

Algemene voorwaarden van De Leeuw Makelaardij B.V, zulks in aanvulling op de Algemene consumentenvoorwaarden NVM.

1) In deze aanvullende algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- **ALV De Leeuw.** Onderhavige aanvullende voorwaarden.
- **ALV NVM.** De algemene consumenten-voorwaarden NVM, versie 2015.
- **Dienstverlening:** Door de Makelaar verrichte "Bemiddeling" met betrekking tot de koop, verkoop, huur of verhuur van (on)roerende zaken, "Taxatie" van (on)roerende zaken, management van (on)roerende zaken en overige daarmee in verband staande en door de Makelaar te verrichten diensten.
- **Makelaar.** De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid De Leeuw Makelaardij B.V.
- **Opdrachtgever.** De al dan niet contractuele wederpartij van de Makelaar, ongeacht of deze partij zakelijk handelt, dan wel in privé c.q. als consument.

2) De ALV De Leeuw zijn van toepassing op ieder aanbod, iedere aanvaarding en/of iedere overeenkomst waar de Makelaar partij bij is. De ALV De Leeuwe zijn daarnaast toepassing op met dergelijke rechtshandelingen verbandhoudende niet-contractuele verbintenissen, zulks voortvloeiend uit onder andere - doch niet uitsluitend - onrechtmatige daad.

3) Als uitgangspunt heeft te gelden dat de ALV De Leeuw gelden in aanvulling op de ALV NVM. De ALV De Leeuw hebben desondanks voorrang op de ALV NVM, althans voor zover sprake onverhoopt sprake mocht zijn van tegenstrijdigheden. De ALV De Leeuw gelden in dat geval als "Afwijking" ex artikel 22 ALV NVM.

4) De Makelaar is louter bereid een relatie aan te gaan met Opdrachtgever voor zover de ALV NVM en de ALV De Leeuw op die relatie van toepassing zijn. De toepasselijkheid van eventuele algemene voorwaarden van Opdrachtgever wordt dan ook uitdrukkelijk van de hand gewezen ex artikel 6:225 lid 3 BW. De Makelaar heeft het recht de overeenkomst per direct te beëindigen in het geval onverhoopt toch algemene (inkoop)voorwaarden van de Opdrachtgever van toepassing zijn op de overeenkomst. De Opdrachtgever is in een voorkomende geval de uit artikel 17.2 ALV NVM en deze ALV De Leeuw voortvloeiende contractuele vergoeding verschuldigd.

5) In afwijking van artikel 1 en 2a ALV NVM gelden de ALV NVM óók tussen de Makelaar en de Opdrachtgever die handelt in de uitoefening van zijn/haar beroep of bedrijf. Dit ongeacht of Opdrachtgever een natuurlijk persoon, dan wel een rechtspersoon betreft.

In een voorkomend geval dient in de ALV NVM onder "Consument" dus óók te worden begrepen de partij die handelt in de uitoefening van zijn beroep en/of bedrijf. Dat is slechts anders in het geval dat uit deze ALV De Leeuw mocht blijken.

6) In aanvulling op artikel 1 ALV NVM gelden de ALV NVM ook voor feitelijke handelingen en rechtshandelingen van de Makelaar ten aanzien van (on)roerende zaken die buiten Nederland zijn gelegen.

7) In aanvulling op artikel 1 ALV NVM gelden de ALV NVM ook voor feitelijke handelingen en rechtshandelingen van de Makelaar met betrekking tot roerende zaken.

8) Ingevolge artikel 3.1 ALV NVM. Het door de Opdrachtgever aan de Makelaar voor de Dienstverlening in financiële zin verschuldigde is opgenomen in de offerte die de Makelaar de Opdrachtgever heeft doen toekomen, dan wel in de opdrachtbevestiging die de Makelaar de Opdrachtgever heeft doen toekomen.

Opdrachtgever is een redelijk loon verschuldigd in het geval de Makelaar geen honorarium heeft gecommuniceerd. Dit loon wordt vastgesteld op basis van de op het moment van uitvoering van de werkzaamheden vigerende tarievenlijst van de Makelaar. Deze tarievenlijst wordt op aanvraag kosteloos toegestuurd en is gepubliceerd op de website van de Makelaar.

