

Algemene Voorwaarden Stadsmakelaars.nl – Versie 1 september 2007

Artikel 1 – Definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- Consument: opdrachtgever, natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;
- Stadsmakelaars.nl BV: de besloten vennootschap naar Nederlands recht (Stadsmakelaars.nl) die bemiddelt bij de totstandkoming van een overeenkomst tot koop en/of verkoop dan wel huur en/of verhuur van onroerende zaken;
- Opdracht: de overeenkomst van opdracht tot dienstverlening, terzake de bemiddeling door Stadsmakelaars.nl met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur van onroerende zaken;
- Onroerende zaken: onroerende zaken waaronder beperkte rechten op onroerende zaken, zoals appartementsrechten, opstalrechten, rechten van erfpacht en lidmaatschapsrechten.
- Courtagte: het bedrag dat de consument verschuldigd is terzake van de bemiddeling met betrekking tot de koop, verkoop, huur of verhuur van onroerende zaken.

Artikel 2 – Toepasselijkheid

- Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op de totstandkoming en de uitvoering van een tussen een consument en een met Stadsmakelaars.nl gesloten overeenkomst van opdracht tot dienstverlening met betrekking tot in Nederland gelegen onroerende zaken.
- Deze algemene voorwaarden zijn tevens van toepassing op vervolgoedpractijken die voortvloeien uit de tussen Stadsmakelaars.nl en de consument gesloten opdrachten. De consument wordt in dat geval bekend verondersteld met de onderhavige toepasselijke algemene voorwaarden van Stadsmakelaars.nl.

Artikel 3 – Totstandkoming van de opdracht

- De opdracht komt tot stand door aanvaarding van het gerichte, persoonlijke aanbod van Stadsmakelaars.nl door de consument en wordt schriftelijk, waaronder mede elektronisch wordt verstaan, aangegaan.

Artikel 4 – Duur van de opdracht

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

Artikel 5 – Einde van de opdracht

- De opdracht eindigt door:
 - vervullen van de opdracht, zoals beschreven in artikel 1 onder c en d, door Stadsmakelaars.nl;
 - opzegging van de opdracht door de consument;
 - opzegging van de opdracht door Stadsmakelaars.nl;
 - ontbinding door een van beide partijen;
 - overlijden van de consument.
- Stadsmakelaars.nl heeft haar opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst tussen de betreffende partijen als gevolg van de door Stadsmakelaars.nl 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. 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.
- Een opdracht kan te allen tijde en zonder dat een opzegtermijn in acht behoeft te worden genomen, worden opgezegd door de consument.
- De consument is terzake van een opzegging, zoals bedoeld in het voorgaande lid, nimmer schadeplichtig. Stadsmakelaars.nl heeft terzake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten zoals bedoeld in artikel 11 en, indien en voor zo ver bij het verstrekken van de opdracht overeengekomen, op een percentage van de overeengekomen courtagte. Het opzeggen van een opdracht dient schriftelijk, waaronder elektronisch, te geschieden.
- Stadsmakelaars.nl kan de opdracht wegens gewichtige redenen opzeggen. Als gewichtige redenen wordt in ieder geval beschouwd een ernstige verstoring van de relatie tussen Stadsmakelaars.nl en de consument. De opzegging door Stadsmakelaars.nl dient schriftelijk waaronder elektronisch te geschieden.
- Een opdracht kan worden ontbonden wanneer aan de kant van de wederpartij sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen, tenzij sprake is van schuldeisersverzuim. Onder

'wederpartij' wordt hier verstaan de wederpartij van Stadsmakelaars.nl (dit is: de consument / opdrachtgever) dan wel de wederpartij van de consument (dit is: Stadsmakelaars.nl). De verklaring tot ontbinding dient schriftelijk, waaronder elektronisch, te geschieden.

- Als datum voor beëindiging van de opdracht geldt de datum waarop Stadsmakelaars.nl, respectievelijk de consument (de schriftelijke of elektronische) mededeling inzake de opzegging, ontbinding of overlijden ontvangt of de in die mededeling genoemde latere datum.

Artikel 6 – Algemene verplichtingen van Stadsmakelaars.nl

- Stadsmakelaars.nl voert de door haar aanvaarde opdracht als een goed opdrachtnemer uit, met inachtneming van de redelijke belangen van de consument. Tenzij anders overeengekomen mag Stadsmakelaars.nl de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder haar verantwoording, laten uitvoeren.
- Stadsmakelaars.nl houdt de consument regelmatig op de hoogte van de vorderingen van de dienstverlening.
- Stadsmakelaars.nl zendt de consument een behoorlijk gespecificeerde factuur.

Artikel 7 – Algemene verplichtingen van de consument

- De consument verschafft Stadsmakelaars.nl naar beste weten en kunnen alle informatie die Stadsmakelaars.nl nodig heeft voor een goede uitvoering van de opdracht, zoals bedoeld in artikel 1 sub c.
- De consument betaalt Stadsmakelaars.nl voor de dienstverlening conform het bepaalde in artikel 8 en 11. Bij gebreke van een tijdige betaling is de consument zonder nadere aankondiging, onmiddellijk, in verzuim.
- Indien de consument na aanmaning nalaat te betalen is Stadsmakelaars.nl gerechtigd over te gaan tot invordering van het aan haar verschuldigde bedrag. De daaraan in redelijkheid verbonden (buiten) gerechtelijke incassokosten komen voor rekening van de consument. Stadsmakelaars.nl is gerechtigd om de buitengerechtelijke incassokosten te fixeren op 10% van de courtagte.
- 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.
- Het is de consument, behoudens andersluidende afspraken, niet toegestaan buiten Stadsmakelaars.nl om overeenkomsten tot stand te brengen, onderhandelingen te voeren, gebruik te maken van soortgelijke diensten van anderen en/of activiteiten te ontplooiën, die Stadsmakelaars.nl bij het vervullen van haar opdracht kunnen belemmeren of haar activiteiten doorkruisen.

Artikel 8 – Courtagte en omzetbelasting

- De overeengekomen courtagte en de kosten zoals genoemd in artikel 11 zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, inclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW).
- De consument is Stadsmakelaars.nl courtagte verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst met betrekking tot een onroerende zaak tot stand komt en mogelijk in het geval genoemd in artikel 5 lid 4. Dit geldt ook indien de overeenkomst niet het gevolg is van door de makelaar verleende diensten, tenzij het een opdracht betreft van een consument-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 consument meewerken aan een handeling als gevolg waarvan de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk wordt verkocht, verhuurd of toebedeeld aan de consument en/of een derde en in verband daarmee de uitvoering van de opdracht geen verdere voortgang vindt.
- Stadsmakelaars.nl zal de consument een factuur toezenden voor haar werkzaamheden, genoemd in het vorige lid, welke de consument binnen de gestelde betalingstermijn dient te voldoen, behoudens het bepaalde in lid 4 van dit artikel.
- Tenzij anders overeengekomen is courtagte terzake van bemiddeling bij koop of verkoop van een onroerende zaak eerst opseibaar 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 courtagte en de opeisbaarheid daarvan rente is verschuldigd aan Stadsmakelaars.nl.
- Na beëindiging van de opdracht als bedoeld in artikel 5 lid b t/m e is de consument geen courtagte verschuldigd indien er een overeenkomst met betrekking tot een onroerende zaak tot stand komt, tenzij:
 - de consument heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in artikel 7 lid 5;
 - Stadsmakelaars.nl voldoende aannemelijk maakt dat de totstandkoming van de overeenkomst met betrekking tot de onroerende zaak het gevolg is van dienstverlening van Stadsmakelaars.nl aan de consument tijdens de looptijd van de opdracht;
 - 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 courtagte daarvan afhankelijk, tenzij een van of beide partijen de betreffende voorwaarde niet overeenkomstig de strekking hanteren.
 - Wanneer een tot stand gekomen koopovereenkomst door gebruikmaking van de consumentkoper van de wettelijke bedenktijd (artikel 7:2 lid 2 BW) wordt beëindigd, vervalt het recht op courtagte met betrekking tot deze overeenkomst.
 - Wanneer een courtagteverplichting overeenkomstig het bepaalde in lid 5 van dit artikel ontstaat, heeft Stadsmakelaars.nl recht op een naar redelijkheid vast te stellen deel van de courtagte. Bij de bepaling hiervan wordt rekening gehouden met reeds door Stadsmakelaars.nl verrichte werkzaamheden, het voordeel dat de consument daarvan heeft en de grond waarop de opdracht is beëindigd.

Artikel 9 – Berekening courtagte koop en verkoop

- De courtagte wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn in de opdracht.
- De courtagte wordt berekend over de koopsom van de onroerende zaak.
- Onder de koopsom wordt 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.
- Indien over de koopsom BTW verschuldigd is, dan wel deze in de koopsom is inbegrepen, dan wordt de courtagte mede berekend over het bedrag inclusief genoemde belasting, tenzij de koper gerechtigd is om de BTW in aftrek te brengen.
- Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken wordt de courtagte berekend over de koop- en aaneemsom tezamen, dan wel over de verwachte, uit de overeenkomst bijkomende, bouwsom of stichtingskosten met inbegrip van de BTW, tenzij de koper gerechtigd is de BTW in aftrek te brengen.
- Bij koop en verkoop van een appartementsrecht wordt de courtagte berekend over de koopsom van het appartementsrecht.
- Bij koop en verkoop van een lidmaatschapsrecht van een coöperatieve vereniging tot exploitatie van onroerende zaken of van aandelen in onverdeelde eigendommen wordt de courtagte berekend over de koopsom van het betreffende lidmaatschapsrecht of aandeel, zonder aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening.
- Gelijkgesteld met koop- en verkoopovereenkomsten worden voor de courtagteberekening:
 - ruilkoop;
 - het vestigen van het recht van erfpacht of een recht van opstal.
- Indien roerende 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 courtagte mede berekend over de koopsom van deze goederen en deze rechten.

