

Algemene voorwaarden Sannen BV



SANNEN
Adviseurs

Makelaardij

Taxaties

Privacy verklaring Sannen BV



Waar in deze brochure gesproken wordt over **'Sannen'** worden de volgende handelsnamen bedoeld:

- Sannen BV
- Sannen Holding BV

© Sannen Adviseurs, 01 Juni 2021

Niets uit deze uitgave mag worden vereenvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, fotografie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoudsopgave

Algemene Voorwaarden Sannen Adviseurs Makelaardij en Taxaties

Pagina 8	Artikel 1:	Toepasselijkheid
	Artikel 2:	Wijzigingen
	Artikel 3:	Algemene voorwaarden
	Artikel 4:	Aansprakelijkheid
Pagina 9	Artikel 5:	Wet ter Voorkoming van witwassen (WWFT)
	Artikel 6:	Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)
Pagina 10	Artikel 7:	Geschillen

Privacy Verklaring Sannen Adviseurs

Pagina 12	Artikel 1:	Inleiding
	Artikel 2:	Verantwoordelijke
	Artikel 3:	Verwerking persoonsgegevens
	Artikel 4:	Doeleinden
	Artikel 5:	Derden
	Artikel 6:	Emailberichten
Pagina 13	Artikel 7:	Website en cookies
	Artikel 8:	Bewaartermijn
	Artikel 9:	Beveiligingsmaatregelen verwerkers
	Artikel 10:	Recht van inzage, verbetering of aanvulling, gegevenswissing, beperking van de verwerking en bezwaar
	Artikel 11:	Rechten
Pagina 14	Artikel 12:	Bezwaar
	Artikel 13:	Uitoefenen rechten
	Artikel 14:	Klachten
	Artikel 15:	Inlichtingen/Vragen
	Artikel 16:	Slotverklaring

Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij NVM

Pagina 16	Artikel 1:	Wanneer zijn deze voorwaarden van toepassing?
	Artikel 2:	Wat betekenen bepaalde begrippen?
	Artikel 3:	Hoe regelen de makelaar en u de opdracht?
Pagina 17	Artikel 4:	Heeft u bedenktijd?
	Artikel 5:	Welke verplichtingen heeft de makelaar?
	Artikel 6:	Welke verplichtingen heeft u?
	Artikel 7:	Welke werkzaamheden voert de makelaar uit?
Pagina 18	Artikel 8:	Welke bijzondere regels gelden bij een taxatie?
	Artikel 9:	Wanneer heeft de makelaar de opdracht vervuld?
	Artikel 10:	Hoe wordt het loon berekend?
Pagina 19	Artikel 11:	Welke kosten brengt de makelaar in rekening?
	Artikel 12:	Wanneer heeft de makelaar recht op het loon en gemaakte kosten?
	Artikel 13:	Wat doet de makelaar als u niet op tijd betaalt?
	Artikel 14:	Kunt u de opdracht intrekken?
Pagina 20	Artikel 15:	Kan de makelaar de opdracht teruggeven?
	Artikel 16:	Wat gebeurt er als een tot stand gekomen koop of huurovereenkomst niet tot uitvoering komt?
	Artikel 17:	Wat gebeurt er als de onroerende zaak aan een van de eigenaren, de partner of een derde wordt toebedeeld?
	Artikel 18:	Wat gebeurt er als u overlijdt?

Pagina 21	Artikel 19:	Kan het zijn dat u na beëindiging van de opdracht de makelaar toch nog loon moet betalen?
	Artikel 20:	Wat gebeurt er als u een geschil met uw makelaar heeft?
	Artikel 21:	Wat houdt de branchegarantie in?
Pagina 22	Artikel 22:	Hoe worden afwijkende afspraken vastgelegd?

Algemene voorwaarden NVM voor Professionele opdrachtgevers

Pagina 24	Vooraf
Pagina 25	I. Algemene bepalingen
Pagina 26	II. Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten
	Artikel: Opdracht
Pagina 27	Artikel: Courtage
Pagina 28	Artikel: Kosten
	Artikel: Koop en Verkoop
Pagina 29	Artikel: Huur en Verhuur
Pagina 30	Artikel: Hypotheken
	Artikel: Veiling
	III. Taxatie
Pagina 31	IV. Onteigening
	V. Vastgoedmanagement.
Pagina 32	Artikel: Administrateurschap vereniging van eigenaren
	VI. Geschillenregeling en branchegarantie
	VII. Branchegarantie nakoming bindende adviezen
Pagina 33	Artikel: Overgangsbepalingen bij de wijziging van Voorwaarden NVM 2000
Pagina 34	Aantekeningen

Algemene voorwaarden

Sannen BV

Algemene Voorwaarden Sannen Adviseurs

Artikel 1:

Toepasselijkheid

1. Alle offertes vinden plaats onder toepasselijkverklaring van deze algemene voorwaarden, zowel op de offerte en de acceptatie ervan als op de aldus tot stand gekomen overeenkomst.
2. In het geval de klant een consument is, gelden de hierna in artikel 3 onder “deel A” opgenomen “algemene consumentenvoorwaarden makelaardij NVM” van juli 2018 en alle overige voorwaarden in deze brochure, met uitzondering van deel B: “algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers versie februari 2011”.
3. In het geval de klant geen consument is, gelden de hierna in art. 3 onder “deel B” opgenomen “algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers versie februari 2011” en alle overige voorwaarden in deze brochure, met uitzondering van “deel A: algemene consumenten voorwaarden makelaardij NVM van juli 2018”.
4. Alle offertes worden gedurende één maand gestand gedaan, tenzij de offerte anders vermeldt.
5. De overeenkomst komt tot stand, zodra de acceptatie van het aanbod de makelaar/taxateur heeft bereikt; uit deze acceptatie moet blijken, dat de klant zich verenigt met toepasselijkverklaring van deze algemene voorwaarden en dat hij, zo nodig, afstand doet van een toepasselijkverklaring van eigen voorwaarden.
6. Indien in de acceptatie voorbehouden of wijzigingen t.o.v. de offerte worden aangebracht, komt in afwijking van het in het vorige lid bepaalde de overeenkomst pas tot stand, indien de makelaar/taxateur aan de klant bericht heeft met deze afwijkingen van de offerte in te stemmen.

Artikel 2:

Wijzigingen

1. Wijzigingen in de overeenkomst en afwijkingen van deze algemene voorwaarden zullen slechts van kracht zijn, indien zij schriftelijk of mondeling tussen klant en makelaar/taxateur zijn overeen gekomen.

Artikel 3:

Algemene voorwaarden

Deel A: Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij NVM juli 2018

Deel B: Algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers versie februari 2011

Artikel 4:

Aansprakelijkheid

1. De makelaar/taxateur zal de opdracht uitvoeren zoals het een goed opdrachtnemer betaamt.
2. De partij die toerekenbaar tekortschiet jegens de andere partij en/of een onrechtmatige daad jegens de andere partij begaat, is aansprakelijk voor vergoeding van de door die partij geleden en/of te lijden schade. De makelaar/taxateur zal de schade vergoeden conform de hierna te noemen bepalingen.
3. De makelaar/taxateur is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan als gevolg van door de klant

verstrekke onjuiste of onvolledige gegevens. De makelaar/taxateur is evenmin aansprakelijk voor schade die is ontstaan als gevolg van tekortkomingen van derden, waaronder hulppersonen.

