

ALICE JONKERS MAKELAARDIJ - DEN HAAG

Algemene Voorwaarden aankopende/verkopende/verhurende/aanhurende partij

Toepasselijkheid en definities

1.1 Deze Algemene Voorwaarden aankopende/aanhurende/verhurende/verkopende Partij, hierna te noemen 'AVVP', zijn van toepassing op alle overeenkomsten die ALICE JONKERS MAKELAARDIJ, hierna te noemen 'opdrachtnemer', sluit met haar opdrachtgevers. Onder opdrachtgever wordt verstaan, (rechts-) persoon of bedrijf die opdrachtnemer opdracht geeft tot dienstverlening bij de verkoop, aankoop, aanhuur of verhuur van zijn of haar woning.

1.2 Onder bemiddeling wordt verstaan: de inspanningsverplichting van opdrachtnemer gericht op het, tegen betaling van een vergoeding door opdrachtgever, tot stand brengen van een (aan-)koop of huurovereenkomst voor een woonruimte tussen opdrachtgever en zijn wederpartij, als bedoeld in artikel 7:425 BW. Opdrachtnemer zal nimmer van de wederpartij van opdrachtgever een opdracht tot bemiddeling voor dezelfde woonruimte aanvaarden.

1.3 Opdrachtgever is de partij die de woonruimte wenst aan te kopen, te verkopen of verhuren en daartoe aan opdrachtnemer een opdracht tot dienstverlening heeft verstrekt. Onder wederpartij wordt verstaan de Woningzoekende van de betreffende woonruimte.

1.4 Onder woningzoekende wordt verstaan: de aspirant- koper/ huurder die de woning van opdrachtgever wil kopen/ huren.

1.5 Bepalingen die afwijken van deze AVVP maken alleen deel uit van de tussen partijen gesloten overeenkomst indien en voor zover partijen dat uitdrukkelijk schriftelijk zijn overeengekomen.

1.6 Indien opdrachtgever bestaat uit twee of meer (rechts)personen zijn zij jegens opdrachtnemer hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen jegens opdrachtnemer.

1.7 Het om welke reden dan ook niet van toepassing zijn van een (deel van een) bepaling van deze Algemene Voorwaarden Dienstverlening laat de toepasselijkheid van de overige bepalingen onverlet.

Medewerking van opdrachtgever aan de uitvoering van de overeenkomst

2.1 Partijen zullen niets doen en/of nalaten dat een deugdelijke uitvoering van deze overeenkomst belemmert of kan belemmeren. Opdrachtgever zal in alle opzichten zijn medewerking verlenen aan een deugdelijke uitvoering van de overeenkomst door beide partijen, onder meer door tijdig alle benodigde gegevens en bescheiden aan opdrachtnemer ter beschikking te stellen.

2.2 Opdrachtnemer zal niet eerder met de uitvoering van de werkzaamheden beginnen, dan nadat opdrachtgever hem heeft voorzien van alle daarvoor noodzakelijke gegevens en bescheiden en opdrachtgever de eventueel overeengekomen (vooruit)betaling en/of aanbetaling heeft verricht.

Opdracht tot dienstverlening

3.1 Onder opdracht tot dienstverlening wordt verstaan de inspanningsverplichting van opdrachtnemer gericht op het zoeken naar een voor opdrachtgever passende Woningzoekende voor de betreffende woonruimte.

3.2 De werkzaamheden van opdrachtnemer kunnen, al naar gelang de wensen van opdrachtgever en hetgeen partijen daarover bij de totstandkoming van de overeenkomst overeenkomen en een eventueel daarna nader overeenkomen, bestaan uit onder meer:

