

IBB Makelaardij B.V. handelt volgens de haar algemene voorwaarden. Deze voorwaarden zijn te raadplegen via onze website www.ibbmak.nl.

Algemene voorwaarden IBB Makelaardij B.V.

- 1. De makelaar zal er voor zorgdragen dat hetgeen met een opdrachtgever wordt overeengekomen schriftelijk wordt vastgelegd. Deze overeenkomst wordt vervolgens door partijen ondertekend, waarna zij bindend is geworden voor partijen.
- 2. De makelaar zal met betrekking tot één object slechts van één opdrachtgever een opdracht aanvaarden en derhalve slechts éénzijdig voor zijn werkzaamheden courtage in rekening brengen.
- 3. De tariefstelling in de bemiddeling van registergoed kan onderhevig zijn aan een prijzenbeschikking van overheidswege. De makelaar is verplicht zich te conformeren aan de alsdan gestelde maxima vanaf de datum dat deze in werking treden.
- 4. De makelaar voert alle door hem/haar aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen uit, met inachtneming van de belangen van opdrachtgever.
- 5. Ingeval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de overeenkomst van rechtswege vanaf het moment dat de makelaar kennis draagt van het overlijden.

Opdracht.

- 6. Onder opdracht wordt verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot het tot stand brengen van een overeenkomst inzake registergoed, voor zover niet anders blijkt uit de algemene voorwaarden.
- 7. De opdrachtgever moet, indien hij de opdracht verstrekt, door de makelaar geïnformeerd worden over de algemene voorwaarden, gedragscode en het reglement op de tuchtrechtspraak.
- 8. Indien de makelaar iemand beschouwt als zijn 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 de makelaar gericht stuk, ontbeert de makelaar het recht op betaling wegens courtage en/of verschotten en/of onkosten, tenzij hij het bestaan van de opdracht op andere wijze kan bewijzen.

- 9. Het is de makelaar verboden meer dan één opdracht te aanvaarden met betrekking tot eenzelfde registergoed. Indien hij eerder een opdracht heeft ontvangen betreffende een bepaald registergoed, kan hij een nieuwe opdracht pas aannemen, nadat de eerste opdracht schriftelijk is geëindigd. Indien uit twee of meer lopende opdrachten door de makelaar diensten moeten worden verleend met betrekking tot eenzelfde registergoed dan dient de makelaar dit te melden aan zijn opdrachtgevers en is hij verplicht om, alvorens de belangen van de opdrachtgevers leiden tot het stadium van voeren van onderhandelingen, overleg te voeren met zijn opdrachtgevers. Dit overleg dient er toe te leiden dat één van de opdrachten wordt beëindigd. Het is de makelaar namelijk niet toegestaan om, betreffende eenzelfde registergoed, aan meer dan één opdrachtgever zijn diensten te verlenen, ongeacht de wensen van de betrokkenen. Indien tussen de opdrachtgevers van de makelaar een overeenkomst tot stand komt, kan de makelaar slechts éénmaal zijn honorarium in rekening brengen. De makelaar is voorts bevoegd om aan de opdrachtgever(s) met wie hij de overeenkomst dient te beëindigen de overeengekomen ontbindingskosten in rekening te brengen dan wel een ander, vooraf overeengekomen (uur)tarief ter compensatie van en in redelijke verhouding tot de tot dan toe geleverde inspanningen.
- 10. De opdracht houdt geen volmacht aan de makelaar in tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever, tenzij dit expliciet is overeengekomen en schriftelijk is vastgelegd.
- 11. Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd, tenzij anders is overeengekomen en kan te allen tijde door de opdrachtgever worden ingetrokken of door de makelaar worden teruggegeven. Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient bij aangetekend schrijven te geschieden. Als datum voor beëindiging van de opdracht geldt de tweede werkdag, volgend op de datum waarop bedoeld aangetekend schrijven is verzonden, dan wel de in die mededeling genoemde latere datum. Bij beëindiging van de opdracht kan de makelaar kosten in rekening brengen overeenkomstig hetgeen is bepaald in de bemiddelings-overeenkomst.
- 12. Het is de opdrachtgever niet toegestaan, buiten de makelaar om, overeenkomsten tot stand te brengen, onderhandelingen te voeren en/of activiteiten te ontplooiën die de makelaar bij het vervullen van zijn opdracht inzake het daarin vermelde registergoed kunnen belemmeren of zijn activiteiten doorkruisen.
- 13. Indien een overeenkomst in strijd met artikel 13 tot stand komt, is de opdrachtgever courtage verschuldigd als ware de overeenkomst door tussenkomst c.q. toedoen van de makelaar tot stand gekomen.
- 14. Uit hoofde van zijn opdracht staan de opdrachtgever o.a. de navolgende diensten ter beschikking:
 - bespreking van en advies over de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;
 - beoordeling van de waarde van het in de overeenkomst vermelde registergoed;
 - besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;
 - advies over en het voeren van onderhandelingen;
 - begeleiding bij de afwikkeling van de overeenkomst.

