

Algemene Voorwaarden BT Makelaars

1. Algemeen

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerend goed in Nederland.
2. Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle opdrachtbevestigingen, en op de totstandkoming, de inhoud, en de nakoming van alle tussen BT Makelaars B.V. (hierna te noemen "BT Makelaars") en een Opdrachtgever gesloten overeenkomsten van opdracht, daaronder begrepen iedere vervolgo-pdracht, gewijzigde, of aanvullende opdracht, voor zover van deze voorwaarden niet door partijen uitdrukkelijk en schriftelijk is afgeweken.
3. Opdrachtgever is iedere natuurlijke of rechtspersoon die zaken of diensten van BT Makelaars afneemt dan wel met wie BT Makelaars onderhandelt over de totstandkoming van een overeenkomst. In het geval een opdracht wordt aangegaan door meer dan één opdrachtgever, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die voor hen voortvloeien uit of verband houden met de overeenkomst.
4. De toepasselijkheid van eventuele afwijkende of andere voorwaarden van Opdrachtgever wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen.
5. Een opdracht komt tot stand wanneer de door Opdrachtgever ondertekende opdrachtbevestiging retour is ontvangen. Indien de opdracht mondeling is verstrekt, dan wel indien de opdrachtbevestiging (nog) niet retour is ontvangen, wordt de opdracht geacht tot stand te zijn gekomen onder toepassing van deze algemene voorwaarden op het moment dat BT Makelaars op verzoek van Opdrachtgever met haar dienstverlening is gestart.
6. Onder opdracht wordt verstaan de overeenkomst van opdracht waarbij BT Makelaars zich tegenover één of meer Opdrachtgevers verbindt om tegen betaling van courtage en kosten diensten te verlenen respectievelijk producten te leveren die direct of indirect verband houden met onroerend goed in de ruimste zin van het woord, dan wel taxatie(s) te verrichten of diensten te verlenen met het oog op het tot stand brengen van overeenkomsten met betrekking tot onroerende goed en/of rechten daarop tussen de Opdrachtgever(s) en derden.
Onder onroerend(e) goed(eren) wordt verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop.

2. Uitvoering van de opdracht

1. Tot de opdracht behoort niet de last of volmacht om overeenkomsten inzake onroerende zaken namens de Opdrachtgever met één of meer derden af te sluiten, of om enige rechtshandeling voor rekening van Opdrachtgever te verrichten.
2. De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die BT Makelaars bij het vervullen van de opdracht kunnen belemmeren of haar activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan BT Makelaars behoudens voor zover er uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt. Opdrachtgever brengt buiten BT Makelaars om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen.
3. BT Makelaars zal de opdracht met inachtneming van de gerechtvaardigde belangen van Opdrachtgever naar beste inzicht en vermogen uitvoeren, maar staat niet in voor het bereiken van enig beoogd resultaat (inspanningsverplichting).
4. BT Makelaars heeft het recht bepaalde werkzaamheden te laten verrichten door derden. De toepasselijkheid van artikel 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 BW wordt uitdrukkelijk uitgesloten.
5. De Opdrachtgever draagt er zorg voor dat alle gegevens waarvan BT Makelaars aangeeft dat deze noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de opdracht, of waarvan de Opdrachtgever redelijkerwijs behoort te begrijpen dat deze noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de opdracht, tijdig aan BT Makelaars worden verstrekt. Indien de voor de uitvoering van de overeenkomst benodigde gegevens niet tijdig aan BT Makelaars zijn verstrekt, heeft BT Makelaars het recht de uitvoering van de opdracht op te schorten en/of de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de alsdan gebruikelijke tarieven aan de Opdrachtgever in rekening te brengen.

