

## Algemene voorwaarden 01-04-2019

---

### **Artikel 1 – Definities:**

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. Consument: opdrachtgever, natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;
- b. ELIZABETH: een eenmanszaak, die adviseert en/of bemiddelt bij de totstandkoming van een overeenkomst tot koop en/of verkoop dan wel huur en/of verhuur van onroerende zaken;
- c. Opdracht: de overeenkomst van opdracht tot dienstverlening, terzake advies en/of de bemiddeling door ELIZABETH met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur van onroerende zaken;
- d. Onroerende zaken: onroerende zaken waaronder beperkte rechten op onroerende zaken, zoals appartementsrechten, opstalrechten, rechten van erfpacht en lidmaatschapsrechten.
- e. Courtage: 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**

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

### **Artikel 3 – Totstandkoming van de opdracht**

- 1. De opdracht komt tot stand door aanvaarding van het gerichte, persoonlijke aanbod van ELIZABETH 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**

1. De opdracht eindigt door:

a. vervulling van de opdracht, zoals beschreven in artikel 1 onder c en d, door ELIZABETH;

b. opzegging van de opdracht door de consument;

c. opzegging van de opdracht door ELIZABETH;

d. ontbinding door een van beide partijen;

e. overlijden van de consument.

2. ELIZABETH heeft haar opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst tussen de betreffende partijen als gevolg van de door ELIZABETH 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.

3. Een opdracht kan te allen tijde en zonder dat een opzegtermijn in acht hoeft te worden genomen, worden opgezegd door de consument, tenzij tussen partijen anders is overeengekomen.

4. De consument is terzake van een opzegging, zoals bedoeld in het voorgaande lid, nimmer schadeloos. ELIZABETH 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 courtage. Het opzeggen van een opdracht dient schriftelijk, waaronder elektronisch, te geschieden.

## Algemene voorwaarden 01-04-2019

---

5. ELIZABETH kan de opdracht wegens gewichtige redenen opzeggen. Als gewichtige reden wordt in ieder geval beschouwd een ernstige verstoring van de relatie tussen ELIZABETH en de consument. De opzegging door ELIZABETH dient schriftelijk waaronder elektronisch te geschieden.

6. 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 ELIZABETH (dit is: de consument /opdrachtgever) dan wel de wederpartij van de consument (dit is: ELIZABETH). De verklaring tot ontbinding dient schriftelijk, waaronder elektronisch, te geschieden.

6. Als datum voor beëindiging van de opdracht geldt de datum waarop ELIZABETH, 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 ELIZABETH**

1. ELIZABETH voert de door haar aanvaarde opdracht als een goed opdrachtnemer uit, met inachtneming van de redelijke belangen van de consument. Tenzij anders overeengekomen mag ELIZABETH de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder haar verantwoording, laten uitvoeren.

2. ELIZABETH houdt de consument regelmatig op de hoogte van de vorderingen van de dienstverlening.

3. ELIZABETH zendt de consument een behoorlijk gespecificeerde factuur.

### **Artikel 7 – Algemene verplichtingen van de consument**

1. De consument verschaft ELIZABETH naar beste weten en kunnen alle informatie die ELIZABETH nodig heeft voor een goede uitvoering van de opdracht, zoals bedoeld in artikel 1 sub c.

2. De consument betaalt ELIZABETH 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.

## Algemene voorwaarden 01-04-2019

---

3. Indien de consument na aanmaning nalaat te betalen is ELIZABETH 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. ELIZABETH is gerechtigd om de buitengerechtelijke incassokosten te fixeren op 10% van de courtage.

4. 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.

5. Het is de consument, behoudens andersluidende afspraken, niet toegestaan buiten ELIZABETH om overeenkomsten tot stand te brengen, onderhandelingen te voeren, gebruik te maken van soortgelijke diensten van anderen en/of activiteiten te ontplooiën, die ELIZABETH bij het vervullen van haar opdracht kunnen belemmeren of haar activiteiten doorkruisen.

### **Artikel 8 – Courtage en omzetbelasting,**

1. De overeengekomen courtage en de kosten zoals genoemd in artikel 11 zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW).

2. De consument is ELIZABETH courtage 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.

3. ELIZABETH 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.

4. Tenzij anders overeengekomen is courtage terzake van bemiddeling bij koop of verkoop van een onroerende zaak eerst opeisbaar ten tijde van de juridische levering van de onroerende zaak bij de notaris zonder dat de consument over de periode tussen de verschuldigheid van de courtage en de opeisbaarheid daarvan rente is verschuldigd aan ELIZABETH.

## Algemene voorwaarden 01-04-2019

---

5. Na beëindiging van de opdracht als bedoeld in artikel 5 lid 1 sub b t/m e is de consument geen courtage verschuldigd indien er een overeenkomst met betrekking tot een onroerende zaak tot stand komt, tenzij:

a) de consument heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in artikel 7 lid 5;

b) ELIZABETH voldoende aannemelijk maakt dat de totstandkoming van de overeenkomst met betrekking tot de onroerende zaak het gevolg is van dienstverlening van ELIZABETH aan de consument tijdens de looptijd van de opdracht;

6. 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 of beide partijen de betreffende voorwaarde niet overeenkomstig de strekking hanteren.

7. 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 courtage met betrekking tot deze overeenkomst.

8. Wanneer een courtageverplichting overeenkomstig het bepaalde in lid 5 van dit artikel ontstaat, heeft ELIZABETH recht op een naar redelijkheid vast te stellen deel van de courtage. Bij de bepaling hiervan wordt rekening gehouden met reeds door ELIZABETH verrichte werkzaamheden, het voordeel dat de consument daarvan heeft en de grond waarop de opdracht is beëindigd.

### **Artikel 9 – Berekening courtage koop en verkoop**

1. De courtage wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn in de opdracht.

2. De courtage wordt berekend over de koopsom van de onroerende zaak.

3. 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.

4. Indien over de koopsom BTW verschuldigd is, dan wel deze in de koopsom is inbegrepen, dan wordt de courtage mede berekend over het bedrag inclusief genoemde belasting.

## Algemene voorwaarden 01-04-2019

---

5. Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken wordt de courtage berekend over de koop- en aanneemsom tezamen, dan wel over de verwachte, uit de overeenkomst blijkende, bouwsom of stichtingskosten met inbegrip van de BTW.
6. Bij koop en verkoop van een appartementsrecht wordt de courtage berekend over de koopsom van het appartementsrecht.
7. Bij koop en verkoop van een lidmaatschapsrecht van een coöperatieve vereniging tot exploitatie van onroerende zaken of van aandelen in onverdeelde eigendommen wordt de courtage berekend over de koopsom van het betreffende lidmaatschapsrecht of aandeel, zonder aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening.
8. Gelijkgesteld met koop- en verkoopovereenkomsten worden voor de courtageberekening:
- a) ruilkoop;
  - b) het vestigen van het recht van erfpacht of een recht van opstal.
9. 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 courtage mede berekend over de koopsom van deze goederen en deze rechten.

### **Artikel 10 – Berekening courtage huur en verhuur**

1. De courtage wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn. Voor zover partijen geen grondslag voor de berekening van de courtage zijn overeengekomen, gelden de navolgende leden van dit artikel.
2. Bij huur- en verhuurovereenkomsten met betrekking tot onroerende zaken wordt de courtage berekend over de 'kale' huursom, met inachtneming van de overige hieronder vermelde bepalingen.
3. Onder de 'kale' huursom wordt verstaan het maandelijks bedrag dat de huurder en verhuurder overeenkomen als vergoeding voor het genot van de onroerende zaken, met uitzondering van de servicekosten en/of bijkomende kosten.
4. De courtage zal bestaan uit één maal de maandelijks huursom exclusief BTW, indien van toepassing.

## Algemene voorwaarden 01-04-2019

---

5. 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 courtage dat huurbedrag in aanmerking genomen. De verschuldigde courtage bestaat dan uit één maal de maandelijkse huur, berekend over het enig volgende huurjaar, zoals bedoeld in de eerste volzin van dit artikellid.

6. Een gedeelte van een huurjaar wordt als geheel huurjaar gerekend.

7. Gelijkgesteld aan huur- en verhuurovereenkomsten worden voor de courtageberekening:

a) overeenkomsten tot ingebruikgeving;

b) overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik en bewoning;

8. Indien er roerende zaken in materiële zin en/of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) mede worden gehuurd of verhuurd, wordt onder 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 courtage 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 verkoop en verhuur de kosten die ELIZABETH ten behoeve van de consument maakt, waaronder begrepen de opstartkosten bestaande uit € 500 excl. BTW. 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 ELIZABETH tevoren met de consument overleg te plegen en afspraken daaromtrent schriftelijk, waaronder wordt begrepen elektronisch, vast te leggen.

### **Artikel 12. Aansprakelijkheid.**

1. Behoudens opzet of grove schuld van ELIZABETH, en onverminderd het bepaalde in deze voorwaarden, is de totale aansprakelijkheid van ELIZABETH jegens de consument in of buiten de opdracht in elk geval beperkt tot de courtage die de consument aan ELIZABETH terzake de opdracht is verschuldigd.

2. ELIZABETH is niet aansprakelijk voor door haar ingeschakelde derden.

## Algemene voorwaarden 01-04-2019

---

3. 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 ELIZABETH aansprakelijk is.

### **Artikel 13 – Bevoegde rechter.**

1. Bij geschillen die voortvloeien uit de opdracht is Nederlands recht van toepassing.
2. Geschillen tussen consument en ELIZABETH over de totstandkoming of de uitvoering van overeenkomsten met betrekking tot haar te leveren of geleverde diensten, kunnen zowel door de consument als door ELIZABETH aanhangig worden gemaakt bij de Rechtbank Amsterdam.
3. Nadat ELIZABETH 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 één maand, om het geschil aan de wettelijk bevoegde rechter aanhangig te maken.

### **Artikel 14 – Afwijking**

1. Individuele afwijkingen moeten schriftelijk, waaronder mede elektronisch wordt verstaan, tussen ELIZABETH en de consument worden vastgelegd.