Courtage.

- 15. **Nederland** : de makelaar heeft recht op honorering voor de door hem verrichte werkzaamheden zoals die door hem/haar en de opdrachtgever is overeengekomen. De opdrachtgever is aan de makelaar courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt. Over de courtage moet van tevoren schriftelijke overeenstemming worden bereikt. Deze courtage en alle overige in rekening te brengen kosten zijn exclusief Belasting Toegevoegde Waarde.
- 16. De opdrachtgever is eveneens courtage verschuldigd indien een overeenkomst tot stand komt, nádat de (bemiddelings-)opdracht door de opdrachtgever is beëindigd, c.q. is teruggegeven, maar deze totstandkoming verband houdt met de dienstverlening van de makelaar 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. Van dit artikel kunnen partijen afwijken door bij de beëindiging van de opdracht de werking van dit artikel uitdrukkelijk uit te sluiten. Indien er een notaris gekozen wordt welke meer dan 20 km. gevestigd is vanaf het kantoor van de makelaar dan is de makelaar gerechtigd om de reis en eventuele verblijfskosten in rekening van de opdrachtgever te brengen.
- 17. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst niet tot uitvoering komt, laat dit het recht van de makelaar op courtage onverlet.
- 18. 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. Met inachtneming van het hiervoor bepaalde is de courtage verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst.

Overige kosten.

- 19. De opdrachtgever vergoedt de onkosten en de advertentiekosten die de makelaar ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Ten aanzien van het maken van kosten en de omvang hiervan dient de makelaar tevoren met zijn opdrachtgever overleg te plegen en dient het resultaat van dit overleg schriftelijk vast te leggen.
- 20. De hiervoor genoemde onkosten en advertentiekosten is opdrachtgever ook verschuldigd bij beëindiging van de opdracht door intrekking of anderszins.
- 21. Betreft de intrekking een opdracht tot het verlenen van diensten aan een opdrachtgever, zijnde verkoper of verhuurder, dan is deze opdrachtgever, boven de hiervoor genoemde kosten, een vergoeding verschuldigd van ten hoogste 10% (tien procent) van de overeengekomen courtage, passend bij de laatst gehanteerde vraagprijs, dan wel een vooraf schriftelijk overeengekomen vergoeding.

Berekening courtage koop en verkoop.

- 22. De courtage wordt berekend over de koopsom van het registergoed vermeerderd met de van toepassing zijnde BTW.
- 23. 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.

- 24. 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 tenzij de koper gerechtigd is om de BTW in aftrek te brengen.
- 25. Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen registergoederen 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, tenzij de koper gerechtigd is de BTW in aftrek te brengen.
- 26. Bij koop en verkoop van een recht van erfpacht, dan wel een recht van opstal, grondrente of andere soortgelijke rechten, wordt de courtage berekend over het tienvoud van de jaarlijks overeengekomen canon of rente, dan wel volgens ter plaatse geldend gebruik.
- 27. Bij koop en verkoop van een appartementsrecht wordt de courtage berekend over de koopsom van het appartementsrecht.
- 28. Bij koop en verkoop van een lidmaatschapsrecht van een coöperatieve vereniging tot exploitatie van registergoed 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.
- 29. Gelijkgesteld met koop- en verkoopovereenkomsten worden:
 - ruilkoop;
 - huurkoop;
 - financial lease;
 - koop en verkoop op afbetaling;
 - koop en verkoop die niet zonder meer de verplichting tot levering bevat (economische eigendomsoverdracht);
 - het vestigen van het recht van erfpacht of opstal.
- 30. Indien er roerende zaken in materiële zin en/of 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 in rekening gebracht over de koopsom van deze goederen en deze rechten.

