

Algemene voorwaarden Busker Makelaardij

Artikel 1 Werkingsfeer

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op de totstandkoming en de uitvoering van een tussen een consument en Busker Makelaardij gesloten overeenkomst van opdracht tot dienstverlening met betrekking tot in Nederland gelegen onroerende zaken.
2. Indien één of meerdere bepalingen in deze algemene voorwaarden op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig zijn of vernietigd mochten worden, dan blijft het overige in deze voorwaarden bepaalde volledig van toepassing. De makelaar en de consument zullen dan in overleg treden ten einde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige/vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepalingen in acht wordt genomen.
3. Indien onduidelijkheid bestaat over de uitleg van één of meerdere bepalingen van deze algemene voorwaarden, dan dient de uitleg plaats te vinden naar de geest van deze bepalingen.
4. Indien zich tussen partijen een situatie voordoet die niet in deze algemene voorwaarden geregeld is, dan dient deze situatie te worden beoordeeld naar de geest van deze algemene voorwaarden.
5. Indien de makelaar niet steeds strikte naleving van deze voorwaarden verlangt, betekent dit niet dat deze niet van toepassing zijn, of dat de makelaar in enigerlei mate het recht zou verliezen om in andere gevallen de stipte naleving van de bepalingen van deze voorwaarde te verlangen.

Artikel 2 Definities en begrippen

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

1. De consument: opdrachtgever, zijnde een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.
2. Makelaar: de makelaar c.q. opdrachtnemer van Busker Makelaardij.
3. Opdracht: de overeenkomst van opdracht tot dienstverlening. Onder dienstverlening wordt verstaan: de bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur enz. van onroerende zaken, de taxatie van onroerende zaken, het beheer van onroerende zaken, het verrichten van deeldiensten en de overige door de makelaar te verrichten diensten.
4. Honorarium: de prijs voor de dienstverlening door de makelaar, waaronder de courtage.
5. Courtage: het honorarium dat verschuldigd is ter zake van bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur van onroerende zaken; onder onroerende zaken wordt ook verstaan: rechten op onroerende zaken, verstaan zoals erfpacht en opstal.

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 aan de consument. Het algemene aanbod bevat tevens het honorarium voor de dienstverlening en de overige condities waaronder de dienstverlening wordt verricht.
2. Na kennisneming door de consument van het algemene aanbod, biedt de makelaar de consument gelegenheid daarover in onderhandeling te treden om tot een persoonlijk aanbod te komen. De opdracht komt tot stand door aanvaarding van het algemeen/persoonlijk aanbod door de consument.
3. De makelaar draagt er zorg voor dat het uiteindelijke persoonlijke aanbod schriftelijk in een overeenkomst wordt vastgelegd. Het aanbod gaat vergezeld van deze algemene voorwaarden.

Artikel 4 Contractsduur

De overeenkomst tussen de makelaar en de consument geldt voor onbepaalde tijd, tenzij uit de aard van de overeenkomst anders voortvloeit of indien partijen uitdrukkelijk en schriftelijk/elektronisch anders overeenkomen.

Artikel 5 Einde van de opdracht

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 één van beide partijen.
 - e. overlijden van de consument voordat de opdracht door de makelaar is vervuld, dan wel in de opdracht anders is overeengekomen.
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.
3. Bij de koop van onroerende zaken is sprake van vervulling van de opdracht door de makelaar, indien de wilsovereenstemming tussen koper en verkoper blijkt uit een schriftelijke overeenkomst, die door beide partijen is ondertekend én de koper tevens geen gebruik maakt van de mogelijkheid de beëindiging hiervan in te roepen tijdens de hem volgens de wet toekomende bedenktijd. Dit doet niet af aan zijn uit de opdracht voortvloeiende verplichting om de consument bij de afwikkeling te begeleiden.
4. Een consument kan de opdracht intrekken met inachtneming van een opzegtermijn van twee (2) maanden. Het intrekken van een opdracht dient schriftelijk aangetekend te geschieden. De opdrachtgever is ter zake van een intrekking nimmer schadeloos. De opdrachtnemer heeft ter zake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten. Busker Makelaardij behoudt recht op de volledige courtage indien gedurende de opzegtermijn alsnog wordt voldaan aan het hiervoor onder sub 2 gestelde.
5. Een opdracht kan worden ontbonden wanneer aan de kant van de wederpartij sprake is van ernstige tekortkomingen in de nakoming van de verplichtingen. De verklaring tot ontbinding dient schriftelijk te geschieden.
6. De opdrachtnemer kan de opdracht teruggeven op grond van gewichtige redenen. Als gewichtige reden wordt in ieder geval beschouwd een versterking van de relatie tussen de opdrachtnemer en de opdrachtgever.
7. Als datum voor beëindiging van de opdracht geldt de datum waarop wederpartij de schriftelijke mededeling betreffende de intrekking, teruggaaf, beëindiging of overlijden ontvangt of de in die mededeling genoemde latere datum.