3. Duur en beëindiging van de opdracht

1. De opdracht tussen BT Makelaars en de Opdrachtgever wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, tenzij uit de aard van de opdracht anders voortvloeit of indien partijen schriftelijk anders overeenkomen. Een overeenkomst voor onbepaalde tijd kan door iedere partij te allen tijde schriftelijk worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van twee maanden.
2. Een overeenkomst voor bepaalde tijd eindigt door het verstrijken van de periode waarvoor de opdracht is aangegaan, dan wel door volbrenging van de opdracht.
3. Iedere partij is bevoegd de nakoming van haar verplichtingen op te schorten of de opdracht door schriftelijke opzegging met onmiddellijke ingang te beëindigen wegens een ernstige toerekenbare tekortkoming door de wederpartij in de nakoming van de voor haar uit de opdracht voortvloeiende verplichtingen, een ernstige verstoring van de relatie tussen partijen, en in geval van liquidatie, van (aanvraag van) surseance van betaling of faillissement van de wederpartij.
4. Bij beëindiging van de opdracht door opzegging of teruggave door BT Makelaars, door volbrenging, of door het verstrijken van de tijdsduur waarvoor de opdracht is aangegaan, is de Opdrachtgever gehouden aan BT Makelaars de verschuldigde courtage te voldoen alsook de door BT Makelaars in verband met de opdracht gemaakte kosten te vergoeden.
5. Bij beëindiging van de opdracht door opzegging door Opdrachtgever, is de Opdrachtgever gehouden aan BT Makelaars de verschuldigde courtage te voldoen naar de stand van het werk en de door BT Makelaars in verband met de opdracht gemaakte kosten te vergoeden.
6. Wanneer BT Makelaars tot opschorting of ontbinding overgaat, is zij op geen enkele wijze gehouden tot vergoeding van schade en kosten daardoor ontstaan.
7. BT Makelaars heeft haar opdracht volbracht wanneer de beoogde overeenkomst tot stand is gekomen. Bij overeenkomsten waarvan de definitieve totstandkoming of de verplichting tot uitvoering afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is eveneens het vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk.
8. Vloeit uit een lopende opdracht voort dat BT Makelaars aan die Opdrachtgever een dienst verleent waarvan zij 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 BT Makelaars met elk van deze Opdrachtgevers of een van hen. Het overleg dient te leiden tot het opschorten of eventueel intrekken/teruggeven van een van de opdrachten. Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden.

4. Courtage en kosten

1. De hoogte van de courtage dan wel de uitgangspunten voor de berekening van de courtage, wanneer deze afhankelijk is van de uitvoering van de opdracht, wordt door BT Makelaars vastgelegd in de opdrachtbevestiging met tarievenbijlage.
2. Indien vaststelling van de courtage overeenkomstig wat daarover in de opdrachtbevestiging is vastgelegd niet of niet binnen redelijke termijn mogelijk blijkt, is BT Makelaars gerechtigd om het bedrag van de courtage te bepalen op basis van algemeen aanvaardbare maatstaven, en in lijn met redelijke en in de branche marktconforme bedragen.
3. Wanneer de aard van de tot stand gekomen overeenkomst afwijkt van de opdracht zonder dat er nadere afspraken zijn gemaakt over de hoogte van de courtage, is de Opdrachtgever de op de gebruikelijke wijze berekende courtage verschuldigd, of, bij gebreke daarvan, het bedrag aan courtage dat door BT Makelaars is bepaald op basis van algemeen aanvaardbare maatstaven, en in lijn met redelijke en in de branche marktconforme bedragen.
4. De Opdrachtgever is aan BT Makelaars de advertentiekosten, verschotten en andere in redelijkheid te maken kosten verschuldigd die BT Makelaars bij de uitvoering van of in verband met de opdracht voor Opdrachtgever zal maken en heeft gemaakt.
5. De courtage en de bijkomende kosten zijn exclusief BTW.

5. Betaling

1. Vorderingen op opdrachtgever wegens verschuldigde courtage zijn opeisbaar op het moment zoals gebruikelijk is voor de specifieke service, en uiterlijk wanneer de opdracht is uitgevoerd of om een andere reden eindigt. Ditzelfde geldt voor gedane verschotten en gemaakte kosten. Partijen kunnen betaling vooruit door de Opdrachtgever overeenkomen. Zij kunnen ook tussentijdse afrekening van gedane verschotten en gemaakte kosten overeenkomen.
2. Alle aan Opdrachtgever in rekening gebrachte bedragen dienen zonder korting, verrekening, opschorting, of inhouding te worden voldaan binnen 14 dagen na factuurdatum, of zoveel eerder als de via de werkzaamheden van BT Makelaars tot stand gekomen overeenkomst wordt uitgevoerd door de daarbij betrokken partijen, dan wel de opdracht om een andere reden eindigt.
3. Indien de Opdrachtgever in gebreke blijft in de tijdige betaling van een factuur, dan is de Opdrachtgever van rechtswege in verzuim. De Opdrachtgever is alsdan een rente verschuldigd van 2% per kalendermaand, tenzij de wettelijke rente hoger is, in welk geval de wettelijke rente verschuldigd is. De rente over het opeisbare bedrag zal worden berekend vanaf het moment dat de Opdrachtgever in verzuim is tot het moment van voldoening van het volledig verschuldigde bedrag.
4. Daarnaast is de Opdrachtgever aan BT Makelaars:
 - a) de buitengerechtelijke incassokosten verschuldigd ter hoogte van 15% van de vordering met een minimum van € 250;
 - b) de volledige vergoeding verschuldigd van alle gerechtelijke incassokosten.
5. De door Opdrachtgever gedane betalingen zullen allereerst in mindering strekken op verschuldigde kosten, en vervolgens op de rente alvorens te worden aangemerkt als betaling op de hoofdsom.