Berekening courtage huur en verhuur.

- 31. Bij huur- en verhuurovereenkomsten met betrekking tot registergoed wordt de courtage berekend over de huursom, met inachtneming van de overige hieronder vermelde bepalingen.
- 32. Onder de huursom wordt verstaan het bedrag dat de huurder en verhuurder overeenkomen als vergoeding voor het enkel genot van het registergoed voor één maand.
- 33. De courtage wordt berekend over de huursom + BTW, indien dit van toepassing is, tenzij de huurder gerechtigd is de BTW in aftrek te brengen.
- 34. Indien krachtens de overeenkomst in enig volgend 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 kennelijk een andere strekking heeft dan het in gelijke tred houden van de huur met de waarde-ontwikkeling van de euro, wordt voor de berekening van de courtage in aanmerking genomen het totaal van die bedragen, gedeeld door het aantal jaren waarop zij betrekking hebben.
- 35. Overeenkomsten die voor onbepaalde tijd zijn aangegaan of voor een periode van minder dan vijf jaar en vervolgens voor onbepaalde tijd, worden aangemerkt als overeenkomsten met een looptijd van vijf jaar.

- 36. Overeenkomsten die voorzien in een stilzwijgend doorlopen, doch tevens een einddatum hebben, worden aangemerkt als overeenkomsten met een looptijd tot die einddatum.
- 37. Ingeval de overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van minder dan één jaar, zonder dat uit de overeenkomst blijkt dat deze, na het verstrijken van deze periode, voor bepaalde tijd kan worden voortgezet, wordt courtage berekend volgens een overeengekomen honorering op uurbasis.
- 38. Gedeelte van een huurjaar wordt als geheel huurjaar gerekend.
- 39. Overeengekomen optie jaren gelden als huurjaren met dien verstande dat over de optie jaren de helft van de courtage wordt berekend.
- 40. Gelijkgesteld aan huur- en verhuurovereenkomsten worden:
 - pachtovereenkomsten;
 - ruilovereenkomsten;
 - overeenkomsten tot ingebruikgeving;
 - overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik en bewoning;
 - andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals financiële of operationele lease.

Betaling.

- 41. Opdrachtgever en makelaar kunnen de wijze en/of het tijdstip van afrekening in de opdracht nader overeenkomen.
- 42. Indien daaromtrent niet is voorzien, zijn alle vorderingen wegens verschuldigd honorarium, courtage, kosten of verschotten direct opeisbaar zodra de overeenkomst tot stand is gekomen of de opdracht anderszins is uitgevoerd, dan wel deze om andere redenen eindigt.
- 43. Bij een opdracht verstrekt door méér dan één persoon is iedere persoon hoofdelijk aansprakelijk voor het betalen van al het verschuldigde uit welke hoofde dan ook, de een des anders bevrijdend.
- 44. De opdrachtgever, aan wie schriftelijk om betaling van honoraria, courtage, kosten of verschotten is verzocht en van wie binnen 21 dagen na een daaropvolgende schriftelijke aanmaning nog geen betaling is verkregen, is aansprakelijk voor de kosten die de makelaar in en buiten rechte, ter inning van zijn vordering, moet maken, met een minimum van 15% (vijftien procent) van het te vorderen bedrag. Vanaf dat moment is tevens de wettelijke rente over die vordering verschuldigd.

Beheer.

- 45. Beheer van registergoed houdt in het verlenen van diensten met betrekking tot één of meer aan een ander toebehorend(e) registergoed(eren). De opdracht tot beheer kan worden gegeven door de eigenaar of door degene die de registergoederen in bezit of anderszins onder zijn/haar zeggenschap heeft.
- 46. Deze diensten kunnen onder andere één of meer van de volgende werkzaamheden inhouden met betrekking tot het registergoed:
 - het (opnieuw) verhuren van (delen van) het registergoed dat is (die zijn) vrijgekomen;
 - het verstrekken van adviezen;
- 47. Een opdracht tot beheer dient bij schriftelijke overeenkomst tot stand te komen met, voor zover van toepassing, inachtneming van het bepaalde in de artikelen 7 t/m 19 van deze voorwaarden.