Artikel 10 – Berekening courtagte huur en verhuur

- De courtagte wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn. Voor zover partijen geen grondslag voor de berekening van de courtagte zijn overeengekomen, gelden de navolgende leden van dit artikel.
- Bij huur- en verhuurovereenkomsten met betrekking tot onroerende zaken wordt de courtagte berekend

- over de 'kale' huursom, met inachtneming van de overige hieronder vermelde bepalingen.
- Onder de 'kale' huursom wordt verstaan het maandelijkse bedrag dat de huurder en verhuurder overeengekomen als vergoeding voor het genot van de onroerende zaken, met uitzondering van de servicekosten en/of bijkomende kosten.
 - De courtagte zal bestaan uit tweemaal de maandelijkse huursom inclusief BTW, indien dit van toepassing is, tenzij de huurder gerechtigd is de BTW in aftrek te brengen.
 - Indien krachtens de overeenkomst in enig volgende jaar aan huur een ander bedrag verschuldigd zal zijn dan in het eerste huurjaar en dit bedrag bij het tot stand komen van de overeenkomst reeds bekend is, terwijl dit een andere strekking heeft dan de jaarlijks maximaal toegestane huurverhoging, wordt voor de berekening van de courtagte dat huurbedrag in aanmerking genomen. De verschuldigde courtagte bestaat dan uit tweemaal de maandelijkse huur, berekend over het enig volgende huurjaar, zoals bedoeld in de eerste volzin van dit artikel.
 - Een gedeelte van een huurjaar wordt als geheel huurjaar gerekend.
 - Gelijkgesteld aan huur- en verhuurovereenkomsten worden voor de courtagteberekening:
 - overeenkomsten tot ingebruikgeving;
 - overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik en bewoning;
 - Indien er roerende zaken in materiële zin en/of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) mede worden gehuurd of verhuurd, wordt over de huursom mede begrepen de voor deze goederen overeengekomen huurprijs. Worden de goederen mede gekocht of verkocht en/of worden er tevens schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken door partijen jegens elkaar overeengekomen, dan wordt de courtagte mede in rekening gebracht over de koopsom van deze goederen en deze rechten.

Artikel 11 – Kosten

Tenzij anders overeengekomen vergoedt de consument bij opdracht voor bemiddeling bij koop of huur de kosten die Stadsmakelaars.nl ten behoeve van de consument maakt, waaronder begrepen de opstartkosten bestaande uit € 295,-. Dat geldt ook als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door opzegging of anderszins. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient Stadsmakelaars.nl tevoren met de consument overleg te plegen en afspraken daaromtrent schriftelijk, waaronder wordt begrepen elektronisch, vast te leggen.

Artikel 12. Aansprakelijkheid

- Behoudens opzet of grove schuld van Stadsmakelaars.nl en haar directie, en onverminderd het bepaalde in deze voorwaarden, is de totale aansprakelijkheid van Stadsmakelaars.nl en haar directie jegens de consument in of buiten de opdracht in elk geval beperkt tot de courtagte die de consument aan Stadsmakelaars.nl terzake de opdracht is verschuldigd.
- Stadsmakelaars.nl is niet aansprakelijk voor door haar ingeschakelde derden.
- Onverminderd het bepaalde in artikel 6:89 BW, vervalt het recht op schadevergoeding in ieder geval twaalf maanden na de gebeurtenis waaruit de schade direct of indirect voortvloeit en waarvoor Stadsmakelaars.nl aansprakelijk is.

Artikel 13 – Bevoegde rechter

- Bij geschillen die voortvloeien uit de opdracht is Nederlands recht van toepassing.
- Geschillen tussen consument en Stadsmakelaars.nl over de totstandkoming of de uitvoering van overeenkomsten met betrekking tot haar te leveren of geleverde diensten, kunnen zowel door de consument als door Stadsmakelaars.nl aanhangig worden gemaakt bij de Rechtbank Amsterdam.
- Nadat Stadsmakelaars.nl zich schriftelijk jegens de consument op het beding, zoals aangeduid in lid 2 van dit artikel, heeft beroepen, wordt de consument een termijn gegund van tenminste één maand, om het geschil aan de wettelijk bevoegde rechter aanhangig te maken.

Artikel 14 – Afwijking

- Individuele afwijkingen moeten schriftelijk, waaronder mede elektronisch wordt verstaan, tussen Stadsmakelaars.nl en de consument worden vastgelegd.



Stadsmakelaars

Uw makelaar in Westerpark

Stadsmakelaars B.V.
Groen van Prinstererstraat 4hs
1051 EE Amsterdam

Telefoon: 020-6885044
Email: info@stadsmakelaars.nl
www.stadsmakelaars.nl