4. De makelaar/taxateur is niet aansprakelijk voor indirecte schade of gevolgschade. Voorbeelden hiervan zijn winstderving of gemiste besparingen.
5. De aansprakelijkheid van de makelaar/taxateur, in verband met de door de klant verstrekte opdracht(en) en/of de verrichte respectievelijk te verrichten werkzaamheden, is beperkt tot het bedrag dat in voorkomend(e) geval(len) in het kader van de door de makelaar/taxateur gesloten aansprakelijkheidsverzekering daadwerkelijk uitgekeerd wordt, verminderd met het bedrag van het onder deze verzekering toepasselijke eigen risico. Op verzoek kan ten kantore van de makelaar/taxateur inzage worden verkregen in de polisvoorwaarden. Indien, om welke reden dan ook, in geval van aansprakelijkheid geen betaling plaatsvindt uit hoofde van de aansprakelijkheidsverzekering, is de aansprakelijkheid beperkt tot het in de betreffende zaak in rekening gebrachte honorarium, tot een maximum van € 15.000,-.
6. In geval de overeenkomst het uitbrengen van een taxatierapport betreft, is dit taxatierapport uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever ten behoeve van het in de taxatie omschreven doel. De makelaar/taxateur is niet aansprakelijk voor de inhoud van het taxatierapport jegens enig andere partij dan de opdrachtgever, en jegens opdrachtgever voorts uitsluitend bij gebruik van het doel waartoe het taxatierapport is opgemaakt. Uitsluitend als de opdracht wordt verricht in het kader van een NWWI-validatie, is de makelaar/taxateur ook aansprakelijk jegens de geldverstrekker die op basis van het rapport het object heeft gefinancierd en jegens Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen indien deze voor het object een borgtocht heeft verstrekt, voorts uitsluitend bij gebruik van het doel waartoe het taxatierapport is opgemaakt.
7. De makelaar/taxateur is niet aansprakelijk voor het gebruik van de taxatie door derden, tenzij door de makelaar/taxateur daarvoor uitdrukkelijk voorafgaande schriftelijke toestemming is verleend.
8. Iedere vordering tot schadevergoeding vervalt door verloop van 6 maanden na de aanvang van de dag, volgend op die waarop de klant met de schade en met de makelaar/taxateur als de daarvoor aansprakelijke persoon bekend is geworden.

Artikel 5:

Wet ter Voorkoming van witwassen (WWFT)

- 5.1 De makelaar/taxateur is in verband met wet- en regelgeving (waaronder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) verplicht de klant te identificeren en eventuele ongebruikelijke transacties te melden bij de autoriteiten, zonder opdrachtgever daarover te informeren.

Artikel 6:

Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

- 6.1 De makelaar/taxateur is verwerkingsverantwoordelijke zoals vastgelegd in de Algemene Verordening Gegevensbescherming. De makelaar/taxateur verwerkt persoonsgegevens zoals beschreven in haar privacyverklaring die te vinden is op haar website.

Artikel 7:

Geschillen

- 7.1 Op de rechtsverhouding tussen de klant en de makelaar is Nederlands recht van toepassing. Indien een geschil aan de rechter wordt voor gelegd, kiezen de makelaar en de klant er hierbij voor om geschillen uitsluitend te laten beslechten door de bevoegde rechter van de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond.

Venlo, januari 2021

Privacy Verklaring Sannen BV

Privacy Verklaring Sannen Adviseurs

Artikel 1:

Inleiding

Sannen BV verwerkt persoonsgegevens en houdt zich daarbij aan de wet. Sannen respecteert de privacy van personen over wie zij informatie ontvangt en behandelt de informatie strikt vertrouwelijk. In deze privacyverklaring leggen wij uit welke persoonsgegevens Sannen verwerkt en voor welke doeleinden. Wij raden u aan om deze privacyverklaring zorgvuldig door te lezen.

Artikel 2:

Verantwoordelijke

Verantwoordelijke voor de verwerking van de persoonsgegevens is het bestuur van Sannen.

Artikel 3:

Verwerking persoonsgegevens

- 1 Sannen verwerkt in het kader van de relatie met haar klanten de volgende (persoons)gegevens:
 - Voor- en achternaam van natuurlijke personen
 - Naam van het bedrijf en de personen met wie Sannen het contact onderhoudt.
 - Adres;
 - Email;
 - Geboortedatum;
 - ID-nummer;
 - Telefoon/faxnummer;
 - Bberoep en inkomensgegevens.
- 2 Sannen verwerkt ook (persoons)gegevens die niet-klanten verstrekken, zoals in het kader van sollicitaties, stageplaats, (toe)leveranciers e.d.

Artikel 4:

Doeleinden

Sannen verwerkt de voornoemde persoonsgegevens voor de volgende doeleinden:

- Het uitvoeren van de door de klant gegeven opdracht;
- Het gebruik van de gegevens in het kader van het doel waarvoor zij zijn verstrekt;

Artikel 5:

Derden

Ontvangen (persoons)gegevens delen wij niet met derden, tenzij:

- voor zover een juiste uitvoering van de aan Sannen opgedragen taak dit rechtvaardigt;
- voor zover de verstrekker daartegen desgevraagd geen bezwaar heeft;
- en voor zover dit in overeenstemming is met een goede beroepsuitoefening.

Artikel 6:

Emailberichten

Sannen gebruikt uw emailadres uitsluitend voor het gebruik als hiervoor omschreven.

Artikel 7:

Website en cookies

Sannen gebruikt functionele en analytische cookies. Een cookie is een klein tekstbestand dat bij het eerste bezoek aan deze website wordt opgeslagen in de browser van uw computer, tablet of smartphone. Sannen gebruikt enerzijds cookies met een puur technische functionaliteit. Deze zorgen ervoor dat de website naar behoren werkt, kunnen bijvoorbeeld uw voorkeursinstellingen onthouden worden en helpen ons om de website goed te laten werken. Ook kunnen wij hiermee onze website optimaliseren. U kunt zich afmelden voor cookies door uw internetbrowser zo in te stellen dat deze geen cookies meer opslaat. Daarnaast kunt u ook alle informatie die eerder is opgeslagen via de instellingen van uw browser verwijderen. Zie voor een toelichting: <https://veiliginternetten.nl>.

Artikel 8:

Bewaartermijn

Wij bewaren uw persoonsgegevens niet langer dan redelijkerwijs nodig is om de doelen te realiseren waarvoor uw gegevens worden verwerkt en in overeenstemming met de wettelijke bewaarplicht. Aansluitend worden al uw persoonsgegevens vernietigd.

Artikel 9:

Beveiligingsmaatregelen verwerkers

Ter bescherming van uw persoonsgegevens heeft Sannen passende technische en organisatorische maatregelen getroffen.

Voor het verwerken van persoonsgegevens maakt Sannen geen gebruik van diensten van derden.

Artikel 10:

Recht van inzage, verbetering of aanvulling, gegevenswissing, beperking van de verwerking en bezwaar

U heeft jegens Sannen een aantal wettelijke rechten, inzage, verbetering of aanvulling, verbetering of aanvulling, gegevenswissing, beperking van de verwerking en het recht van bezwaar. Hieronder lichten wij die rechten toe en leggen wij uit hoe u die rechten jegens ons kunt uitoefenen.