- 48. Een opzegging van deze overeenkomst kan alleen schriftelijk plaatsvinden, met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 3 maanden.
- 49. Opdrachtgever en beheerder kunnen overeenkomen dat kosten, gemaakt in verband met het verhuren van beheerd registergoed, afzonderlijk en per geval in rekening worden gebracht.
- 50. Inbijzondere gevallen, bijvoorbeeld in geval van extra inspanningen door de beheerder of het verlenen van diensten waarin deze voorwaarden niet voorzien, kan een speciale vergoeding worden overeengekomen tussen opdrachtgever en beheerder.
- 51. De beheeropdracht kan tevens omvatten het vervullen van de functie van administrateur van een Vereniging van Eigenaren van appartementsrechten of de functie van secretaris-penningmeester van een coöperatieve vereniging tot exploitatie van een registergoed.
- 52. Verschotten, reis- en verblijfkosten e.d. kunnen door de beheerder in rekening worden gebracht.

Deeldiensten.

De makelaar kan de volgende deeldiensten aanbieden:

- 1. Opstellen van de koopovereenkomst voor een woning exclusief dan wel inclusief rechercheren bij het Kadaster en/of erfdiensbaarhedenonderzoek.
- 2. Opstellen van de koopovereenkomst voor een appartementsrecht, exclusief dan wel inclusief rechercheren bij het Kadaster en/of erfdiensbaarhedenonderzoek.
- 3. Opstellen van de koopovereenkomst voor agrarisch registergoed, exclusief dan wel inclusief rechercheren bij het Kadaster en/of erfdiensbaarhedenonderzoek.
- 4. Opstellen van de koopovereenkomst voor bedrijfsmatig registergoed, exclusief dan wel inclusief rechercheren bij het Kadaster en/of erfdiensbaarhedenonderzoek.
- 5. Opstellen van leasecontracten.
- 6. Opstellen van een huurovereenkomst voor woningen.
- 7. Opstellen van een huurovereenkomst voor appartementen.
- 8. Opstellen van pachtovereenkomsten.
- 9. Opstellen van een huurovereenkomst voor bedrijfsmatig registergoed volgens Boek 7a artikel 1624 BW.
- 10. Opstellen van een huurovereenkomst voor bedrijfsmatig registergoed niet vallend onder Boek 7a artikel 1624 BW.
- 11. Verhuren van etalageruimte.
- 12. Vervaardigen en versturen van foto informatie.
- 13. Invoeren van registergoed in elektronische data-uitwisselingssystemen waaronder die via internet.
- 14. Opstellen en laten plaatsen van advertenties.
- 15. Verrichten van bezichtigingen.
- 16. Rechercheren van particulier registergoed, exclusief dan wel inclusief erfdiensbaarhedenonderzoek en/of plattegrond.
- 17. Rechercheren van bedrijfsmatig registergoed, exclusief dan wel inclusief erfdiensbaarhedenonderzoek en/of plattegrond.
- 18. Verstrekken van adviezen.
- 19. Uitvoeren van gerichte aankoopopdracht voor particulier registergoed.
- 20. Uitvoeren van zoekopdracht voor particulier registergoed.
- 21. Uitvoeren van gerichte aankoopopdracht voor bedrijfsmatig registergoed.
- 22. Uitvoeren van zoekopdracht voor bedrijfsmatig registergoed.
- 23. Uitvoeren van gerichte onderzoeken.

Aansprakelijkheid:

De aansprakelijkheid van IBB Makelaardij B.V. is nooit groter dan het bedrag dat haar beroepsaansprakelijkheids verzekering zal uitkeren.

Geen aansprakelijkheid kan worden ontleend aan uitspraken van medewerkers van IBB Makelaardij BV, in welke vorm of aard dan ook, voor zover deze uitspraken of afspraken niet schriftelijk zijn vastgelegd tussen partijen.