

ALGEMENE VOORWAARDEN VERKOOP

1 Definities

- DHB De Huizenbemiddelaar met toevoeging van regionaam of handelsnaam. De Huizenbemiddelaar is een franchise organisatie en heeft ondernemers met eigen vestigingen in verschillende regio's. Deze vestigingen handelen voor eigen rekening en risico.
- Relatie Particulier die opdracht geeft aan DHB om te bemiddelen in de verkoop van de eigen woning;
- Derde Een partij anders dan DHB, die een of meerdere diensten aan Relatie levert;
- Derden dienst Een dienst die wordt geleverd aan Relatie door een partij anders dan DHB.

2 Toepasselijkheid en wijziging van deze voorwaarden

- 2.1 Deze voorwaarden gelden voor iedere rechtsverhouding tussen DHB en Relatie.
- 2.2 DHB heeft het recht om deze voorwaarden te wijzigen en aan het geldende recht aan te passen. In dat geval heeft Relatie de bevoegdheid de overeenkomst te ontbinden.

3 Diensten

- 3.1 DHB levert aan Relatie en aspirant-kopers ondersteunende informatie en diensten en stelt Relatie in staat om gebruik te mogen maken van kennis en kunde van Derden en bemiddelt aldus in de verkoop van de eigen woning.
- 3.2 Relatie staat in voor de juistheid en volledigheid van de door of namens hem aan DHB verstrekte informatie en gegevens, waaronder -maar niet beperkt tot- opgegeven specificaties en oppervlakte-, inhouds- en andere maten.
- 3.3 Relatie is gehouden aan DHB en kandidaat-koper melding te maken van:
- i) Gebreken aan de woning;
 - ii) Gewijzigde bestemmingsplannen ten aanzien van de woning;
 - iii) Stank-, geluids- en alle andere vormen van hinder en overlast.
- 3.4 Relatie is zelf verantwoordelijk voor de verkoop van de woning.
- 3.5 Relatie is zelf aansprakelijk voor verkoop van de woning en de daaruit voortvloeiende (rechts)gevolgen.
- 3.6 Relatie is zelf verantwoordelijk voor de communicatie met en de afwikkeling van de hypothecaire geldlening door de geldverstrekker.
- 3.7 DHB is geen partij bij de totstandkoming van welke verbintenis tussen Relatie en koper dan ook en heeft daarbij slechts een bemiddelende rol.
- 3.8 DHB geeft geen bouwkundig -, technisch -, juridisch- of enigerlei ander advies met betrekking tot roerende of onroerende zaken, noch met betrekking tot de verkoop van deze zaken.
- 3.9 Bij verkoop van de woning is Relatie verplicht een tuinbord en/of raamposter gedurende één maand te laten staan dan wel hangen, voorzien van de tekst "verkocht", tenzij anders overeengekomen.
- 3.10 DHB heeft Derden (zoals notarissen, taxateurs, makelaars, adverteerders, woningsites) bereid gevonden diensten te leveren aan Relaties van DHB, de Derden dienst. DHB is geen partij bij de overeenkomst tussen Relatie en Derden. Afspraken met Derden zijn voor rekening en risico van Relatie zelf. Gemaakte kosten van geleverde diensten zijn voor rekening van de Relatie zelf, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.
- 3.11 Indien DHB een dienst of een deel daarvan niet kan leveren door wijzigingen in afspraken met of de dienstverlening van Derden zal DHB trachten een passend alternatief te bieden.

4 Dienstverlening

- 4.1 De dienstverlening staat open voor particulieren en bedrijven die bevoegd zijn om het eigendom te mogen verkopen.
- 4.2 DHB kan zonder opgaaf van reden dienstverlening weigeren.