Artikel 11:

Rechten

1. **Recht van inzage**
Op uw verzoek zullen wij u schriftelijk mededelen of wij persoonsgegevens van u verwerken.
2. **Verbetering of aanvulling**
Als u inzage in het verwerken van uw persoonsgegevens hebt ontvangen kunt u ons verzoeken onjuistheden te verbeteren of onvolledigheden aan te vullen. Wij motiveren onze reactie. Gaan wij tot verbetering over dan ontvangt u van ons een aanvullende verklaring.
3. **Gegevenswissing**
U kunt Sannen verzoeken om uw persoonsgegevens in onze systemen te wissen.
4. **Beperking van de verwerking**

Als u een onjuistheid of onvolledigheid in uw persoonsgegevens bij ons hebt gemeld, kunt u ons verzoeken de verwerking te beperken zolang wij uw verzoek in behandeling hebben. U mag ons ook om verwerking van uw gegevens vragen als u van mening bent dat wij uw gegevens onrechtmatig verwerken of deze niet meer nodig hebben of als u bezwaar tegen (verdere) verwerking daarvan hebt gemaakt. Na ontvangst van uw beperkingsverzoek zullen wij de gegevens alleen nog verwerken na verkregen toestemming of vanwege gewichtige redenen (zoals een gerechtelijke procedure).

Artikel 12:

Bezwaar

U mag te allen tijde bezwaar maken tegen verwerking van persoonsgegevens die op u betrekking hebben.

Artikel 13:

Uitoefenen rechten

Wilt u van een of meer van uw hiervoor opgesomde rechten gebruikmaken, dan kunt u schriftelijk contact opnemen met het bestuur. Sannen zal op uw verzoek binnen vier weken beslissen, tenzij wij u binnen die termijn laten weten dat wij meer tijd nodig hebben. Worden uw persoonsgegevens verwerkt op grond van uw toestemming, dan heeft u het recht om uw toestemming in te trekken. Eventuele intrekking van uw toestemming laat eerdere verwerking op basis daarvan onverlet.

Artikel 14:

Klachten

Hebt u een klacht over het gebruik van uw persoonsgegevens dan kunt u deze indienen bij het bestuur van Sannen. Tevens wijzen wij u op de klachtenprocedure bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Deze instantie is bevoegd om kennis te nemen van uw klacht.

Artikel 15:

Inlichtingen/Vragen?

Hebt u nog vragen stuur dan een e-mail met uw vraag naar het bestuur van Sannen.

Artikel 16:

Slotverklaring

Deze privacyverklaring is in overeenstemming met de Algemene verordening gegevensbescherming. Wij behouden ons het recht voor om deze privacyverklaring periodiek te actualiseren. De nieuwste versie wordt op onze website gepubliceerd www.sannen.nl

Versie december 2020

Algemene Consumenten- voorwaarden

Makelaardij



Algemene Consumentenvoorwaarden

Makelaardij NVM

Dit zijn de algemene voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM. Hierin leest u welke rechten en plichten uw makelaar en uzelf hebben. Deze voorwaarden zijn tot stand gekomen in overleg met VBO Makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond in het kader van de Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg van de Sociaal-Economische Raad. Ze zijn in werking getreden op 1 september 2018.

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 een makelaar in onroerende zaken.

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:**
een bij de NVM aangesloten makelaar of taxateur dan wel het bedrijf van een bij de NVM aangesloten makelaar of taxateur. Een taxateur doet ander werk dan een makelaar. Een makelaar behartigt de belangen van zijn opdrachtgever. Een taxateur is juist onpartijdig. Zijn werk is het schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van onroerende zaken. Omdat taxateurs zich ook aan deze voorwaarden moeten houden, wordt met 'makelaar' ook 'taxateur' bedoeld voor zover de aard van de bepalingen zich daar niet tegen verzet.
- 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. De makelaar 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 de makelaar later opdracht om andere of aanvullende diensten uit te voeren? Dan bevestigt de makelaar dit schriftelijk aan u, inclusief de prijsafspraken voor deze dienstverlening. De makelaar kan daarbij gebruik maken van een prijslijst met een overzicht van zijn loontarieven en kosten aan derden.
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

Heeft u bedenktijd?

1. In sommige gevallen heeft u een wettelijke bedenktijd van veertien dagen waarin u van de opdracht af kunt zien. In de opdracht staat of u wel of geen bedenktijd heeft.
2. Heeft u volgens de wet recht op bedenktijd en heeft de makelaar u daar niet over geïnformeerd? Dan wordt de bedenktijd verlengd tot maximaal één jaar nadat u de opdracht gegeven heeft. Ontvangt u de informatie later alsnog? Dankrijgt u op dat moment alsnog een bedenktijd van veertien dagen.
3. Wilt u de opdracht binnen de bedenktijd ontbinden? Dan moet u dat binnen de bedenktijd schriftelijk aan de makelaar melden. U kunt daarvoor een door de makelaar verstrekt formulier gebruiken.

Artikel 5

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 is verplicht zijn aansprakelijkheid voor schade afdoende te verzekeren en verzekerd te houden.
4. De makelaar houdt zich bij de verwerking van persoonsgegevens aan de wettelijke bepalingen.
5. De makelaar mag niet voor de verkoper én koper van hetzelfde object optreden. De makelaar mag ook niet voor de huurder en de verhuurder 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 (zie artikel 15).
6. De makelaar mag niet namens u een overeenkomst sluiten, tenzij u hiervoor een schriftelijke volmacht heeft gegeven.

Artikel 6

Welke verplichtingen heeft u?

1. U geeft de makelaar alle informatie die hij nodig heeft om de opdracht uit te voeren.
2. Tenzij u schriftelijk iets anders afsprekt, 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 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 7

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. De opdracht betreft ofwel bemiddeling ofwel taxeren ofwel het verrichten van andere dienstverlening.
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 en het verzorgen van het benodigde promotiemateriaal;
 - Informatie verzamelen en opvragen over juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten betreffende de onroerende zaak en hierover zo nodig informeren;
 - het helpen bij het verkrijgen van een energielabel of energieprestatiecertificaat;
 - het verzorgen en begeleiden van bezichtigingen;
 - advies geven over en het opstellen van de (koop- of huur)overeenkomst;
 - het begeleiden bij de afwikkeling van de (ver)koop en (ver)huur.

Artikel 8

Welke bijzondere regels gelden bij een taxatie?

1. Een taxatie van een onroerende zaak is het schatten van de marktwaarde en het in een gangbaar modelrapport vastleggen van die waarde. U kunt een taxatie bijvoorbeeld nodig hebben voor het aanvragen van een hypotheek.
2. Een taxatie wordt door een geregistreerde taxateur in persoon verricht. Aan een taxatierapport moet in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen ontleend kunnen worden. Een taxatie is dus wezenlijk anders dan een door een makelaar afgegeven waardebeoordeling zoals bedoeld in artikel 7.
3. Het taxatierapport bevat het doel waarvoor de opdracht is verstrekt. Het taxatierapport is niet bedoeld om gebruikt te worden voor andere doeleinden.
4. Als bij een opdracht meerdere taxateurs zijn betrokken, dan maken zij gezamenlijk een taxatierapport. Als zij het niet eens worden over de inhoud van het taxatierapport, dan treden zij met u in overleg. Afhankelijk van de gemaakte afspraken kunnen zij een extra taxateur inschakelen om tot een taxatierapport te komen of brengen zij een taxatierapport uit waarin zij hun eigen bevindingen weergeven.
5. Indien meerdere taxateurs de opdracht hebben uitgevoerd, ontvangt u van ieder van hen een rekening voor hun loon en kosten, tenzij u hierover andere afspraken heeft gemaakt.