- het adviseren over de verkoop / verhuur van woonruimte en de marktomstandigheden;
- het laten maken van foto's
- Het bezichtigen van woningen (huur en koop)
- Het organiseren van een Open Huis
- het maken van Funda advertentie
- het aanbieden van nieuwe koop of huurwoningen
- het bepalen van de verkoop / verhuurwaarde van de woonruimte;
- het opnemen van de meterstanden;
- het plaatsen van foto's en informatie over de woonruimte op de website van opdrachtnemer, op diverse woonruimtesites, bij andere makelaars/bemiddelaars en/of in andere media;
- het plaatsen van een te koop of te huur bord;
- het opstellen en plaatsen van een (indien van toepassing) etalageadvertentie;
- het vooraf screenen van potentiële Woningzoekenden;
- het controleren van een koopovereenkomst en de daarbij van belang zijnde documenten
- het namens opdrachtgever voeren van onderhandelingen met potentiële woningzoekenden over de inhoud van de koop of huurovereenkomst;
- het tot stand brengen van een schriftelijke koop of huurovereenkomst en het verzorgen van de ondertekening van de koop of huurovereenkomst door beide partijen;
- het geven van informatie over en een toelichting op de koop of huurovereenkomst;
- het erop toezien dat de eerste betaling tijdig wordt verricht door de Woningzoekende;
- de opdrachtgever informeren over belangrijke data met betrekking tot de verhuur of verkoop
- het organiseren van de oplevering of inspectie van de woonruimte;
- Het aanraden van een bouwtechnisch inspecteur, bevoegd taxateur of notaris
- het opstellen van een deugdelijk digitaal inspectierapport (met foto's) (waaronder opname van de meterstanden, controle sleutels en inventarisatie van gebreken) die uiterlijk binnen 14 dagen na check- in zal worden toegezonden.

3.3. Opdrachtgever zal op eigen initiatief aan opdrachtnemer alle informatie en bescheiden verstrekken die noodzakelijk zijn in het kader van de uitvoering van de opdracht en opdrachtgever staat in voor de juistheid daarvan.

3.4. Indien uit de bemiddeling door opdrachtnemer een dubbel getekende huur- of koopovereenkomst voortvloeit, is opdrachtgever aan opdrachtnemer de vergoeding (courtage) verschuldigd, die partijen zijn overeengekomen.

3.5. De vergoeding wordt geacht een redelijke vergoeding te zijn voor de werkzaamheden die opdrachtnemer voor opdrachtgever verricht ter uitvoering van de overeenkomst. Partijen nemen daarbij in aanmerking dat de verschuldigde vergoeding een in de markt gebruikelijk tarief is dat niet gekoppeld is aan de omvang van de door opdrachtnemer te verrichten werkzaamheden maar aan een te behalen resultaat.

3.6. Indien opdrachtgever de betreffende woonruimte (mede) blijkt te verkopen/ verhuren of (mede) in gebruik blijkt te hebben gegeven aan een of meer personen of partijen, van wie opdrachtgever de gegevens van opdrachtnemer heeft verkregen, is opdrachtgever de overeengekomen vergoeding aan opdrachtgever verschuldigd, ongeacht of de koop- huurovereenkomst door bemiddeling van opdrachtnemer tot stand is gekomen.

3.7. Indien door welke oorzaak dan ook de woningzoekende met wie opdrachtgever door bemiddeling van opdrachtnemer een koop of huurovereenkomst heeft gesloten, niet gaat wonen in de betreffende woonruimte, of indien de koop of huurovereenkomst voor deze woonruimte wordt beëindigd, vernietigd of ontbonden, blijft opdrachtgever gehouden de overeengekomen vergoeding te betalen en heeft opdrachtgever geen recht op gehele of gedeeltelijke restitutie daarvan, mits partijen daar in de opdracht tot dienstverlening van afwijken.

3.8. Indien voor de betreffende woonruimte een (huisvesting)vergunning vereist is, dan komt het verkrijgen van deze vergunning ten behoeve van opdrachtgever en/of Woningzoekende voor rekening en risico van opdrachtgever en is opdrachtgever gehouden de overeengekomen vergoeding te voldoen ongeacht of de vergunning is of zal worden verleend, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