5 Looptijd overeenkomst

- 5.1 De opdracht loopt voor onbepaalde tijd.
- 5.2 De overeenkomst tussen DHB en Relatie eindigt bij eigendomsoverdracht van de woning aan de nieuwe eigenaren, tenzij een van de partijen de overeenkomst opzegt.
- 5.3 Gedurende de looptijd kan de overeenkomst tussentijds, door de Relatie worden beëindigd. Na beëindiging kan Relatie geen aanspraak (meer) maken op diensten van DHB of Derden.

- 5.4 Relatie mag de opdracht altijd intrekken, bij voorkeur schriftelijk. Hierbij geldt geen opzegtermijn. Indien Relatie de opdracht niet schriftelijk opzegt dan is Relatie zelf verantwoordelijk voor de bewijslast van de opzegging.
- 5.5 Is de opdracht door twee of meer personen verstrekt. Dan kan de opdracht ook alleen door deze opdrachtgevers gezamenlijk worden ingetrokken.
- 5.6 Indien na beëindiging van deze opdracht, het resultaat van deze bemiddelingsovereenkomst toch wordt bereikt, en de totstandkoming van de koopovereenkomst mede het gevolg is van de dienstverlening van DHB, is de Relatie de volledige vergoeding verschuldigd.
- 5.7 Indien relatie de bemiddelingsopdracht intrekt, of de bemiddelingsopdracht wordt beëindigd, zal er geen restitutie van de bemiddelingsvergoeding plaatsvinden.
- 6. Verplichtingen**
- A** Verplichtingen van DHB zijn:
- 6.1 DHB voert de opdracht zorgvuldig en deskundig en discreet uit en behartigt hierbij de belangen van de Relatie.
- 6.2 DHB houdt Relatie geregeld op de hoogte van de vorderingen.
- 6.3 DHB houdt zich bij de verwerking van persoonsgegevens aan de wettelijke bepalingen.
- 6.4 DHB mag niet voor de verkoper én koper van hetzelfde object optreden. In zo'n geval moet de makelaar zo snel mogelijk met zijn opdrachtgevers overleggen en één van de opdrachten opschorten of beëindigen, tenzij beide partijen akkoord zijn.
- 6.5 DHB mag niet namens Relatie een overeenkomst sluiten, tenzij u hiervoor een schriftelijke volmacht heeft gegeven.
- B** Verplichtingen van Relatie zijn:
- 6.6 Relatie geeft DHB alle informatie die zij nodig heeft om de opdracht uit te voeren. De Relatie verklaart dat alle aan DHB verstrekte informatie (met inbegrip van de vragenlijst) die nodig is voor het uitvoeren van de Opdracht correct en volledig is. DHB is niet aansprakelijk voor de gevolgen van niet correct en niet volledig verstrekte informatie. Indien de Relatie deze informatie heeft verstrekt, terwijl hij wist of had moeten weten dat dit in strijd is met de waarheid (en zij/hij dus te kwader trouw is) dan kan zij/hij aansprakelijk zijn voor alle door DHB als gevolg hiervan geleden of te lijden schade.
- 6.7 Relatie onthoudt zich van het verstrekken van opdrachten aan anderen dan DHB en voert ook zelf geen onderhandelingen, doet geen toezeggingen buiten DHB om en brengt geen koopovereenkomsten met betrekking tot de woning tot stand buiten de DHB om.
- 6.8 Relatie stelt DHB in staat zijn verplichtingen in het kader van de Wwft en eventuele andere wettelijke verplichtingen te vervullen.
- 6.9 Als het pand of perceel van Relatie 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 Relatie dit direct schriftelijk aan DHB melden.
- 7. Betaling**
- 7.1 Voor de te verlenen diensten gedurende de looptijd van de overeenkomst ontvangt Relatie een factuur. Indien een factuur niet betaald wordt, ontvangt de Relatie een herinnering die binnen 14 dagen na dagtekening dient te worden voldaan. Relatie is bij gebreke van volledige betaling na 14 dagen na verzending van de herinnering in verzuim. Relatie is vanaf het intreden van het verzuim de wettelijke handelsrente verschuldigd. Na de genoemde 14 dagen mag DHB het openstaande bedrag (laten) invorderen. De kosten hiervan (bijvoorbeeld incassokosten) zijn dan voor rekening van Relatie, tenzij de rechter of geschillencommissie anders beslist.
- 7.2 DHB behoudt zich het recht voor om aan Relatie verschuldigde bedragen te verrekenen met eventueel door Relatie aan DHB verschuldigde bedragen.
- 7.3 Ingeval van faillissement, schuldsanering of onder curatele stelling van de Relatie zijn alle vorderingen van DHB direct opeisbaar en is DHB bevoegd tot opschorting van haar prestaties en tot ontbinding van de overeenkomst over te gaan.
- 7.4 Door de Relatie gedane betalingen strekken steeds ter voldoening in de eerste plaats van alle verschuldigde rente en kosten, in de tweede plaats van de oudste opeisbare vorderingen.
- 7.5 Relatie betaalt het gehele voor de dienstverlening van DHB verschuldigde bedrag, ongeacht of Relatie zelf een aantal diensten in eigen beheer gaat doen.
- 7.6 Relatie is hoofdelijk aansprakelijk voor kosten en vergoedingen.

8 **Aansprakelijkheid**

- 8.1 DHB zorgt er uitsluitend voor dat Relatie middelen tot zijn beschikking krijgt om de verkoop te bespoedigen. Relatie is zelf verantwoordelijk voor de verkoop van zijn woning. Iedere schade komt geheel voor rekening van Relatie.
- 8.2 DHB verzorgt opmaak, publicatie en/of verspreiding van diverse uitingen ter bevordering van de verkoop van de eigen woning van Relatie dan wel voor eigen activiteiten van DHB. Relatie is zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor eventuele fouten of onjuistheden.
- 8.3 Relatie kan een raam- of tuinbord TE KOOP, op bruikleenbasis en voor de duur van de overeenkomst tussen DHB en Relatie tot zijn beschikking krijgen.
- 8.4 De aansprakelijkheid van DHB jegens Relatie is beperkt tot het totaalbedrag van de vergoedingen die Relatie uit hoofde van de overeenkomst aan DHB verschuldigd is. Voor het overige sluit DHB iedere aansprakelijkheid voor schade uit, ongeacht de grondslag, soort en omvang.
- 8.5 Relatie is zelf verantwoordelijk voor de juistheid en de juiste weergave van alle maten van de woning op internet en in de brochure. DHB is hier niet verantwoordelijk voor.
- 8.6 Relatie dient al het mogelijk te doen om de woning te verkopen.
- a) Relatie dient adviezen en aanwijzingen van DHB op te volgen. Voorbeelden zijn: zorgen voor een schoongemaakt en opgeruimd huis en zorgen voor een nette tuin.
- b) Indien DHB gegevens van een kandidaat-koper doorgeeft, dient relatie binnen 24 uur contact op te nemen met die kandidaat.
- c) Relatie moet het huis positief presenteren.
- Indien er herhaaldelijk niet aan a, b of c wordt voldaan, kan DHB de verkoopstrategie wijzigen. De woning komt dan in de stille verkoop, dat wil zeggen, de woning wordt van internet afgehaald en promotiemateriaal zoals posters en borden worden van de woning verwijderd. DHB kan de overeenkomst beëindigen, relatie is hierna direct de volledige vergoeding verschuldigd.
- Indien relatie ervoor kiest, de makelaar de onderhandelingen te laten uitvoeren, dan dient relatie zich afzijdig te houden van communicatie met kandidaat-kopers over de biedingen, bv inzake bedragen en/of voorwaarden.
- Mocht een relatie besluiten om op eigen initiatief te handelen, of biedingen naar potentiële kandidaat-kopers gaat communiceren, dan is dat voor rekening en risico van relatie. DHB kan hiervoor nooit en ten nimmer aansprakelijk worden gesteld. Eventuele(vervolg)schade is voor relatie.