Artikel 9

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 koop- of huurovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De makelaar moet u dan nog wel bij de afwikkeling begeleiden.
 - Een opdracht tot bemiddeling is ook vervuld als tijdens de looptijd van de opdracht een koop- of huurovereenkomst tot stand komt die niet het gevolg is van door de makelaar verleende diensten. Als u als koper of als huurder opdracht heeft gegeven en u iets koopt of huurt buiten het gebied waarop de opdracht betrekking heeft, dan is de opdracht niet vervuld.
2. Bij koop- of huurovereenkomsten 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 10

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.
4. Als het loon over de huursom wordt berekend, wordt onder huursom verstaan: het bedrag dat de huurder per maand aan huur betaalt (inclusief eventueel mee-verhuurde roerende zaken). U betaalt het loon dan over een bedrag van 12 x de maandhuur. Eventuele kortingen op de huurprijs tellen niet mee bij de berekening van het loon. Dit geldt tenzij u iets anders heeft afgesproken.
5. Het loon voor een taxatie mag niet afhankelijk zijn van de hoogte van de getaxeerde (markt)waarde.

Artikel 11

Welke kosten brengt de makelaar in rekening?

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

Artikel 12

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 na dat ze door de makelaar zijn gemaakt.
 - b. betaalt u bij een bemiddelingsopdracht voor verkoop of koop 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 13

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. Er zijn wel wettelijke grenzen aan de hoogte van deze kosten.

Artikel 14

Kunt u de opdracht intrekken?

1. U mag de opdracht altijd intrekken, bij voorkeur schriftelijk. Hierbij geldt geen opzegtermijn.
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 19.
4. U bent niet verplicht om eventuele schade te vergoeden die de makelaar door de intrekking lijdt.

Artikel 15

Kan de makelaar de opdracht teruggeven?

1. De makelaar kan de opdracht alleen teruggeven als hij daar gewichtige redenen voor heeft. Een gewichtige reden is in ieder geval:
 - Wanneer een makelaar anders voor zowel koper als verkoper (of voor zowel huurder als verhuurder) zou werken (zie artikel 5 lid 5); of
 - Een ernstige verstoring van de relatie tussen de makelaar en u.
 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 19 van toepassing is. Gemaakte kosten (voor zover afgesproken) moet u wel betalen, tenzij dit onredelijk is.

Artikel 16

Wat gebeurt er als een tot stand gekomen koop- of huurovereenkomst niet tot uitvoering komt?

Het kan zijn dat de opdracht tot bemiddeling is vervuld, de koop- of huurovereenkomst 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- of huurovereenkomst toch niet in een daadwerkelijke overdracht of (in geval van huur) bewoning van de verhuurde woning. 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 koop of huurovereenkomst niet tot uitvoering komt.

Artikel 17

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. De makelaar en u kunnen andere afspraken maken over hoe het loon berekend wordt bij toedeling.

Artikel 18

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.
3. Als de opdracht door overlijden van (één van de) opdrachtgever(s) eindigt, zijn de artikelen 14 lid 3 en lid 4 van toepassing.

Artikel 19

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 koop of huurovereenkomst 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 6 lid 2. De makelaar heeft dan recht op het overeengekomen loon of een redelijk deel daarvan, tenzij u andere afspraken heeft gemaakt.

Artikel 20

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 Geschillencommissie Makelaardij (zie www.degeschillencommissie.nl). U heeft hier 12 maanden de gelegenheid voor (vanaf het moment waarop u de klacht bij de makelaar heeft ingediend). Gaat het om een geschil over aansprakelijkheid bij schade? Dan is de geschillencommissie slechts bevoegd bij schades tot € 10.000,-.
3. Een geschil wordt door de Geschillencommissie slechts in behandeling genomen, indien de consument zijn klacht eerst volledig en duidelijk omschreven bij de makelaar heeft ingediend.
4. Wanneer u een geschil voorlegt aan de Geschillencommissie, is de makelaar aan deze keuze gebonden.
5. U kunt het geschil ook aan de rechter voorleggen in plaats van aan de geschillencommissie. Maar in dat geval kunt u geen beroep doen op de branchegarantie (zie artikel 21).
6. Als de makelaar een geschil wil voorleggen, geeft hij u de keuze tussen de geschillencommissie en de rechter. Maakt u binnen vijf weken geen keuze? Dan mag de makelaar het geschil aan de rechter voorleggen.
7. Voor de behandeling door de Geschillencommissie geldt het Reglement Geschillencommissie Makelaardij.
8. Voor de behandeling van een geschil is een vergoeding verschuldigd.

Artikel 21

Wat houdt de branchegarantie in?

1. De NVM staat tegenover u borg voor de nakoming van het bindend advies van de geschillencommissie tot maximaal 10.000 euro,-. Gaat het om een hoger bedrag? Dan heeft de NVM voor het meerdere een inspanningsverplichting om ervoor te zorgen dat de makelaar dit advies nakomt. Dit geldt niet als dit bindend advies binnen twee maanden na verzending hiervan ter toetsing aan de rechter wordt voorgelegd, waarbij deze dit advies onverbindend verklaart en waarbij geen beroep tegen deze beslissing meer mogelijk is.
2. Situaties van surseance van betaling en faillissement zijn van de nakomingsgarantie uitgesloten zolang het geschil nog niet ter zitting is behandeld. Situaties van bedrijfsbeëindiging zijn van de nakomingsgarantie uitgesloten tenzij het geschil op dat moment al aanhangig is gemaakt.
3. U kunt schriftelijk een beroep doen op de branchegarantie als gebleken is dat de makelaar het bindend advies van de Geschillencommissie niet nakomt en dit advies ook niet binnen twee maanden na verzending hiervan ter toetsing aan de rechter heeft voorgelegd.
4. De NVM betaalt u het bedrag binnen één kalendermaand na ontvangst van het beroep op de branchegarantie. U moet dan wel uw vordering op de makelaar aan de NVM hebben overgedragen.

Artikel 22

Hoe worden afwijkende afspraken vastgelegd?

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

Algemene voorwaarden NVM voor **Professionele Opdrachtgevers**



Versie februari 2011

Vooraf

De algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers zijn vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM. De voorwaarden zijn in werking getreden met ingang van 1 februari 2011. De inhoud van deze algemene voorwaarden stemt overeen met de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers versie februari 2006, met dien verstande dat artikel VI is gewijzigd en artikel VII is toegevoegd.

Soms verklaren anderen dan NVM leden de Algemene Voorwaarden NVM op hun werkzaamheden van toepassing. Omdat in zulke gevallen elke binding met de NVM ontbreekt, kan de NVM daarvoor geen verantwoordelijkheid dragen en kan geen beroep op de NVM en haar organen worden gedaan. Bij het NVM bureau is informatie betreffende de NVM verkrijgbaar. Met vragen over de Voorwaarden, het ledenbestand (is iemand wel lid van de NVM) enzovoorts kunt u daar terecht. Het is ook het aangewezen contactadres voor eventuele klachten of geschillen.

Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM

Postadres: Postbus 2222,
3430 DC Nieuwegein
Bezoekadres: Fakkelseste 1,
3431 HZ Nieuwegein
Contact: (030) 608 51 85
www.nvm.nl

Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers

Versie februari 2011

Inhoud

- I. Algemene bepalingen
- II. Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten
- III. Taxatie
- IV. Onteigening
- V. Vastgoedmanagement
- VI. Geschillenregeling en branchegarantie
- VII. Branchegarantie nakoming bindende adviezen

I. Algemene bepalingen

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerend goed in Nederland, **tenzij de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf (consument)***. Voor zover niet anders blijkt wordt onder onroerend(e) goed(eren) verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop.

** Op de totstandkoming en de uitvoering van een tussen een consument en een NVM-lid gesloten overeenkomst van opdracht tot dienstverlening met betrekking tot in Nederland gelegen onroerende zaken behoren de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM van toepassing verklaard te worden.*

2. Het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeen gekomen, exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
3. Het NVM-lid voert door hem aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen en met inachtneming van de belangen van zijn opdrachtgever uit. Tenzij anders overeengekomen mag het NVM-lid de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder zijn verantwoording, laten uitvoeren.
4. In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde van die opdracht aan het NVM-lid verschuldigd zijn.
5. In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop het NVM-lid van het overlijden kennis krijgt. Het bepaalde in artikel II.24 is van overeenkomstige toepassing.
6. Vorderingen wegens verschuldigd honorarium zijn opeisbaar indien en zodra de opdracht is uitgevoerd of om een andere reden eindigt, tenzij uit deze voorwaarden anders blijkt of opdrachtgever en NVM-lid anders overeenkomen. Dit geldt eveneens ten aanzien van gedane verschotten en gemaakte onkosten. Opdrachtgever en NVM-lid kunnen betaling vooruit door de opdrachtgever overeenkomen. Zij kunnen ook tussentijdse afrekening van gedane verschotten en gemaakte onkosten overeenkomen.
7. De opdrachtgever aan wie, door middel van een nota of op andere wijze, schriftelijk betaling van honoraria, verschotten of onkosten is verzocht en van wie binnen 30 dagen na een tweede schriftelijk verzoek nog geen betaling is ontvangen, is aansprakelijk voor de kosten die het NVM-lid vanaf het moment van verstrijken van deze 30 dagen zowel in als buiten rechte ter inning van zijn vordering maakt. Tevens is hij vanaf dat moment rente over die vordering verschuldigd; het rentepercentage is gelijk aan de wettelijke rente (art. 6:120 BW). Deze aansprakelijkheid voor inningskosten en verschuldigdheid van rente vervalt, indien en voor zover dit wordt beslist bij uitspraak van een daartoe door de NVM aangewezen college of de rechter, in samenhang met diens oordeel dat het door het NVM-lid aan honoraria, verschotten of onkosten in

rekening gebrachte bedrag niet verschuldigd is.

II. Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten

Opdracht

1. Onder opdracht wordt voor zover niet anders blijkt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot het tot stand komen van een overeenkomst inzake onroerend goed.
2. Het NVM-lid draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent het dienstenpakket van het NVM-lid, de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties met betrekking tot onroerend goed.
3. Indien het NVM-lid iemand beschouwt als opdrachtgever maar deze het bestaan van de opdracht betwist en het bestaan van de opdracht niet blijkt uit een door de opdrachtgever ondertekend en aan het NVM-lid gericht stuk, ontbeert het NVM-lid het recht op betaling wegens honorarium, verschotten of onkosten, tenzij hij het bestaan van de opdracht op andere wijze kan bewijzen.
4. Tenzij anders overeengekomen staan de opdrachtgever uit hoofde van zijn opdracht onder meer de volgende diensten ter beschikking:
 - bespreking van en advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;
 - beoordeling van de waarde van het betreffende onroerend goed;
 - besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;
 - advies over en het voeren van onderhandelingen;
 - begeleiding bij de afwikkeling.
5. Het NVM-lid onthoudt zich van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot een onroerend goed ter zake waarvan hij reeds opdracht heeft van een andere opdrachtgever. Vloeit uit een lopende opdracht voort dat het NVM-lid aan die opdrachtgever een dienst verleent met betrekking tot onroerend goed ten aanzien waarvan hij tegelijkertijd uit hoofde van een andere lopende opdracht een dienst zou moeten verlenen aan een andere opdrachtgever, terwijl het verlenen van de dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever, dan overlegt het NVM-lid met, te zijner keuze, elk van deze opdrachtgevers of een van hen. Het NVM-lid opent dit overleg in ieder geval zodra het stadium van onderhandelingen tussen de betreffende opdrachtgevers wordt bereikt. Het overleg dient te leiden tot het opschorten of eventueel beëindigen van een van de opdrachten. Bij het overleg stelt het NVM lid tevens de mogelijkheid aan de orde dat de opdrachtgever wiens opdracht wordt opgeschort of beëindigd een collega-vastgoeddeskundige inschakelt. Komt, al dan niet in strijd met het voorgaande, tussen de opdrachtgevers van hetzelfde NVM-lid een overeenkomst tot stand, dan kan het NVM-lid in gevallen waarin de wet zich niet tegen het in rekening brengen van courtage verzet, daaraan slechts ten opzichte van een van hen een recht op courtage ontlennen.
6. De opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan het NVM-lid in tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever, aan de opdracht kunnen echter volmachten worden verbonden en deze kunnen ook later worden verstrekt.
7. De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die het NVM-lid bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan het NVM-lid behoudens in zoverre uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten het NVM-lid om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen.
8. Indien een opdrachtgever aan verschillende NVM-leden opdracht geeft, zijn de bepalingen van dit hoofdstuk onverkort op elk van deze opdrachten van toepassing en is de opdrachtgever derhalve aan elk van deze NVM-leden overeenkomstig dit hoofdstuk vergoeding van verschotten, onkosten en courtage verschuldigd, behoudens in zoverre met een of meer van deze NVM-leden daaromtrent uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt.

9. Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Hij eindigt onder meer door
 - vervulling door het NVM-lid;
 - intrekking door de opdrachtgever;
 - teruggaaf door het NVM-lid.

Het NVM-lid heeft zijn opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst als gevolg van door hem verleende diensten tot stand is gekomen. Het vervuld zijn van de opdracht laat onverlet zijn uit de opdracht voortvloeiende verplichting om de opdrachtgever bij de afwikkeling te begeleiden. 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 vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk. Teruggaaf van de opdracht door het NVM-lid is slechts mogelijk op grond van gewichtige redenen.

Als gewichtige reden wordt in elk geval beschouwd:

- de onder artikel II.5, tweede en volgende volzinnen beschreven situatie;
- verstoring van de relatie tussen NVM-lid en opdrachtgever.

Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden. Als datum voor een beëindiging van de opdracht geldt de datum, waarop het NVM-lid respectievelijk de opdrachtgever de schriftelijke mededeling inzake het intrekken of teruggeven ontvangt of de in die mededeling genoemde latere datum. Bij beëindiging of opschorting van de opdracht kunnen kosten in rekening worden gebracht overeenkomstig het bepaalde in artikel II.23, 24 en 25.

Na het einde van de opdracht kunnen courtageverplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in artikel II.16. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door gebruikmaking van de wettelijke bedenktijd (ex artikel 7:2 BW) wordt ontbonden, houdt de totstandkoming van deze overeenkomst geen vervulling van de opdracht in.

