

**ALGEMENE CONSUMENTENVOORWAARDEN MAKELAARDIJ PER 1 SEPTEMBER 2023**



Dit zijn de algemene voorwaarden van Zeeridder Makelaars, onderdeel van Blauvelt VOF, Bergen op Zoom. Hierin leest u welke rechten en plichten uw makelaar en uzelf hebben. Deze voorwaarden zijn in werking getreden op 1 september 2023 en vervangen alle eerdere versies.

## INHOUDSOPGAVE

### Inhoud

ALGEMENE CONSUMENTENVOORWAARDEN MAKELAARDIJ PER 1 SEPTEMBER 2023 .....	1
INHOUDSOPGAVE .....	2
ARTIKEL 1 - WANNEER ZIJN DEZE VOORWAARDEN VAN TOEPASSING? .....	3
ARTIKEL 2 - WAT BETEKENEN BEPAALDE BEGRIPPEN? .....	3
ARTIKEL 3 - HOE REGELEN DE MAKELAAR EN U DE OPDRACHT? .....	3
ARTIKEL 4 - WELKE VERPLICHTINGEN HEEFT DE MAKELAAR? .....	3
ARTIKEL 5 - WELKE VERPLICHTINGEN HEEFT U? .....	4
ARTIKEL 6 - WELKE WERKZAAMHEDEN VOERT DE MAKELAAR UIT? .....	4
ARTIKEL 7 - WANNEER HEEFT DE MAKELAAR DE OPDRACHT VERVULD? .....	4
ARTIKEL 8 - HOE WORDT HET LOON BEREKEND? .....	4
ARTIKEL 9 - WELKE KOSTEN BRENGT DE MAKELAAR IN REKENING? .....	5
ARTIKEL 10 - WANNEER HEEFT DE MAKELAAR RECHT OP HET LOON EN GEMAAKTE KOSTEN? .....	5
ARTIKEL 11 - WAT DOET DE MAKELAAR ALS U NIET OP TIJD BETAALT? .....	5
ARTIKEL 12 - KUNT U DE OPDRACHT INTREKKEN? .....	5
ARTIKEL 13 - KAN DE MAKELAAR DE OPDRACHT TERUGGEVEN? .....	5
ARTIKEL 14 - WAT GEBEURT ER ALS EEN TOT STAND GEKOMEN KOOPVEREENKOMST NIET TOT UITVOERING KOMT? .....	5
ARTIKEL 15 - WAT GEBEURT ER ALS DE ONROERENDE ZAAK AAN EEN VAN DE EIGENAREN, DE PARTNER OF EEN DERDE WORDT TOEBEDEELD? .....	6
ARTIKEL 16 - WAT GEBEURT ER ALS U OVERLIJDT? .....	6
ARTIKEL 17 - KAN HET ZIJN DAT U NA BEËINDIGING VAN DE OPDRACHT DE MAKELAAR TOCH NOG LOON MOET BETALEN? .....	6
ARTIKEL 18 - WAT GEBEURT ER ALS U EEN GESCHIL MET UW MAKELAAR HEEFT? .....	6
ARTIKEL 19 - HOE WORDEN AFWIJKENDE AFSPRAKEN VASTGELEGD? .....	6
ARTIKEL 20 - ZOEKOPDRACHTEN .....	6

## **ARTIKEL 1 - WANNEER ZIJN DEZE VOORWAARDEN VAN TOEPASSING?**

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op elke opdracht tot dienstverlening die een particuliere klant verleent aan Zeeridder Makelaars

## **ARTIKEL 2 - WAT BETEKENEN BEPAALDE BEGRIPPEN?**

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. Particuliere klant: opdrachtgever, natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf (consument).
- b. Makelaar: Zeeridder Makelaars, Tarweplaat 21, 5617 LP Bergen op Zoom, onderdeel van Blauvelt VOF (KvK: 62562762). Zeeridder Makelaars (zeeridder.nl) is een verkoopmakelaar en geen aankoopmakelaar of taxateur.
- c. 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.
- d. Schriftelijk: onder schriftelijk wordt ook verstaan per e-mail.

## **ARTIKEL 3 - HOE REGELEN DE MAKELAAR EN U DE OPDRACHT?**

1. Zeeridder Makelaars 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 Zeeridder Makelaars later opdracht om andere of aanvullende diensten uit te voeren? Dan bevestigt de makelaar dit schriftelijk aan u, inclusief de prijsafspraken voor deze dienstverlening.
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 voorwaarden bij het aanbod van de makelaar.

