den Bossche Makelaar niet zelf verricht, kan Den Bossche Makelaar de opdrachtgever behulpzaam zijn bij het vinden van een andere leverancier. Den Bossche Makelaar is bij een dergelijke overeenkomst tussen de opdrachtgever en de leverancier van de desbetreffende dienst geen partij. Den Bossche Makelaar is dan ook nooit aansprakelijk voor (eventuele) door deze leverancier veroorzaakte schade.
9. De website Funda.nl biedt steeds meer diensten om de verkoopactiviteiten rond te koop staande woningen te ondersteunen. Den Bossche Makelaar streeft er naar om haar bedrijfsvoering zo in te richten dat van zoveel mogelijk van die diensten op Funda.nl gebruik kan worden gemaakt. Den Bossche Makelaar is echter op geen enkel moment verplicht die extra diensten te benutten of te faciliteren.
10. Den Bossche Makelaar kan de woning, kosteloos en zonder dat opdrachtgever hier expliciet toestemming voor geeft, inzetten voor promotionele doeleinden om de woning en/of het woningaanbod van Den Bossche Makelaar onder de aandacht te brengen van potentiële kopers. Dit op een wijze die Den Bossche Makelaar nuttig of wenselijk acht.
11. Den Bossche Makelaar heeft het recht om van moment van opdrachtaanvaarding tot maximaal 3 maanden na tweezijdige ondertekening van de verkoopovereenkomst verkoopborden te plaatsen op of in de het object van de opdrachtgever.
12. Het verkoopbord blijft ten alle tijden eigendom van Den Bossche Makelaar en mag op geen enkele wijze worden gewijzigd, verplaatst of verwijderd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Den Bossche Makelaar.

Artikel 3 - Verplichtingen en verklaringen van de opdrachtgever

1. De opdrachtgever is verplicht aanwezig te zijn bij de opname van de woning door Den Bossche Makelaar en is op dat moment gehouden tot het ondertekenen van de opdracht tot dienstverlening die hij eerder via de website van Den Bossche Makelaar heeft verleend. Daarnaast dient de opdrachtgever zich op dat moment te identificeren.

2. Door ondertekening van de in artikel 3.1 genoemde opdracht tot dienstverlening, verklaart de opdrachtgever dat hij bevoegd is tot verkoop van de woning en dat hij, als hij de woning niet of met derden in eigendom heeft en/of hij eigenaar van de woning is en een echtgenoot of een geregistreerd partner heeft die in de te verkopen woning woont, over volmachten beschikt om voornoemde (rechts)personen aan een door hem te sluiten koopovereenkomst te binden. De opdrachtgever is verplicht deze volmachten aan te tonen als Den Bossche Makelaar daarom vraagt, bij gebreke waarvan Den Bossche Makelaar haar werkzaamheden uit hoofde van deze overeenkomst van opdracht mag opschorten of beëindigen.
3. De opdrachtgever heeft een wettelijke informatieplicht en is daarom verplicht (potentiële) kopers en Den Bossche Makelaar te informeren over de juridische status, bijzonderheden, (bouwkundige) kwaliteit en eventuele gebreken van de te verkopen woning. De opdrachtgever is voorts verplicht om alle overige informatie te verstrekken waarover de opdrachtgever beschikt en waarvan hij weet of behoort te begrijpen dat deze voor een goede beeldvorming van de koper over de woning van belang is. De opdrachtgever realiseert zich dat hij moet voorkomen dat de koper een onjuiste voorstelling van zaken krijgt.
4. De opdrachtgever vrijwaart Den Bossche Makelaar voor alle aanspraken van derden die voortvloeien uit het tekortschieten van de opdrachtgever in zijn verplichting als omschreven in artikel 3.3. In elk geval vrijwaart de opdrachtgever Den Bossche Makelaar voor alle hiervoor bedoelde aanspraken voor zover deze het bedrag dat door de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van Den Bossche Makelaar zal worden uitgekeerd te boven gaan.
5. De opdrachtgever heeft de plicht om alle uitingen met betrekking tot de woning zelf te controleren, deze zo nodig aan te vullen en fouten te herstellen en/of te melden aan Den Bossche Makelaar. Den Bossche Makelaar behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om door de opdrachtgever aangeleverde foto's of teksten te weigeren als deze naar het oordeel van Den Bossche Makelaar verkoop belemmerend kunnen werken of naar het oordeel van Den Bossche Makelaar aanstootgevend, shockerend of niet gerelateerd zijn aan de te verkopen woning. Daarnaast is Den Bossche Makelaar gerechtigd om zonder voorafgaande aankondiging foto's of teksten aan te vullen of te verwijderen indien dit naar haar oordeel nodig is voor een goede en snelle verkoop van de woning.
6. Bij de vervulling van haar opdracht gaat Den Bossche Makelaar uit van de informatie in het rapport van de woningopname en de informatie die zij van de opdrachtgever verkrijgt. De opdrachtgever dient alle door hem aan Den Bossche Makelaar verstrekte gegevens (waaronder zijn eigen contactgegevens) en informatie steeds up to date te houden. Nieuwe relevante informatie moet steeds direct aan Den Bossche Makelaar worden doorgegeven. Den Bossche Makelaar mag de aan haar verstrekte (contact)gegevens en overige informatie als juist blijven beschouwen tot de opdrachtgever haar schriftelijk of per e-mail nieuwe (contact)gegevens of informatie heeft meegedeeld.
7. De opdrachtgever weet dat een koper gedurende drie dagen na het ondertekenen van een koopovereenkomst een wettelijke bedenktijd heeft die hem het recht geeft de koopovereenkomst zonder opgave van redenen te ontbinden. Een verkoper (de opdrachtgever) heeft dat recht niet.