Deze tarievenlijst kan te allen tijde worden aangepast. De Opdrachtgever die niet handelt in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf heeft in dat geval echter het recht de overeenkomst te ontbinden als deze verhoging binnen drie maanden na het sluiten van de overeenkomst plaatsvindt, zulks als bedoeld in artikel 6:236, aanhef onder i, BW.

9) Ingevolge artikel 3.2/3 ALV NVM. Afwijkingen van de offerte, dan wel de opdrachtbevestiging, dan wel deze ALV De Leeuw, dan wel de ALV NVM binden de Makelaar niet, tenzij deze afwijkende afspraken schriftelijk vastgelegd zijn én door een beschikkingsbevoegde functionaris van de Makelaar zijn geaccordeerd.

10) In afwijking van artikel 3.5 ALV NVM heeft te gelden dat de Opdrachtgever honorarium / onkosten verschuldigd is op het moment dat de Makelaar een opdrachtbevestiging heeft doen uitgaan én nadien in enige vorm uitvoering heeft gegeven aan de overeenkomst van opdracht c.q. sprake is van Dienstverlening door de Makelaar.

Dat is slechts anders in het geval de Opdrachtgever binnen twee (2) kalenderdagen na de eerste uitvoeringsvorm schriftelijk heeft aangegeven zich niet jegens de Makelaar gebonden te achten aan welke verplichting dan ook.

11) Ingevolge artikel 4 ALV NVM. De Makelaar doet ieder aanbod vrijblijvend. Dit aanbod kan na aanvaarding door de Opdrachtgever derhalve nog onverwijld worden herroepen / ingetrokken ex artikel 6:219 lid 1 BW.

12) In aanvulling op artikel 6.1 & 5 ALV NVM heeft te gelden dat intrekking en ontbinding schriftelijk dient te geschieden. Schriftelijk kan ook digitaal.

13) Bij uitoefening van de in artikel 6 lid 4 ALV NVM bedoelde bevoegdheid is de Makelaar nimmer een compensatie, dan wel (schade)vergoeding verschuldigd.

14) In aanvulling op artikel 8 ALV NVM heeft te gelden dat de Makelaar geen aansprakelijkheid aanvaardt voor schade die de Opdrachtgever lijdt als gevolg van de nakoming door de Makelaar, dan wel tekortkoming in de nakoming van de Opdracht door de Makelaar, dan wel als gevolg van een onrechtmatige daad van de Makelaar jegens de Opdrachtgever én die daad (in)direct verband houdt met de uitoefening van de Opdracht. Dit behoudens voor zover sprake is van opzet, dan wel bewuste roekeloosheid aan de zijde van de Makelaar. Iedere vorm van aansprakelijkheid is echter beperkt tot de som waarvoor de Makelaar zich dienaangaande heeft verzekerd.