## **ARTIKEL 4 - 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 houdt zich bij de verwerking van persoonsgegevens aan de wettelijke bepalingen.
4. De makelaar mag niet namens u een overeenkomst sluiten, tenzij u hiervoor een schriftelijke volmacht heeft gegeven. Zeeridder Makelaars verricht haar Diensten altijd volgens een inspanningsverplichting en zij geeft geen garantie ten aanzien van de resultaten van haar dienstverlening, tenzij Partijen expliciet schriftelijk anders overeenkomen.
5. Zeeridder Makelaars zal de Overeenkomst naar beste inzicht en vermogen en overeenkomstig de eisen die aan een professionele partij worden gesteld uitvoeren. Indien en voor zover een goede uitvoering van de Overeenkomst dit vereist, heeft Zeeridder Makelaars het recht om bepaalde werkzaamheden te doen uitvoeren door derden, ter beoordeling van Zeeridder Makelaars.

## **ARTIKEL 5 - WELKE VERPLICHTINGEN HEEFT U?**

1. U geeft de makelaar maar eer en geweten alle informatie die hij nodig heeft om de opdracht uit te voeren.
2. Tenzij u schriftelijk iets anders afspreekt, mag u geen activiteiten ontplooiën 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 (informatieplicht) 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 6 - 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.
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;
  - 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 verkoop.

## **ARTIKEL 7 - 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.
  - 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.
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 8 - 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.

## **ARTIKEL 9 - WELKE KOSTEN BRENGT DE MAKELAAR IN REKENING?**

Naast loon kan de makelaar ook kosten in rekening brengen, bijvoorbeeld voor plattegronden en foto's. Hij brengt die kosten alleen in rekening als u hiermee vooraf heeft ingestemd. Gemaakte afspraken worden schriftelijk vastgelegd.

## **ARTIKEL 10 - 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 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 11 - 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.

## **ARTIKEL 12 - KUNT U DE OPDRACHT INTREKKEN?**

1. U mag de opdracht altijd intrekken, bij voorkeur schriftelijk. Hierbij geldt een opzegtermijn van 2 maanden, ingaande op de 1e van de volgende maand.
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 17.

## **ARTIKEL 13 - KAN DE MAKELAAR DE OPDRACHT TERUGGEVEN?**

1. De makelaar kan de opdracht teruggeven als hij daar gewichtige redenen voor heeft. Een gewichtige reden is in ieder geval:
  - Een ernstige verstoring van de relatie tussen de makelaar en u.
  - Bij het afgeven van verkeerde informatie door de verkoper
  - 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 17 van toepassing is. Gemaakte kosten (voor zover afgesproken) moet u wel betalen, tenzij dit onredelijk is.

## **ARTIKEL 14 - 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 koopovereenkomst niet tot uitvoering komt.

## **ARTIKEL 15 - 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.

## **ARTIKEL 16 - 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.

## **ARTIKEL 17 - 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 5 lid 2. De makelaar heeft dan recht op het overeengekomen loon of een redelijk deel daarvan, tenzij u andere afspraken heeft gemaakt.

## **ARTIKEL 18 - 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. Leidt de klacht niet tot een oplossing? Dan kunt u het geschil voorleggen aan de rechter.

## **ARTIKEL 19 - HOE WORDEN AFWIJKENDE AFSPRAKEN VASTGELEGD?**

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

## **ARTIKEL 20 - ZOEKOPDRACHTEN**

Kandidaat-kopers met interesse in een woning in de Bergse Plaat, Markiezaten of Schelde Vesting kunnen een (betaald) zoekprofiel aanmaken op de website van Zeeridder. Hierbij dient u in acht te nemen dat:

- Er uitsluitend gezocht wordt in het aanbod van Zeeridder Makelaars.
- Zeeridder Makelaars tracht een match te maken, echter dat dit geen aankoopopdracht is. In tegendeel, Zeeridder Makelaar is ten alle tijden een verkoopmakelaar en zal nooit als aankoopmakelaar optreden.
- Zeeridder Makelaars verbindt zich in te spannen om een match te vinden, maar kan geen resultaat beloven. Dit is onder andere afhankelijk van de hoeveelheid verkopers en de hoeveelheid kandidaat-kopers.
- Een zoekopdracht werkt als een abonnement. U ontvangt tweemaal per jaar een factuur. Indien u deze niet voldoet, ontvangt u een reminder. Indien u na 2 weken de factuur niet voldoet, zal uw gegevens worden verwijderd en uw zoekprofiel niet meer worden meegenomen.