3.9. Indien opdrachtgever, nadat de onderhandelingen met een Woningzoekende zijn aangevangen al dan niet nadat opdrachtgever een bevestiging e-mail waarin het aanbod van de Woningzoekende wordt geaccepteerd, de onderhandelingen beëindigt, frustreert en/of niet langer bereid is de betreffende woonruimte te verhuren aan de Woningzoekende, is opdrachtgever gehouden aan opdrachtnemer de door hem geleden schade te vergoeden. Voornoemde schade zal in ieder geval bestaan uit een bedrag gelijk aan de overeengekomen vergoeding die opdrachtgever verschuldigd zou zijn indien een definitieve huurovereenkomst tot stand zou komen voor de woonruimte. Indien de hoogte van de overeengekomen vergoeding gebaseerd is op de hoogte van de met de Woningzoekende overeen te komen huurprijs en er nog geen huurprijs is overeengekomen, wordt de schadevergoeding gebaseerd op het initiële verkoop-verhuuraanbod van opdrachtgever. Daarnaast is opdrachtgever gehouden opdrachtnemer te vrijwaren voor eventuele door de betreffende Woningzoekende geleden schade.

3.10. Onmiddellijk nadat opdrachtgever en een Woningzoekende door de bemiddeling van opdrachtnemer overeenstemming hebben bereikt over een koop of huurovereenkomst voor een woonruimte zal opdrachtnemer de koop of huurovereenkomst opmaken.

3.11. Opdrachtgever verklaart en garandeert in alle opzichten (onder meer gelet op mogelijke aanspraken van welke aard dan ook van eventuele andere rechthebbende(n) met betrekking tot de woonruimte, hypotheekhouder(s), verzekeraar(s), (lokale) overheden, bevoegde instanties, beheerder(s), andere woonruimtebemiddelaar(s), Vereniging van Eigenaren en dergelijke) gerechtigd te zijn de woonruimte ter verkoop of verhuur aan te bieden en te verhuren en vrijwaart opdrachtnemer voor alle mogelijke vorderingen van derden ter zake en voor alle door opdrachtnemer ter zake te maken buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten. Opdrachtnemer aanvaardt ter zake geen enkele aansprakelijkheid.

3.12. Opdrachtgever verklaart er volledig van op de hoogte te zijn dat volgens dwingende wetgeving de Woningzoekende van woonruimte wordt beschermd tegen onder meer opzegging van de huur door de verhuurder, tegen te hoge huurprijzen, te hoge of onjuiste servicekosten en te hoge onjuiste eenmalige vergoedingen bij de totstandkoming van huurovereenkomsten. Opdrachtgever (en niet opdrachtnemer) bepaalt de door opdrachtgever gewenste duur van de huurovereenkomst, de hoogte van de huurprijs, de hoogte van de waarborgsom, de samenstelling van het servicepakket, de hoogte van (het voorschot voor) de servicekosten en/of de hoogte van eventuele eenmalige vergoedingen. Opdrachtnemer aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade die het gevolg is van de inhoud van de huurovereenkomst in het bijzonder waar het betreft de duur ervan, de hoogte van de huurprijs, de hoogte van de waarborgsom, de hoogte van (het voorschot voor) de servicekosten, de samenstelling van het servicepakket en de (hoogte van) eenmalige vergoedingen.

3.13. Opdrachtgever verklaart ermee op de hoogte te zijn dat de in artikel 3.13 van deze AVVP bedoelde wettelijke huur(prijs)bescherming ook regelingen inhoudt die de mogelijkheid van tijdelijke huurcontracten beperken tot specifieke gevallen en dat, indien een tijdelijke huurovereenkomst tot stand wordt gebracht in strijd met de wet dan wel niet voldoet aan de daarvoor geldende criteria, de Woningzoekende de tijdelijkheid van de huurovereenkomst kan negeren door zich te beroepen op de wet. Opdrachtnemer aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade die het gevolg is van een dergelijk al dan niet terecht beroep op huurbescherming van de Woningzoekende.

Persoonsgegevens

4.1. Voor gedetailleerde informatie omtrent de verwerking van uw persoonsgegevens verwijzen wij graag naar het document 'Privacy en AVG', waarin uitgebreid staat beschreven welke gegevens wij van u nodig hebben, waar deze voor gebruikt worden en hoe lang wij deze gegevens bewaren.