9 **Overmacht**

- 9.1 Onder overmacht wordt verstaan werkstakingen binnen DHB. Verder alle van buiten komende oorzaken, voorzien- of niet voorzien, waarop DHB geen invloed kan uitoefenen, doch waardoor DHB niet in staat is haar verplichtingen na te komen.
- 9.2 DHB heeft ook het recht zich op overmacht te beroepen, indien de omstandigheden die (verdere) nakoming verhinderen, intreden nadat DHB haar verbintenis had moeten nakomen.
- 9.3 Gedurende overmacht worden de verplichtingen van DHB opgeschort. Indien de periode, waarin door overmacht nakoming van de verplichting door DHB niet mogelijk is, langer is dan 3 maanden, zijn beide partijen bevoegd de overeenkomst te ontbinden zonder dat er in dat geval een verplichting tot schadevergoeding bestaat.

10 **Geheimhouding en intellectueel eigendom**

- 10.1 Relatie en DHB zijn verplicht met alle informatie zorgvuldig en vertrouwelijk om te gaan. Beiden zijn met betrekking tot alle vertrouwelijke informatie verplicht tot geheimhouding. Informatie geldt als vertrouwelijk als dit door de andere partij schriftelijk is medegedeeld of als dit voortvloeit uit de aard van de informatie.
- 10.2 Relatie gaat ermee akkoord dat DHB tekst over en fotomateriaal van de woning van Relatie gebruikt of doet gebruiken in diverse media en in diverse voor publicatie dan wel verspreiding bedoelde (digitale) documentatie. DHB behoudt zich het recht voor om voornoemd fotomateriaal en tekst te gebruiken voor eigen promotie en/of marketing doeleinden.
- 10.3 Alle door of namens DHB vervaardigde documenten –zowel digitaal als fysiek- van DHB zoals –maar niet beperkt tot- adviezen, handleidingen, brochures, lijsten, formulieren enzovoort zijn eigendom van DHB en mogen niet door Relatie zonder voorafgaande toestemming van DHB worden verveelvoudigd, openbaar gemaakt of ter kennis van derden gebracht worden.

11 **Delen gegevens**

- 11.1 DHB is verwerkingsverantwoordelijke in de zin van de Algemene Verordening Gegevensbescherming. In de in deze opdracht opgenomen persoonsgegevens worden verwerkt voor het uitvoeren van de opdracht.
- 11.2 DHB kan een deel van de persoonsgegevens met andere verwerkingsverantwoordelijken delen, zoals bijvoorbeeld een notaris of taxateur. Relatie geeft met het ondertekenen van de opdracht hiervoor toestemming.
- 11.3 Relatie gaat ermee akkoord dat zijn/haar persoonsgegevens eventueel met derde instellingen zoals bedoeld in de Wwft worden gedeeld in het kader van het uitbesteden van het cliëntenonderzoek.

12. **Bijzondere omstandigheden**

Toebedeling onroerende zaak

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. Als de opdracht door toebedeling eindigt, heeft DHB recht op de afgesproken vergoeding.

Overlijden.

Indien Relatie de enige opdrachtgever is, eindigt de opdracht als Relatie overlijdt, tenzij Relatie/erfgenamen de opdracht willen handhaven. Als de opdracht door overlijden van de opdrachtgever(s) eindigt, dan is de vergoeding verschuldigd op basis van de verrichtte werkzaamheden en gemaakte kosten.

Koop komt niet tot uitvoering

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 koop toch niet in een daadwerkelijke overdracht. In dat geval heeft DHB recht op de afgesproken vergoeding.

13. **Toepasselijk Recht**

Op alle overeenkomsten tussen Relatie en DHB is het Nederlands recht van toepassing.

14. **Diversen**

Deze voorwaarden zijn gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel te Tilburg, alsmede te raadplegen op en te downloaden van de website www.dehuizenbemiddelaar.nl.