6. Aansprakelijkheid

1. BT Makelaars is niet aansprakelijk voor schade van welke aard ook, ontstaan doordat BT Makelaars is uitgegaan van door of namens de Opdrachtgever verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens.
2. Indien BT Makelaars aansprakelijk mocht zijn voor schade, dan is BT Makelaars uitsluitend aansprakelijk voor directe schade, en is de aansprakelijkheid van BT Makelaars beperkt tot maximaal drie maal de courtage voor de desbetreffende opdracht.
3. De aansprakelijkheid van BT Makelaars is in ieder geval steeds beperkt tot het bedrag van de uitkering van haar verzekeraar in verband met dat schadegeval.
4. Het in de voorgaande leden bepaalde geldt eveneens indien Opdrachtgever schadevergoeding vordert op grond van een van een ander overgenomen of verkregen recht.
5. De in dit artikel opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid gelden niet indien de schade te wijten is aan opzet of grove schuld van BT Makelaars.

7. Koop en Verkoop

1. 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) 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 blijken bouw- som of stichtingskosten, een en ander met inbegrip van omzetbelasting, tenzij de koper gerechtigd is de omzetbelasting in aftrek te brengen;
 - c) Bij koop en verkoop van appartementsrechten: de koopsom van het appartementsrecht;
 - d) 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.
2. Met koop en verkoop worden gelijkgesteld overeenkomsten:
 - a) van koop en verkoop die niet of niet zondermeer de verplichting tot eigendomsoverdracht bevatten (economische overdracht);
 - b) tot het vestigen van het recht van erfpacht of opstal.

3. 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.

8. Huur en Verhuur

1. 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 waardeontwikkeling 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 BT Makelaars volgens eigen taxaties juist acht.
2. Gedeelten van huurjaren gelden voor de berekening van de courtage als geheel huurjaar.
3. Wanneer bij 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 BT Makelaars 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.

9. Wwft

1. Opdrachtgever bevestigt door het ondertekenen van de opdrachtbevestiging dat zij op geen enkele wijze betrokken is of is geweest bij het witwassen en/of financieren van terrorisme zoals omschreven in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en dat zij zich voor de duur van de overeenkomst zal onthouden van activiteiten die in strijd zijn met de Wwft.
2. Opdrachtgever is gehouden om tijdig alle gegevens aan BT Makelaars ter beschikking te stellen die zij nodig heeft om aan haar verplichtingen te voldoen die voortvloeien uit de Wwft.

10. Klachten en toepasselijk recht

1. Opdrachtgever dient BT Makelaars schriftelijk en met redenen omkleed over klachten te informeren binnen 30 dagen nadat de Opdrachtgever redelijkerwijs bekend kon zijn met het gebrek.
2. Alle vorderingen en bevoegdheden van Opdrachtgever jegens BT Makelaars vervallen na het verstrijken van één jaar na voltooiing van de opdracht of, ingeval van schade, na het verstrijken van één jaar na de gebeurtenis waaruit de schade voortvloeit waarvoor BT Makelaars aansprakelijk is, tenzij voordien een klacht is ingediend conform lid 1.
3. Op alle rechtsbetrekkingen waarbij BT Makelaars partij is, is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing, ook indien de bij de rechtsbetrekking betrokken partij in het buitenland woonplaats heeft.
4. De rechter in de vestigingsplaats van BT Makelaars is bij uitsluiting bevoegd in eerste instantie van geschillen kennis te nemen, tenzij de wet dwingend anders voorschrijft.

11. Toepassing

1. Van toepassing is steeds de versie van deze algemene voorwaarden zoals die gold ten tijde van het tot stand komen van de rechtsbetrekking met BT Makelaars.
2. De Nederlandse tekst van de algemene voorwaarden is steeds bepalend voor de uitleg daarvan.