Klachtplicht en verval van rechten

5.1 Klachten met betrekking tot de door opdrachtnemer verrichte werkzaamheden en/of verleende diensten - dienen per aangetekend schrijven uiterlijk binnen 2 maanden na ontdekking dan wel nadat opdrachtgever deze redelijkerwijs had moeten ontdekken door opdrachtgever aan opdrachtnemer te worden gemeld, bij gebreke waarvan opdrachtgever geen beroep meer kan doen op eventuele gebreken in de prestatie van opdrachtnemer.

5.2 Vorderingen van opdrachtgever op opdrachtnemer vervallen na verloop van 1 jaar nadat de overeenkomst is geëindigd.

Inspanningsverplichting

6.1 Opdrachtnemer zal zich naar beste kunnen en weten inspannen om het door opdrachtgever gewenste c.q. beoogde resultaat te bereiken. Dit is te allen tijde een inspanningsverplichting van opdrachtnemer en geen resultaatsverplichting. Indien het resultaat uitblijft, ontslaat dit

opdrachtgever derhalve niet van zijn verplichtingen jegens opdrachtnemer, met uitzondering van eventuele verplichtingen die door opdrachtgever en opdrachtnemer apart zijn overeengekomen.

Aansprakelijkheid

7.1 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade van opdrachtgever, met inbegrip van gevolgschade, bedrijfsschade, winstdervingen en/of stagnatieschade, die het gevolg is van zijn handelen of nalaten, dat van haarzelf, haar personeel dan wel dat van door haar ingeschakelde derden.

7.1.1. In het bijzonder niet voor schade van opdrachtgever die het gevolg is van de situatie dat de overeengekomen huurprijs en/of de overeengekomen service(kosten) en/of de bijkomende al dan niet eenmalige vergoedingen niet in overeenstemming zijn met de wet of via juridische procedures (kunnen) worden verhoogd of verlaagd.

7.1.2. In het bijzonder niet voor schade die opdrachtgever lijdt door zogenoemde ‘verborgen gebreken’ na het betrekken van een (gerenoveerde) woning.

7.2 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade die opdrachtgever lijdt ten gevolge van handelingen of nalaten van de wederpartij bij de door bemiddeling van opdrachtnemer tot stand te brengen of tot stand gekomen koop- of huurovereenkomst.

7.2.1 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade(s) die voortvloeien uit door opdrachtnemer, namens opdrachtgever, ingeschakelde derde(n) partijen zoals bouwtechnische inspecteurs, taxateurs of anderszins.

7.2.2. Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade(s) die voortvloeien uit het onjuist uitbrengen van adviezen op basis van verkeerd verkregen of aangeleverde informatie door opdrachtgever of namens/door opdrachtgever ingeschakelde derden.

7.2.3. Opdrachtnemer kan nimmer aansprakelijk gesteld worden voor schade als gevolg van verkeerde huurpuntentelling(en) door opdrachtgever (bijvoorbeeld in het kader van de Huisvestingsvergunning Den Haag, 1 juli 2019). Het risico, eventuele gemeentelijke boetes en eventuele gevolgschade komt volledig voor rekening van opdrachtgever.

7.2.4. Opdrachtnemer kan nimmer aansprakelijk gesteld worden door opdrachtgever voor (gevolg)schades die voortvloeien uit een huurcommissie zaak die aangespannen is door de huurder van het appartement van opdrachtgever.

7.2.5 Opdrachtnemer kan nimmer aansprakelijk gesteld worden door opdrachtgever voor (gevolg)schades die voortvloeien uit een gerechtelijke uitspraak en/of huurcommissie uitspraak waaruit blijkt dat de maandelijkse huur (eventueel met terugwerkende kracht) naar beneden moet worden bijgesteld.

7.3 Opdrachtgever vrijwaart opdrachtnemer voor vorderingen van derden wegens schade die veroorzaakt is doordat opdrachtgever aan opdrachtnemer geen, onjuiste of onvolledige bescheiden heeft verstrekt.