Artikel 6 Verplichtingen van de makelaar

1. De makelaar voert de door hem aanvaarde opdracht naar beste inzicht en vermogen uit en met inachtneming van de belangen van de consument.
2. Tenzij anders overeengekomen mag de makelaar de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder zijn verantwoordelijkheid, laten uitvoeren.
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 één en dezelfde onroerende zaak, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van beide partijen.
5. De makelaar is niet gerechtigd tot het sluiten van overeenkomsten namens de consument, tenzij deze hiertoe een schriftelijke volmacht heeft verleend.
6. De makelaar houdt zich aan de Wet Bescherming Persoonsgegevens (WBP) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT). Dit betekent onder meer dat gegevens slechts en ook zo lang mogen worden verzameld en bewaard indien / als noodzakelijk voor de uitvoering van de opdracht en dat ten aller tijde een legitimatieplicht geldt bij het aangaan van een opdracht.
7. De makelaar is verplicht zijn aansprakelijkheid voor 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 draagt er zorg voor dat alle gegevens, waarvan de makelaar aangeeft dat deze noodzakelijk zijn of waarvan de consument redelijkerwijs behoort te begrijpen dat deze noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de overeenkomst, tijdig aan de makelaar worden verschaft.
2. Het is aan de consument, behoudens schriftelijke andere afspraken, niet toegestaan buiten de makelaar om overeenkomsten tot stand te brengen, onderhandelingen te voeren, en/of activiteiten te ontplooiën, die de makelaar bij het vervullen van de bemiddelingsopdracht kunnen belemmeren of zijn activiteiten door kruisen.
3. De consument betaalt de makelaar voor de dienstverlening conform de gemaakte afspraken binnen de in de factuur genoemde termijn. Indien de consument dat nalaat en ook geen gevolg geeft aan een betalingsherinnering is hij in verzuim en mag de makelaar de wettelijke rente in meerdering brengen.
4. De makelaar is na verloop van de in artikel 8 lid 3 genoemde termijn van twee weken 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, tenzij de rechter of geschillencommissie anders beslist.
5. 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.

Artikel 8 Overmacht

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.
2. Onder overmacht wordt verstaan, naast wat op dat gebied in de wet en jurisprudentie wordt begrepen, alle van buitenkomende oorzaken, voorzien of niet voorzien, waarop de makelaar geen invloed kan uitoefenen, doch waardoor de makelaar niet in staat is zijn verplichtingen na te komen, werkstakingen in het bedrijf van de makelaar of van derden daaronder begrepen. De makelaar heeft ook het recht zich op overmacht te beroepen indien de omstandigheid die (verdere) nakoming van de overeenkomst verhindert, intreedt nadat de makelaar zijn verbintenis had moeten nakomen.
3. De makelaar kan gedurende de periode dat de overmacht voortduurt de verplichtingen uit de overeenkomst opschorten. Indien dit langer duurt dan twee maanden, dan is iedere partij gerechtigd de overeenkomst te ontbinden, zonder verplichting tot vergoeding van schade aan de andere partij.
4. Voor zover de makelaar ten tijde van het intreden van overmacht zijn verplichtingen uit de overeenkomst inmiddels gedeeltelijk is nagekomen of deze zal kunnen nakomen, en aan het nagekomen respectievelijk na te komen gedeelte zelfstandige waarde toekomt, is de makelaar gerechtigd om het reeds nagekomen respectievelijk na te komen gedeelte separaat te factureren. De consument is gehouden deze factuur te voldoen als ware sprake van een afzonderlijke overeenkomst.

Artikel 9 Courtage en betaling

1. De opdrachtgever is aan makelaar courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de bemiddelingsopdracht een overeenkomst met betrekking tot de onroerende zaak tot stand komt. Dit geldt ook indien de overeenkomst niet het gevolg is van door makelaar verleende diensten.
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.
3. Kosten voor het maken van bijvoorbeeld advertenties en/of brochures kunnen ook tussentijds in rekening worden gebracht.
4. Na beëindiging van de bemiddelingsopdracht als bedoeld in artikel 5 lid 1 sub b t/m e is de opdrachtgever wel courtage verschuldigd indien er binnen drie (3) maanden na datum van beëindiging danwel datum waarop de overeenkomst is ingetrokken alsnog een overeenkomst met betrekking tot de betreffende onroerende zaak tot stand komt.
5. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door gebruikmaking door de koper van de wettelijke bedenktijd (art. 7:2 BW) wordt beëindigd, vervalt het recht op courtage inzake deze overeenkomst.
6. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst niet tot uitvoering komt, behoudt Busker Makelaardij recht op volledige courtage.
7. De makelaar stuurt de consument een behoorlijk gespecificeerde factuur.
8. Indien de consument niet binnen de in de factuur gestelde termijn betaalt (zijnde in principe het moment van juridische levering), stuurt de makelaar hem een betalingsherinnering waarin de consument de gelegenheid wordt geboden alsnog binnen 14 dagen na ontvangst daarvan te betalen.
9. Indien de consument ook aan deze betalingsherinnering geen gevolg geeft, is hij in verzuim en is de makelaar gerechtigd de wettelijke rente in meerdering te brengen.
10. De makelaar is na verloop van de in lid 4 genoemde termijn bevoegd 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.

Artikel 10 Berekening courtage koop en verkoop

1. Courtage wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn. Indien partijen geen grondslag voor de berekening van de courtage zijn overeengekomen, gelden navolgende.
2. De courtage wordt berekend over de koopsom van de onroerende zaak vermeerderd met de van toepassing zijnde BTW. Prijzen dienen vermeld te worden exclusief en inclusief BTW.
3. Onder de koopsom wordt verstaan het bedrag dat koper aan verkoper verschuldigd is, exclusief de kosten en rechten, zoals overdrachtsbelasting, notariële kosten en kadastrale rechten.
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.
5. Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken wordt de courtage berekend over de koop- en aanneemsom samen, dan wel over de verwachte, uit de overeenkomst blijvende, bouwsom of stichtingskosten met inbegrip van de BTW, tenzij de koper gerechtigd is de BTW in aftrek te brengen.
6. Bij koop en verkoop van een appartementsrecht wordt de courtage berekend over de koopsom van het appartementsrecht.
7. 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 recht of aandeel, zonder aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening.
8. 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.
9. Gelijkgesteld met koop- en verkoopovereenkomsten worden voor de courtageberekening:
Ruilkoop, huurkoop, financial lease, koop en verkoop op afbetaling alsmede koop en verkoop die niet zonder meer de verplichting tot levering bevat (economische eigendomsoverdracht)
10. Indien er roerende zaken in materiële zin en/of goodwill worden gekocht of verkocht, en/of tevens schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken door partijen tegen elkaar worden overeengekomen, wordt de courtage mede in rekening gebracht over de koopsom van deze goederen en deze rechten.

Artikel 11 Deeldiensten

De kern van een 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:

1. Bespreking van en advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen.
2. Beoordelen van de waarde van de desbetreffende onroerende zaak
3. Het opstellen van de koopovereenkomst exclusief dan wel inclusief rechercheren bij het Kadaster en/of erfdiensbaarhedenonderzoek.
4. Het opstellen van de koopovereenkomst voor een appartementsrecht, exclusief dan wel inclusief rechercheren bij het Kadaster en/of erfdiensbaarhedenonderzoek.
5. Het vervaardigen en versturen van foto/post- informatie/brochures.
6. Het invoeren van een onroerende zaak in elektronische data-uitwisselingssystemen waaronder die via internet.
7. Het opstellen en laten plaatsen van advertenties.
8. Het verrichten van bezichtigingen.
9. Het rechercheren van een onroerende zaak, exclusief dan wel inclusief erfdiensbaarhedenonderzoek en/of plattegrond.
10. Het verstrekken van adviezen.
11. Het uitvoeren van een gerichte aankoopopdracht voor een onroerende zaak.
12. Het uitvoeren van een zoekopdracht voor een onroerende zaak.
13. Het uitvoeren van gerichte onderzoeken.

Voor deze deeldiensten 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 12 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 schadelijkt. De makelaar heeft ter zake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten zoals in het vorige lid bedoeld en, indien en voor zo ver bij verstrekking van de opdracht overeengekomen, op een percentage van het loon.

Artikel 13 Intellectuele eigendom

1. De consument zowel als 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 14 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 kan nimmer verantwoordelijk worden gehouden voor schade die is of kan zijn ontstaan door plaatsing van een tuinbord, driehoeksbord, raambord en/of enige andere vorm van reclame uitingen bij de consument en/of bij derden.
4. De makelaar is uitsluitend aansprakelijk voor directe schade. Hieronder wordt uitsluitend verstaan:
 - a. de eventuele redelijke kosten ter vaststelling van de oorzaak en de omvang van de schade, voor zover de vaststelling betrekking heeft op schade in de zin van deze voorwaarden.
 - b. de eventuele redelijke kosten gemaakt om de gebrekkige prestatie van de makelaar aan de overeenkomst te laten beantwoorden, voor zover deze aan de makelaar toegerekend kunnen worden.
 - c. redelijke kosten, gemaakt ter voorkoming of beperking van schade, voor zover de consument aantoont dat deze kosten hebben geleid tot beperking van directe schade als bedoeld in deze algemene voorwaarden.
5. De makelaar is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade, daaronder begrepen gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen en schade door bedrijfsstagnatie.
6. De aansprakelijkheid is in ieder geval beperkt tot maximaal 2 keer de hoogte van de courtage.