- 10-14. Gereserveerd

Courtage

15. De opdrachtgever is aan het NVM-lid courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, ook al wijkt deze af van de opdracht. Dit geldt ook indien deze overeenkomst niet het gevolg is van door het NVM-lid verleende diensten, tenzij het een opdracht betreft van een opdrachtgeverkoper of -huurder en deze koopt of huurt buiten het gebied waarop de opdracht betrekking heeft.
16. De opdrachtgever is eveneens courtage verschuldigd indien de overeenkomst weliswaar tot stand komt na het einde van de opdracht maar het gevolg is van handelen in strijd met artikel II.7 of deze totstandkoming verband houdt met dienstverlening van het NVM-lid aan de opdrachtgever gedurende de looptijd van de opdracht. Dit verband wordt behoudens tegenbewijs verondersteld aanwezig te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen drie maanden na het einde van de opdracht. Indien de opdracht eindigt als gevolg van intrekking door de opdrachtgever en de opdrachtgever bij de intrekking een termijn in acht neemt, is bovengenoemde periode van drie maanden zoveel korter als er tijd ligt tussen het moment waar op het NVM-lid de schriftelijke mededeling inzake de intrekking ontvangt en dat waarop de opdracht eindigt. Het voorgaande geldt niet indien ten tijde van het einde van de opdracht een soortgelijke opdracht aan een professionele vastgoeddeskundige is verstrekt en deze opdracht op het moment van totstandkoming van de overeenkomst nog loopt.
17. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door wanprestatie van een der partijen of om andere redenen niet tot uitvoering komt, laat dit het recht van het NVM-lid op courtage onverlet. 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 courtage daarvan afhankelijk, tenzij een van partij en of beide de betreffende voorwaarde niet overeenkomstig de strekking hanteren.

Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door gebruikmaking van de wettelijke bedenktijd (ex artikel 7:2 BW) wordt ontbonden, vervalt het recht op courtage met betrekking tot deze overeenkomst.

18. Het bedrag van de courtage is afhankelijk van de soort en inhoud van de tot stand gekomen overeenkomst, ook al wijkt deze af van de opdracht en ongeacht of de overeenkomst tijdens de looptijd van de opdracht dan wel na het einde daarvan tot stand komt. Het bedrag wordt bepaald door hetgeen NVM-lid en opdrachtgever zijn overeengekomen. Wanneer een courtageverplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel II.16 ontstaat na het einde van de opdracht, het NVM-lid nauwelijks werkzaamheden heeft verricht en de opdrachtgever daar niet of nauwelijks voordeel van heeft gehad, bedraagt de courtage een naar redelijkheid vast te stellen deel van het tarief.
19. Onder de totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door opdrachtgever meewerken aan een handeling als gevolg waarvan het onroerend goed 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.
20. Over de kosten verbonden aan de totstandkoming en de uitvoering van een overeenkomst, zoals notariële kosten en overdrachtsbelasting, is geen courtage verschuldigd. De verschuldigdheid en het bedrag van de courtage worden niet beïnvloed door hetgeen de partijen bij de overeenkomst daaromtrent onderling overeengekomen.
21. Ingeval het NVM-lid door toedoen van zijn opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag hij courtage in rekening moet brengen, heeft hij het recht dit bedrag volgens eigen taxatie te bepalen en is de naar dit bedrag berekende courtage verschuldigd.
22. Met inachtneming van het bepaalde in artikel II.17 is de courtage verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst.

Kosten

23. Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten die het NVM-lid ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient het NVM-lid tevoren met zijn opdrachtgever overleg te plegen. Een en ander geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking, terug gaaf of anderszins.
24. Onverminderd het in artikel II.23 gestelde is de opdrachtgever die een opdracht tot dienstverlening intrekt of opschort bovendien aan het NVM-lid een vergoeding verschuldigd. Indien over de hoogte van deze vergoeding geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld.
25. Opdrachtgever en NVM-lid kunnen, indien daartoe aanleiding is, het bepaalde in artikel II.24 van overeenkomstige toepassing verklaren voor geval de opdracht op andere wijze dan door intrekking eindigt.
- 26-30. Gereserveerd

Koop en Verkoop

31. Indien de hoogte van de courtage afhankelijk is gesteld van de koopsom, wordt onder koopsom verstaan:
 - a) Het bedrag dat koper en verkoper als zodanig overeenkomen. Is over de koopsom omzetbelasting verschuldigd of is deze in de koopsom begrepen dan wordt onder koopsom mede verstaan het bedrag van de omzetbelasting tenzij de koper gerechtigd is om de omzetbelasting in aftrek te brengen;
 - b) Indien bij een overeenkomst van koop en verkoop de tegenprestatie bestaat uit een lijfrentevergoeding: de waarde welke aan het onroerend goed wordt toegekend ter berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting;
 - c) Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken:

het overeengekomen bedrag van koop- en aanneemsom tezamen dan wel de verwachte, uit de overeenkomst blijvende bouwsom of stichtingskosten; een en ander met inbegrip van omzetbelasting, tenzij de koper gerechtigd is de omzetbelasting in aftrek te brengen;

- d) Bij koop en verkoop van een recht van erfpacht, dan wel van een opstal op erfpachts grond: het bedrag dat de koper en verkoper als zodanig overeenkomen, vermeerderd met een bedrag gelijk aan het tienvoud van de periodieke vergoeding op jaarbasis;
 - e) Bij koop en verkoop van appartementsrechten: de koopsom van het appartementsrecht;
 - f) Bij koop en verkoop van lidmaatschapsrechten in een coöperatie tot exploitatie van onroerend goed of van aandelen in onverdeelde eigendommen: de koopsom van het betreffende lidmaatschapsrecht of aandeel, zonder aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening;
 - g) Bij koop en verkoop van aandelen in een naamloze of besloten vennootschap: de, blijkens het betreffende aantal aandelen, verhandelde fractie in de verkoopwaarde van het onroerend goed van de vennootschap;
 - h) Bij ruilkoop: de gezamenlijke waarde van de daarbij betrokken onroerende goederen;
32. Met koop en verkoop worden gelijkgesteld overeenkomsten
 - a) van ruilkoop;
 - b) van huurkoop;
 - c) van koop en verkoop op afbetaling;
 - d) van koop en verkoop die niet of niet zonder meer de verplichting tot eigendomsoverdracht bevatten (economische overdracht);
 - e) tot het vestigen van het recht van erfpacht of opstal.
 33. Indien er, behalve het onroerend goed, ook roerende zaken (bijvoorbeeld in de vorm van meubilair, stoffering en inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) worden gekocht en verkocht, of er tevens vermogensrechten zoals schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken op derden worden overgedragen dan wel zulke rechten door partijen jegens elkaar worden overeengekomen, wordt onder koopsom mede verstaan de koopsom van deze zaken en vermogensrechten.
 - 34-35. Gereserveerd