7.4 Opdrachtgever heeft kennisgenomen van het feit dat opdrachtnemer niet is aangesloten bij een vastgoed gerelateerde brancheorganisatie.

7.5 Voor zover opdrachtnemer aansprakelijk is voor schade van opdrachtgever, is zijn aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag van de door de assuradeur van opdrachtnemer in het voorkomende geval te verstrekken uitkering, voor zover opdrachtnemer hiervoor verzekerd is. Indien opdrachtnemer niet verzekerd is als hiervoor bedoeld is de aansprakelijkheid van opdrachtnemer beperkt tot éénmaal de hoogte van de door opdrachtnemer aan opdrachtgever voor haar werkzaamheden en/of diensten in rekening gebrachte en/of te brengen vergoeding.

7.6 Beperking van de aansprakelijkheid van opdrachtnemer voor schade van opdrachtgever in deze AVVP geldt niet indien en voor zover de schade te wijten is aan opzet en/of bewuste roekeloosheid van opdrachtnemer.

Betaling – huur, verhuur, aankoop en verkoop

8.1 Opdrachtgever geeft aan opdrachtnemer opdracht bij de woningzoekende te innen de bedragen voor de eerste maand brutohuur en de waarborgsom. Opdrachtnemer zal de geïnde bedragen overmaken aan opdrachtgever, na verrekening met door opdrachtgever aan opdrachtnemer verschuldigde bedragen. Indien opdrachtgever zelf de eerste maand brutohuur en waarborgsom int, zal opdrachtgever de vergoeding (courtage) die hij aan opdrachtnemer verschuldigd is binnen 7 dagen voldoen, nadat de woningzoekende de woning heeft betrokken. Deze termijn geldt als fatale termijn.

Al hetgeen opdrachtgever aan opdrachtnemer verschuldigd is wordt door opdrachtgever tijdig voldaan zonder enig beroep op korting, opschorting, verrekening, ontbinding of ongedaanmaking.

Bij niet tijdige betaling van al hetgeen opdrachtgever aan opdrachtnemer verschuldigd is:

1. is opdrachtgever aan opdrachtnemer een vertragingsrente verschuldigd ter grootte van 1% per maand, cumulatief te berekenen over de hoofdsom. Gedeelten van een maand worden als volle maand beschouwd;
2. is opdrachtgever, na daartoe door opdrachtnemer te zijn aangemaand, ter zake van buitengerechtigde kosten 15% van de hoofdsom en de vertragingsrente verschuldigd met een minimum van € 40,00.

Opdrachtnemer is bevoegd om bij niet-nakoming door opdrachtgever van enige verplichting uit de overeenkomst, zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden en aanspraak te maken op vergoeding van zijn schade.

Indien opdrachtgever niet tijdig aan zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan, is opdrachtnemer bevoegd de nakoming van zijn verplichtingen op te schorten totdat de betaling is geschied. Hetzelfde geldt indien opdrachtnemer reeds voor de intreding van verzuim het redelijke vermoeden heeft dat opdrachtgever niet zal voldoen aan zijn betalingsverplichtingen. Het risico voor de gevolgen van opschorting door opdrachtnemer is voor rekening van opdrachtgever.

Door opdrachtgever gedane betalingen strekken steeds ter voldoening van achtereenvolgens de verschuldigde rente, de verschuldigde kosten en de opeisbare facturen die het langst openstaan.

8.2 Opdrachtgever geeft aan opdrachtnemer vooraf uitdrukkelijke toestemming om bij een succesvolle bemiddeling in geval van verkoop of aankoop de vooraf vastgestelde of afgesproken

bemiddelingskosten/courtage te verrekenen bij de notaris. De verrekening vindt plaats op de nota van afrekening. Onder succesvolle bemiddeling verstaan opdrachtgever en opdrachtnemer een ondertekend koopcontract waarvan alle ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt. Het verbreken van een aan- of verkoopcontract waarbij 10% boete betaald dient te worden aan koper of verkoper vrijwaart opdrachtgever niet van de verplichting de courtage/bemiddelingskosten te betalen.