- 15) De in artikel 10.2 ALV NVM bedoelde betalingstermijn bedraagt veertien (14) kalenderdagen.
- 16) In afwijking van artikel 10 lid 4/5 ALV NVM geldt in het geval de Opdrachtgever handelt in de uitoefening van beroep op bedrijf dat de Opdrachtgever de wettelijke handelsrente verschuldigd is. Opdrachtgever is daarnaast de wettelijke incassokosten ex artikel 6:96 BW verschuldigd.
- De Opdrachtgever die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf is daarnaast een contractuele boete van € 500,- verschuldigd.
- 17) In aanvulling op artikel 10.6 ALV NVM heeft te gelden dat voor de in dat artikel genoemde hoofdelijke aansprakelijkheid een handtekening van de alle aansprakelijke personen niet is vereist.
- 18) In aanvulling op artikel 11, tweede alinea ALV NVM heeft te gelden dat de Makelaar niet verplicht c.q. gehouden is de genoemde deelactiviteiten uit te voeren.
- De Makelaar kan deze activiteiten echter wel uitvoeren, zulks naar eigen inzicht en zonder dat daarvoor expliciete toestemming van de Opdrachtgever benodigd is. In dat laatste geval is de Opdrachtgever het voor de desbetreffende activiteit vigerende tarief verschuldigd.
- Deze tarievenlijst kan te allen tijde worden aangepast. De Opdrachtgever die niet handelt in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf heeft in dat geval echter het recht de overeenkomst te ontbinden als deze verhoging binnen drie maanden na het sluiten van de overeenkomst plaatsvindt, zulks als bedoeld in artikel 6:236, aanhef onder i, BW.
- 19) Bij Bemiddeling is de Opdrachtgever (in ieder geval) de in artikel 15/16 ALV NVM genoemde "courtage" verschuldigd. De courtage wordt vastgesteld op een percentage van de verkoopprijs. De verkoopprijs wordt vastgesteld op basis van de regeling in artikel 15 ALV NVM. De hoogte van het courtagepercentage wordt in principe vastgelegd in de offerte, dan wel in de opdrachtbevestiging.
- Opdrachtgever is in ieder geval een redelijke courtage verschuldigd als geen courtagepercentage is vastgelegd. Deze redelijke courtage wordt vastgesteld op basis van de op het moment van uitvoering van de opdracht vigerende tarievenlijst van de Makelaar.
- De Opdrachtgever is in ieder geval een minimumcourtage verschuldigd. Deze minimumcourtage wordt vastgesteld op € 2.500,-. Deze minimumcourtage is verschuldigd onafhankelijk van de vraag of de Makelaar "extra" diensten verricht als bedoeld in artikel 18) en 19) van deze ALV De Leeuw.
- 20) Indien bij een overeenkomst van koop en verkoop de verkoopprijs bestaat uit een lijfrentevergoeding, wordt de courtage berekend over de waarde welke aan het onroerend goed wordt toegekend ter berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting.
- 21) Bij koop en verkoop van aandelen in een naamloze of besloten vennootschap, wordt de courtage berekend over de, blijkens het betreffende aantal aandelen, verhandelde fractie in de verkoopwaarde van het onroerend goed van de vennootschap.
- 22) In het kader van artikel 16 ALV NVM heeft te gelden dat huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd en overeenkomsten voor korter dan vijf jaar voor de berekening van de courtage worden beschouwd als overeenkomsten aangegaan voor een periode van vijf jaar.
- 23) In het geval van wederinhuring bedraagt de courtage driekwart van de gewoonlijk verschuldigde courtage.
- Onder wederinhuring wordt verstaan het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst tussen dezelfde partijen met betrekking tot hetzelfde object, voor een op de lopende huurtijd aansluitende periode.
- 24) De Opdrachtgever is een extra courtage verschuldigd in het geval ter gelegenheid van de totstandkoming van een huurovereenkomst een optierecht tot koop, een voorkeursrecht tot koop, of een koopplicht wordt overeengekomen en de koop wordt geëffectueerd tijdens de overeengekomen of verlengde looptijd van de oorspronkelijke of vernieuwde huur-overeenkomst. De courtage wordt berekend overeenkomstig artikel 15 ALV NVM en artikel 19) van deze ALV De Leeuw.
- Op het aldus verschuldigde bedrag wordt een kwart van de wegens huur en verhuur ontvangen courtage in mindering gebracht, echter, mits de koop binnen vijf jaar na het sluiten van de huur en verhuur tot stand komt.
- 25) Wordt de huursom niet in geld uitgedrukt, dan geldt voor de berekening van de verschuldigde courtage als huursom het bedrag dat de makelaar volgens eigen taxaties juist acht.
- 26) In het kader van artikel 17 lid 1 ALV NVM heeft te gelden dat het eventuele feit dat de Makelaar heeft verzuimd gemaakte afspraken schriftelijk vast te leggen niet betekent dat de Opdrachtgever niet gehouden is om deze door de Makelaar gemaakte kosten te compenseren.
- 27) De vergoeding als bedoeld in artikel 17 lid 2 ALV NVM is gelijk aan 10% van de courtage passend bij de laatst gehanteerde vraag-, dan wel huurprijs, maar bedraagt ten minste € 409,-. Een opdracht tot (ver)huur wordt in dit verband gerekend als een opdracht tot verhuur voor vijf (5) jaren.
- 28) In aanvulling op artikel 18.4 ALV NVM heeft te gelden dat de Makelaar geen aansprakelijkheid aanvaardt voor schade die de Opdrachtgever lijdt als gevolg van de nakoming door de Makelaar, dan wel tekortkoming in de nakoming van de Opdracht, dan wel als gevolg van een onrechtmatige daad van de Makelaar jegens de Opdrachtgever en die (in)direct verband houdt met de uitoefening van de Opdracht. Dit behoudens voor zover sprake is van opzet, dan wel bewuste roekeloosheid aan de zijde van de Makelaar.
- 29) In aanvulling op artikel 18.5 ALV NVM heeft te gelden dat in het geval voorafgaand aan de taxatie geen honorarium overeengekomen is, het door de Opdrachtgever verschuldigde tarief wordt berekend naar de getaxeerde (huur)waarde.
- Daarbij heeft te gelden dat de Opdrachtgever een extra vergoeding verschuldigd is in het geval een opdracht tot taxatie verder strekt dan de werkzaamheden zoals omschreven in artikel 18.1 ALV NVM.
- 30) Het honorarium voor Taxatie 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.

- 31) Heeft de opdracht betrekking op meer dan één soort waarde, of is het voor het geven van het gevraagde waardeoordeel noodzakelijk tevens andere soorten waarden te beoordelen en worden deze oordelen in het rapport vermeld, dan wordt het tarief berekend overeenkomstig de hoogste uitkomst van de tariefberekening over de verschillende waarden. De herbouwwaarde wordt daarbij buiten beschouwing gelaten.
- 32) Bij een taxatie ten behoeve van een geldlening onder hypothecair verband wordt het tarief berekend naar de onderhandse verkoopwaarde, tenzij deze lager is dan de executiewaarde.
- 33) Bij hertaxatie binnen drie jaar wordt 50% van het tarief, met een minimum van € 155,- in rekening gebracht. Wanneer is overeengekomen dat periodiek hertaxaties worden uitgevoerd, wordt voor de tweede en de volgende hertaxaties naar gelang de lengte van de periode tussen twee opeenvolgende hertaxaties, een percentage van het tarief in rekening gebracht, en wel als volgt:
- bij een periode van een jaar of korter: 20%
bij een periode langer dan een jaar maar niet langer dan twee jaar: 30%
bij een periode langer dan twee jaar maar niet langer dan drie jaar: 40%
bij een periode langer dan drie jaar maar niet langer dan vier jaar: 50%
bij een periode langer dan vier jaar maar niet langer dan vijf jaar: 60%
- Onder hertaxatie wordt in dit verband verstaan taxatie van een onroerend goed dat door de Makelaar, na een voorgaande taxatie van dezelfde soort waarde voor dezelfde opdrachtgever, wordt getaxeerd en dat sinds de voorgaande taxatie geen ingrijpende wijzigingen heeft ondergaan. Als er wel ingrijpende wijzigingen plaatsgevonden hebben, wordt het tarief normaal berekend over de nieuwe getaxeerde waarde maar wordt de helft van het eerder ontvangen honorarium in mindering gebracht.
- 34) Verschotten worden in rekening gebracht. Hetzelfde kan naar redelijkheid worden gedaan ten aanzien van gemaakte reis- en verblijfskosten.
- 35) In afwijking van artikel 18.6 ALV NVM heeft te gelden dat bij het intrekken van een taxatieopdracht het volledige honorarium verschuldigd is.
- 36) Artikel 20 ALV NVM is alleen van toepassing op Opdrachtgevers die niet handelen vanuit hun beroep en/of bedrijf.
- 37) De overeenkomst van opdracht wordt beheerst door Nederlands recht.
- 38) De desbetreffende relatief en subsectorbevoegde kamer van de Rechtbank Den Haag is exclusief bevoegd om kennis te nemen van alle geschillen tussen Opdrachtgever en de Makelaar, zulks onverminderd het gestelde in artikel 32 van deze algemene voorwaarden.
- 39) Artikel 21 ALV NVM kan niet worden uitgelegd als een garantie van de Makelaar dat de NVM deze verplichtingen zal nakomen.
- 40) De ALV De Leeuw kunnen eenzijdig en te allen tijde door de Makelaar worden aangepast. De wijzigingen zijn toepasselijk nadat de Makelaar de Opdrachtgever de gewijzigde voorwaarden heeft doen toekomen en sindsdien vier (4) kalenderweken zijn verstreken.