Huur en Verhuur

36. Indien de hoogte van de courtage afhankelijk is gesteld van de huursom, wordt onder huursom verstaan:
 - a) de prestatie die de huurder en verhuurder overeenkomen als vergoeding voor het enkel genot van het onroerend goed voor het eerste huurjaar;
 - b) Indien krachtens de overeenkomst in enig volgend jaar aan huur een ander bedrag verschuldigd zal zijn dan in het eerste huurjaar, dit bedrag bij het tot stand komen van de overeenkomst reeds vastligt en het kennelijk een andere strekking heeft dan het in gelijke tred houden van de huur met de waarde-ontwikkeling van de euro: het totaal van die bedragen, gedeeld door het aantal jaren waarop zij betrekking hebben;
 - c) Indien de huursom niet in geld wordt uitgedrukt: het bedrag dat het NVM-lid volgens eigen taxaties juist acht.
37. Gedeelten van huurjaren gelden voor de berekening van de courtage als geheel huurjaar. Overeenkomsten voor onbepaalde tijd en overeenkomsten voor korter dan vijf jaar die voorzien in verlenging door optie of anderszins, worden voor de berekening van de courtage beschouwd als overeenkomsten aangegaan voor een periode van vijf jaar of zoveel minder als overeenstemt met een in de overeenkomst voorziene einddatum. In overeenkomsten voor een periode van vijf jaar of langer, als mogelijkheid opgenomen optie jaren of jaren van stilzwijgende verlenging hebben geen invloed op hoogte van de courtage.
38. Met overeenkomsten van huur en verhuur worden gelijkgesteld:
 - a) pachtovereenkomsten;

- b) huur-ruilovereenkomsten;
 - c) overeenkomsten tot ingebruikgeving;
 - d) overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik of bewoning;
 - e) andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals leasing.
39. Indien ter gelegenheid van de totstandkoming van de huurovereenkomst een optierecht tot koop, een voorkeursrecht tot koop, of een koopplicht wordt overeengekomen voor een som waarvan de grootte of de wijze van berekening daarvan in de overeenkomst is vastgelegd of die met behulp van het NVM-lid moet worden bepaald en de koop wordt geëffectueerd tijdens de overeengekomen of verlengde looptijd van de oorspronkelijke of vernieuwde huurovereenkomst, is tevens courtage wegens de koop en verkoop verschuldigd overeenkomstig de overeengekomen tarieven bij koop en verkoop. Indien over de hoogte van tarieven bij koop en verkoop geen afspraken zijn gemaakt, dient die courtage naar redelijkheid te worden vastgesteld.
40. Indien er roerende zaken (zoals meubilair, stoffering, inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) mede worden gehuurd of verhuurd, wordt onder huursom mede begrepen de voor deze goederen overeengekomen huurprijs. Worden de goederen mede gekocht en verkocht of worden vermogensrechten zoals schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken op derden overgedragen dan wel zulke rechten door partijen jegens elkaar overeen gekomen, dan is daarover courtage verschuldigd overeenkomstig de overeengekomen tarieven bij koop en verkoop. Indien over de hoogte van tarieven bij koop en verkoop geen afspraken zijn gemaakt, dient die courtage naar redelijkheid te worden vastgesteld.

Hypotheken

Voor deze vorm van dienstverlening heeft de NVM geen specifieke voorwaarden vastgesteld.

Veiling

Voor deze vorm van dienstverlening heeft de NVM geen specifieke voorwaarden vastgesteld.

III. Taxatie

1. Onder een opdracht tot taxatie wordt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het geven van een waardeoordeel en het uitbrengen van een eenvoudig rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.
2. Het rapport omvat de naam van de opdrachtgever, een korte, zakelijke omschrijving van het getaxeerde, de bijbehorende kadastrale gegevens, het gevraagde oordeel over de waarde en de soort daarvan, een aanduiding van bijzondere omstandigheden waarmee bij dit oordeel rekening is gehouden, het doel van de taxatie en de datum waarop deze is verricht.
3. Het rapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht. Het NVM-lid aanvaardt alleen ten opzichte van hem verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport. Het staat de opdrachtgever vrij het rapport of gegevens daaruit, tenzij dit kennelijk voor hem alleen bestemde informatie bevat, ter inzage of beschikking te stellen van derden, mits hij het verschuldigde honorarium aan het NVM-lid heeft voldaan en hij deze derde duidelijk maakt dat het NVM-lid ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens derden aanvaardt. Het NVM-lid stelt het rapport niet ter beschikking van derden dan in overleg met zijn opdrachtgever.
4. Bij een opdracht aan meer NVM-leden gezamenlijk brengen deze NVM-leden gezamenlijk rapport uit. In dit rapport komen hun gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking. Slagen de NVM-leden er niet in tot gezamenlijke conclusies te komen, dan treden zij in overleg met de opdrachtgever omtrent het uitbrengen van een rapport waarin hun uiteenlopende conclusies voorkomen.
5. Indien het tarief afhankelijk is gesteld van de taxatiewaarde wordt onder taxatiewaarde verstaan:
 - a) Bij taxatie van de waarde van een aandeel in een onroerend goed: de getaxeerde waarde van het gehele onroerende goed;

- b) Bij taxatie van de waarde van een appartementsrecht of van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie: de getaxeerde waarde van dat appartementsrecht of dat lidmaatschapsrecht.
 - c) Bij taxatie van de waarde van opstallen op erfpachtsgrond of het recht van erfpacht (al dan niet met de rechten van de erfpachter op de opstallen): het getaxeerde bedrag, vermeerderd met het bedrag dat gelijkstaat aan het tienvoud van de geldende canon op jaarbasis;
 - d) Indien de opdracht betrekking heeft op meer dan één soort waarde, of indien het voor het geven van het gevraagde waardeoordeel noodzakelijk is tevens andere soorten waarden te beoordelen en deze oordelen in het rapport vermeld worden: de waarde waarvan de overeengekomen bijbehorende tariefberekening de hoogste uitkomst geeft;
 - e) Bij een taxatie ten behoeve van een geldlening onder hypothecair verband: de onderhandse verkoopwaarde (ook wel marktwaarde genoemd), tenzij deze lager is dan de executiewaarde.
6. Het tarief wordt in rekening gebracht per perceel. Vormen de percelen echter een complex, of kunnen zij vanwege hun ligging ten opzichte van elkaar daarmee worden gelijkgesteld, dan worden zij voor de berekening van het tarief beschouwd als vormen zij één perceel.
7. Bij taxatie ingevolge een aan meer NVM-leden verstrekte opdracht wordt het tarief door ieder NVM-lid in rekening gebracht.
8. Bij intrekking van een opdracht voordat deze is uitgevoerd is de opdrachtgever voor de reeds verrichte werkzaamheden aan het NVM-lid een honorarium verschuldigd. Indien over de hoogte van dit honorarium geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld.
9. Verschotten worden in rekening gebracht. Hetzelfde kan naar redelijkheid worden gedaan ten aanzien van gemaakte reis- en verblijfkosten.

IV. Onteigening

Voor deze vorm van dienstverlening heeft de NVM geen specifieke voorwaarden vastgesteld.

V. Vastgoedmanagement

1. Onder een opdracht tot vastgoedmanagement wordt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het ten behoeve van de opdrachtgever verlenen van diensten met betrekking tot een of meer aan de opdrachtgever toebehorende of onder zijn zeggenschap staande onroerende zaken, die de instandhouding en de exploitatie ten goede komen en bijdragen tot een optimaal rendement van de belegde financiële middelen. De te verlenen diensten kunnen zowel van commerciële als van technische of administratieve aard zijn. De onderstaande diensten kunnen onder andere behoren tot het dienstenpakket van een vastgoedmanager:
 - verzorging van de huurincasso;
 - bemoeienis met bijkomende leveringen en diensten (administratieve verwerking, verrekening met huurders, controle op de kwaliteit van de leveringen en diensten);
 - verzorging van de betaling van kosten en lasten;
 - werkzaamheden in verband met periodieke huurprijswijzigingen;
 - verzorging van het onderhoud (behandeling, beoordeling en het doen verhelpen van klachten, periodieke inspectie, meerjarenplanning, verzorging van controle en betaling van rekeningen);
 - verzorging van het opnieuw verhuurd worden van leegkomende gedeelten en andere activiteiten met betrekking tot verhuurmutaties;
 - verstrekking van adviezen.
2. De vastgoedmanager draagt er zorg voor dat een opdracht tot vastgoedmanagement schriftelijk wordt vastgelegd.

3. Het intrekken van een opdracht tot vastgoedmanagement dient schriftelijk te geschieden. Bij intrekking dient een opzegtermijn van ten minste drie kalendermaanden in acht te worden genomen.

Administrateurschap vereniging van eigenaren

Voor deze vorm van dienstverlening heeft de NVM geen specifieke voorwaarden vastgesteld.

VI. Geschillenregeling en branchegarantie

1. Geschillen tussen het NVM-lid en zijn opdrachtgever over de totstandkoming of de uitvoering van overeenkomsten met betrekking tot door het NVM-lid te leveren of geleverde diensten, kunnen zowel door de opdrachtgever als door het NVM-lid worden voorgelegd aan de Geschillencommissie Makelaardij, Bordewijklaan 46, 2591 XR Den Haag (www.degeschillencommissie.nl).
2. Ten aanzien van geschillen over aansprakelijkheid voor schade is de geschillencommissie slechts bevoegd indien deze een financieel belang van 10.000 euro niet te boven gaan.
3. Een geschil wordt door de Geschillencommissie slechts in behandeling genomen, indien de opdrachtgever zijn klacht eerst volledig en duidelijk omschreven bij het NVM-lid heeft ingediend.
4. Nadat de klacht bij het NVM-lid is ingediend, moet het geschil uiterlijk drie maanden na het ontstaan daarvan bij de Geschillencommissie aanhangig worden gemaakt.
5. Wanneer de opdrachtgever een geschil voorlegt aan de Geschillencommissie, is het NVM-lid aan deze keuze gebonden. Indien het NVM-lid een geschil aan de Geschillencommissie wil voorleggen, moet hij de opdrachtgever schriftelijk of in een andere passende vorm vragen zich binnen vijf weken uit te spreken of hij daarmee akkoord gaat. Het NVM-lid dient daarbij aan te kondigen dat hij zich na het verstrijken van voornoemde termijn vrij zal achten het geschil bij de rechter aanhangig te maken.
6. De Geschillencommissie doet uitspraak met inachtneming van de bepalingen van het voor haar geldende reglement. Het reglement van de Geschillencommissie wordt desgevraagd toegezonden. De beslissingen van de Geschillencommissie geschieden bij wege van bindend advies. Voor de behandeling van een geschil is een vergoeding verschuldigd.
7. Uitsluitend de rechter dan wel de hierboven genoemde Geschillencommissie is bevoegd van geschillen kennis te nemen.

VII. Branchegarantie nakoming bindende adviezen

1. De NVM staat tegenover de opdrachtgever borg voor de nakoming van het door de geschillen commissie uitgebrachte bindend advies tot maximaal 10.000 euro, voor het meerdere heeft de NVM een inspanningsverplichting om ervoor te zorgen dat het NVM-lid het bindend advies nakomt, tenzij het bindend advies binnen twee maanden na verzending hiervan ter toetsing wordt voorgelegd aan de rechter en het vonnis waarbij de rechter het bindend advies onverbindend verklaart in kracht van gewijsde is gegaan.
2. Situaties van surseance van betaling en faillissement zijn van de nakomingsgarantie uitgesloten zolang het geschil nog niet ter zitting is behandeld. Situaties van bedrijfsbeëindiging zijn van de nakomingsgarantie uitgesloten zolang het geschil nog niet aanhangig is gemaakt.
3. De opdrachtgever kan schriftelijk een beroep doen op de nakomingsgarantie nadat aantoonbaar is gebleken dat het NVM-lid het bindend advies niet zelf nakomt, noch het bindend advies binnen 2 maanden na verzending hiervan ter toetsing aan de rechter voorlegt. De uitbetaling van het bedrag geschiedt binnen een termijn van één kalendermaand na ontvangst van het beroep onder voorwaarde dat de opdrachtgever zijn vordering op het NVM-lid aan de NVM heeft overgedragen.

Overgangsbepalingen bij de wijziging van Voorwaarden NVM 2000

Wijziging van 19 mei 2000

1. De bij deze aangebrachte wijzigingen treden in werking met ingang van 1 juli 2000. Voor opdrachten en dienstverlening, lopend op 30 juni 2000 blijft de op dat moment geldende tekst van Voorwaarden NVM 2000 van toepassing, met dien verstande dat de leden bevoegd zijn voor deze opdrachten en dienstverlening de nieuwe tekst toe te passen, indien dit voor de cliënt gunstiger is, of deze daarmee uitdrukkelijk instemt.
2. Het algemeen bestuur is bevoegd om indien het dat in het belang van de NVM acht, de tekst van Voorwaarden NVM 2000 te wijzigen.

Wijziging van 23 augustus 2001

De bij deze aangebrachte wijziging treedt in werking met ingang van 1 januari 2002. De overgangsbepalingen van 19 mei 2000 blijven onverkort van toepassing.

Wijziging van 7 augustus 2003

De bij deze aangebrachte wijzigingen treden in werking met ingang van 1 september 2003. De overgangsbepalingen van 19 mei 2000 en 23 augustus 2001 blijven onverkort van toepassing.

Wijziging van 9 december 2005

De bij deze aangebrachte wijzigingen treden in werking met ingang van 15 februari 2006. De overgangsbepalingen van 19 mei 2000, 23 augustus 2001 en 7 augustus 2003 blijven onverkort van toepassing.

Wijziging van 16 december 2010

De bij deze aangebrachte wijzigingen treden in werking met ingang van 1 februari 2011. De overgangsbepalingen van 19 mei 2000, 23 augustus 2001, 7 augustus 2003 en 9 december 2005 blijven onverkort van toepassing.

Aldus vastgesteld en als de leden bindend reglement aangewezen in de ledenvergadering van de NVM van 19 mei 2000, gewijzigd (art. VI.4) bij besluit van het algemeen bestuur van 23 augustus 2001 ingaande 1 januari 2002, vervolgens gewijzigd (art. II.9 en II.17) bij besluit van het algemeen bestuur van 7 augustus 2003, ingaande 1 september 2003, vervolgens gewijzigd (titel, voorwoord en artikel I.1) bij besluit van het algemeen bestuur van 9 december 2005, ingaande 15 februari 2006, vervolgens gewijzigd (artikel VI en VII) bij besluit van het algemeen bestuur van 16 december 2010, ingaande 1 februari 2011.

Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM

Postadres: Postbus 2222,
3430 DC Nieuwegein
Bezoekadres: Fakkelseste 1,
3431 HZ Nieuwegein
Contact: (030) 608 51 85
www.nvm.nl

Aantekeningen

Lined writing area for page 34, consisting of 25 horizontal blue lines.

Lined writing area for page 35, consisting of 25 horizontal blue lines.

SANNEN

A d v i s e u r s

Makelaardij

Taxaties

Sannen Adviseurs

Kloosterstraat 49, 5921 HB Venlo

(077) 382 77 88

info@sannen.nl
www.sannen.nl