Artikel 4 - Einde van de opdracht

1. Den Bossche 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 opdrachtgever 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.

Artikel 5 - Extra kosten

1. Als tegenprestatie voor de door Den Bossche Makelaar voor de opdrachtgever te vervullen opdracht conform artikel 2.1, is de opdrachtgever aan Den Bossche Makelaar een vooraf overeengekomen courtage over de transactieprijs verschuldigd. Voornoemd courtage is exclusief de wettelijk bepaalde omzetbelasting. De percentage van de courtage wordt in de opdracht bevestiging opgenomen.
2. De opdracht is ondeelbaar. Om die reden heeft de opdrachtgever geen recht op restitutie van en/of korting op de uit hoofde van de verleende opdracht door hem aan Den Bossche Makelaar verschuldigde bedragen als werkzaamheden, die deel uitmaken van de opdracht, op verzoek van de opdrachtgever niet of niet volledig worden verricht.

3. Tenzij anders overeengekomen, vergoedt de opdrachtgever de kosten voor extra diensten, die Den Bossche Makelaar ten behoeve van de opdrachtgever verricht. Er is sprake van een opdracht tot het verrichten van een extra dienst en/of het maken van extra kosten aan Den Bossche Makelaar indien door de opdrachtgever per e-mail hiertoe opdracht is gegeven.
4. De opdrachtgever die een opdracht tot dienstverlening intrekt of opschort aan Den Bossche Makelaar is de vergoeding voor de verrichtte (extra) diensten en/of de gemaakte (extra) kosten verschuldigd.
5. Indien de opdrachtgever Den Bossche Makelaar opdracht geeft tot het verkopen van een andere onroerende zaak dan een woning of een appartementsrecht waarvan het gebruiksrecht ziet op een enkele woning, gelden de in deze algemene voorwaarden opgenomen aanvullende afspraken onverkort. In dat geval is de opdrachtgever, eventuele extra kosten verschuldigd waarvan de hoogte in verhouding staat tot de extra werkzaamheden die Den Bossche Makelaar moet verrichten. Den Bossche Makelaar doet opgave van deze extra kosten aan de opdrachtgever waarna de opdrachtgever deze aan Den Bossche Makelaar voldoet. Onder de hiervoor genoemde term “andere onroerende zaak dan een woning” vallen ook woningen in een pand waaraan ook een andere functie is gegeven zoals bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, een woonwinkelpand, een praktijkwoning, een atelierwoning of een recreatiewoning.
6. Het in artikel 5.1 genoemde bedrag/courtage is opeisbaar indien en zodra de opdracht (via internet is gegeven. Dit betekent onder meer dat indien de opdrachtgever bij het geven van de opdracht een onjuiste opgave heeft gedaan en de woning hierdoor niet binnen het concept van Den Bossche Makelaar verkocht kan worden, het vaste bedrag als bedoeld in artikel 5.1 verschuldigd is. Dit geldt eveneens ten aanzien van gemaakte bijkomende kosten.
7. Het in artikel 5.1 genoemde bedrag/courtage en eventuele bijkomende kosten zullen steeds door middel van een door Den Bossche Makelaar opgestelde factuur aan de opdrachtgever in rekening worden gebracht. De opdrachtgever zal deze binnen de in die factuur opgenomen betalingstermijn en op de daarin voorgeschreven wijze voldoen. Indien betaling van een factuur niet tijdig plaatsvindt, heeft Den Bossche Makelaar het recht de opdracht terug te geven en/of de publicaties van de woning in te trekken. De betalingsverplichting is niet afhankelijk van de verkoop van de betreffende woning.
8. Indien de woning is verkocht zonder dat de opdrachtgever aan zijn betalingsverplichtingen jegens Den Bossche Makelaar heeft voldaan en/of indien daarvoor nog een betalingsregeling loopt, dan vervalt de eventuele betalingsregeling en zal het nog door de opdrachtgever aan Den Bossche Makelaar verschuldigde bedrag worden voldaan uit de door de opdrachtgever ontvangen koopsom voor de woning. Dit via de door de notaris voor de opdrachtgever op te stellen eindafrekening en op de dag dat de woning in eigendom wordt overgedragen aan de koper. Door ondertekening van de opdrachtbevestiging geeft de opdrachtgever aan Den Bossche Makelaar toestemming om de notaris hiertoe opdracht te geven onder opgave van het openstaande bedrag. De notaris zal het door de opdrachtgever aan Den Bossche Makelaar verschuldigde bedrag dan rechtstreeks aan Den Bossche Makelaar voldoen. De opdrachtgever dient daartoe voldoende gelden aan de notaris beschikbaar te stellen.

Artikel 6 - Beperking aansprakelijkheid

1. Iedere aansprakelijkheid van Den Bossche Makelaar is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van Den Bossche Makelaar wordt uitbetaald. Iedere aanspraak op Den Bossche Makelaar wegens schadevergoeding moet onverwijld nadat de opdrachtgever daarmee bekend is geworden schriftelijk aan Den Bossche Makelaar worden gemeld.
2. Iedere aanspraak op Den Bossche Makelaar wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht alsmede na verloop van één jaar nadat de opdrachtgever met de desbetreffende aanspraak bekend is geworden of daarmee bekend had kunnen zijn.
3. Den Bossche Makelaar is steeds bevoegd eventuele schade van de opdrachtgever zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken, waartoe de opdrachtgever alle medewerking zal verlenen.
4. De opdrachtgever vrijwaart Den Bossche Makelaar voor aanspraken van derden terzake schade, welke verband houdt met of voortvloeit uit de door Den Bossche Makelaar uitgevoerde opdracht, indien en voor zover Den Bossche Makelaar daarvoor krachtens het bepaalde in dit artikel niet jegens de opdrachtgever aansprakelijk is.
5. Den Bossche Makelaar is nooit aansprakelijk voor schade van de opdrachtgever, welke is veroorzaakt door derden die door de opdrachtgever zijn ingeschakeld, waaronder doch niet uitsluitend, een verkoopstylist, een fotograaf, een bouwkundige en een notaris.
6. Den Bossche Makelaar maakt bij haar dienstverlening gebruik van elektronische middelen zoals, maar niet uitsluitend, e-mail, andere middelen van dataverkeer en een interactieve webapplicatie. Partijen erkennen dat daar risico's aan kleven zoals, maar niet beperkt tot, vervorming, vertraging, verdwijning en virussen. Den Bossche Makelaar is niet aansprakelijk voor eventuele schade die daaruit voortvloeit,

tenzij er sprake is van opzet of grove schuld van Den Bossche Makelaar. Zowel Den Bossche Makelaar als de opdrachtgever zullen al hetgeen redelijkerwijs van ieder van hen verwacht kan worden doen of nalaten ter voorkoming van de verwezenlijking van voornoemde risico's. Zonder uitputtend te zijn dient de opdrachtgever daarbij te denken aan het op juiste wijze gebruiken van zijn computer en de daarop ingestelde spamfilter en overige programma's.

7. Den Bossche Makelaar is niet aansprakelijk voor een onjuiste of geen vermelding van de betreffende woning en het presentatiemateriaal van deze woning op andere internetsites dan de in artikel 2.1 genoemde internetsites Den Bossche Makelaar .nl en Funda.nl.

Artikel 7 - Aanpassing voorwaarden

1. Den Bossche Makelaar is gerechtigd om haar Algemene voorwaarden Den Bossche Makelaar op elk door haar gewenst moment te wijzigen.
2. Indien Den Bossche Makelaar een wijziging als bedoeld in artikel 7.1 doorvoert, is zij verplicht de opdrachtgever daarover te informeren. Indien de opdrachtgever de wijziging niet wil accepteren, heeft hij het recht de opdracht in te trekken. Doet hij dat niet binnen twee maanden nadat de in artikel 7.1 genoemde wijziging aan hem is meegedeeld, dan zijn de gewijzigde Algemene voorwaarden Den Bossche Makelaar van toepassing op de overeengekomen opdracht met ingang van de datum waarop voornoemde wijziging aan de opdrachtgever is meegedeeld.