Indien opdrachtgever de courtage nota niet aan de aangewezen notaris betaald, zal opdrachtgever de vergoeding (courtage) die hij aan opdrachtnemer verschuldigd is binnen 7 dagen voldoen, nadat de woningzoekende de woning heeft betrokken. Deze termijn geldt als fatale termijn.

Al hetgeen opdrachtgever aan opdrachtnemer verschuldigd is wordt door opdrachtgever tijdig voldaan zonder enig beroep op korting, opschorting, verrekening, ontbinding of ongedaanmaking.

Bij niet tijdige betaling van al hetgeen opdrachtgever aan opdrachtnemer verschuldigd is:

1. is opdrachtgever aan opdrachtnemer een vertragingsrente verschuldigd ter grootte van 1% per maand, cumulatief te berekenen over de hoofdsom. Gedeelten van een maand worden als volle maand beschouwd;
2. is opdrachtgever, na daartoe door opdrachtnemer te zijn aangemaand, ter zake van buitengerechtigde kosten 15% van de hoofdsom en de vertragingsrente verschuldigd met een minimum van € 40,00.

Opdrachtnemer is bevoegd om bij niet-nakoming door opdrachtgever van enige verplichting uit de overeenkomst, zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden en aanspraak te maken op vergoeding van zijn schade.

Indien opdrachtgever niet tijdig aan zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan, is opdrachtnemer bevoegd de nakoming van zijn verplichtingen op te schorten totdat de betaling is geschied. Hetzelfde geldt indien opdrachtnemer reeds vóór de intreding van verzuim het redelijke vermoeden heeft dat opdrachtgever niet zal voldoen aan zijn betalingsverplichtingen. Het risico voor de gevolgen van opschorting door opdrachtnemer is voor rekening van opdrachtgever.

Door opdrachtgever gedane betalingen strekken steeds ter voldoening van achtereenvolgens de verschuldigde rente, de verschuldigde kosten en de opeisbare facturen die het langst openstaan.

Einde en opzegging van de overeenkomst

9.1 Tenzij anders is overeengekomen en onverminderd het overigens bepaalde in deze AVVP, eindigt de overeenkomst onder meer door:

- Het bereiken van het met de opdracht beoogde resultaat van de inspanningen van opdrachtnemer;
- opzegging door opdrachtgever;
- opzegging door opdrachtnemer.

9.2 Opzegging van de overeenkomst door Opdrachtgever nadat de onderhandelingen met een Woningzoekende zijn aangevangen als bedoeld in artikel 3.10 van deze AVVP bevrijdt Opdrachtgever

niet van zijn schadeplichtigheid en verplichting tot vrijwaring jegens opdrachtnemer als bedoeld in laatstgenoemde bepaling.

9.3 Opdrachtgever en opdrachtnemer zijn bevoegd om deze overeenkomst op ieder moment op te zeggen. Opdrachtnemer zal de overeenkomst onder meer opzeggen indien hij te vrezen heeft dat opdrachtgever de tot stand te brengen huurovereenkomst niet of niet deugdelijk zal nakomen, onverminderd zijn aanspraken op betaling als voorzien in deze AVVP.

9.4 Onverminderd de in deze AVVP voorziene aanspraken op schadevergoeding kunnen partijen aan de beëindiging van de overeenkomst door opzegging geen recht op schadevergoeding ontlenen, tenzij wordt opgezegd vanwege het tekortschieten in de nakoming van een of meer verplichtingen door de andere partij.

Bevoegde rechter, toepasselijk recht

10.1 Op de tussen opdrachtnemer en opdrachtgever gesloten overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

10.2 Eventuele geschillen zullen worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter, zij het dat opdrachtnemer, voor zover de wet zich daar niet dwingendrechtelijk tegen verzet, de bevoegdheid toekomt een zaak aanhangig te maken voor de bevoegde rechter in de plaats waar opdrachtnemer is gevestigd.

Dit document is gecreëerd op 9 maart 2025

Handtekening voor akkoord opdrachtgever:

Handtekening voor akkoord opdrachtnemer

Naam:

Naam:

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum: