

ALGEMENE VOORWAARDEN LOCAL JOE 2015-01

I. Algemeen

1.1 Deze voorwaarden en tarieven zijn van toepassing op dienstverlening door Local Joe (hierna te noemen: "Local Joe") met betrekking tot onroerend goed in Nederland. Voor zover niet anders blijkt wordt onder onroerend goed verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop.

1.2 Local Joe voert door hem aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen en met inachtneming van de belangen van zijn opdrachtgever uit. Tenzij anders overeengekomen mag Local Joe de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder zijn verantwoording, laten uitvoeren.

1.3 Indien twee of meer (rechts)personen samen aan Local Joe een opdracht hebben verstrekt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde van die opdracht aan Local Joe verschuldigd zijn.

1.4 Vorderingen wegens verschuldigd honorarium zijn opeisbaar indien en zodra de opdracht is uitgevoerd of om een andere reden eindigt, tenzij uit deze voorwaarden en tarieven anders blijkt of de opdrachtgever en Local Joe anders zijn overeengekomen. Door Local Joe gedane verschotten en gemaakte onkosten zijn, vermeerderd met administratiekosten, verschuldigd zodra door Local Joe bij de opdrachtgever in rekening gebracht.

1.5 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 15 dagen na een tweede schriftelijk verzoek nog geen betaling is ontvangen, is aansprakelijk voor de kosten die Local Joe zowel in als buiten rechte ter inning van zijn vordering maakt. Tevens is hij vanaf dat moment rente over die vordering verschuldigd. De hoogte van de verschuldigde rente is gelijk aan de wettelijke (handels)rente ingevolge artikel 6:119(a) BW.

II. Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten

Opdracht

2.1 Onder opdracht wordt voorzover 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. Ten aanzien van een opdracht tot taxatie geldt bovendien het gestelde in hoofdstuk IV.

2.2 Local Joe draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie betreffende de rechten en verplichtingen, die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties en/of advisering met betrekking tot onroerend goed in Nederland.

2.3 De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die Local Joe bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of zijn activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan Local Joe behoudens in zoverre uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten Local Joe om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen.

2.4 Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd tenzij opdrachtgever en Local Joe uitdrukkelijk en schriftelijk anders overeenkomen. Een opdracht voor onbepaalde tijd eindigt onder meer door:

- vervulling door Local Joe;
- intrekking door de opdrachtgever;
- teruggaaf door Local Joe.

Local Joe heeft de opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst als gevolg van door zijn 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 verlichting 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. Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden. Als datum voor een beëindiging van de opdracht geldt de datum, waarop Local Joe 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 2.13. Na het einde van de opdracht kunnen courtageverplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.6.

Courtage

2.5 De opdrachtgever is aan Local Joe 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 Local Joe verleende diensten, tenzij het een opdracht betreft van een opdrachtgever-koper of -huurder en deze koopt of huurt buiten het gebied waarop de opdracht betrekking heeft.

2.6 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 2.3 of deze totstandkoming verband houdt met dienstverlening van Local Joe aan de opdrachtgever gedurende de looptijd van de opdracht. Tenzij de wet zich daar tegen verzet wordt dit verband 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 waarop Local Joe 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 collega-makelaar is verstrekt en deze opdracht op het moment van totstandkoming van de overeenkomst nog loopt.

2.7 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 Local Joe 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 de partijen of beide de betreffende voorwaarde niet overeenkomstig de strekking hanteren.

2.8 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 het gestelde in de onderdelen tarieven bij koop en verkoop (art. 3.4 e.v.) en huur en verhuur (art. 3.15 e.v.). Wanneer een courtageverplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.6 ontstaat na het einde van de opdracht, Local Joe 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.

2.9 Onder de totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door de opdrachtgever meewerken aan een handeling als gevolg waarvan het onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt verkocht of toebedeeld aan de opdrachtgever en/of een derde en in verband daarmee de uitvoering van de opdracht geen verdere voortgang vindt.

2.10 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 overeenkomen.

2.11 Ingeval Local Joe 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.

2.12 Met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.6 is de courtage verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst.

Kosten

2.13 Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten die Local Joe ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient Local Joe tevoren met zijn opdrachtgever overleg te plegen. Het één en ander geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking of anderszins.

III Tarieven voor dienstverlening

3.1 Alle tarieven, verschotten en onkosten zijn exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

3.2 Het uurtarief voor dienstverlening varieert, afhankelijk van de ervaring en deskundigheid van de adviseur, makelaar of taxateur, van € 175,- tot € 250,-.

3.3 De vergoeding verschuldigd bij het opschorten of intrekken van een opdracht tot dienstverlening is gelijk aan 10% van de courtage passend bij de laatst gehanteerde vraagprijs, maar bedraagt ten minste € 750,-. Een opdracht tot (ver)huur waarbij de courtage mede afhankelijk is van de duur van de te sluiten huurovereenkomst wordt in dit verband gerekend als een opdracht tot verhuur voor vijf jaar. Volgt uit de opdracht een beoogde duur van minder dan vijf jaar en is die duur redelijkerwijs te bepalen, dan wordt van die duur uitgegaan.

Tarieven bij koop en verkoop Onderhands

3.4 In geval van overeenkomsten van koop en verkoop wordt, zowel bij koop als bij verkoop, de courtage berekend over de desbetreffende koopsom op de wijze als in artikel 3.6 is bepaald met inachtneming van de hieronder vermelde regels.

3.5 Onder de koopsom wordt verstaan het bedrag dat de koper en verkoper als zodanig overeenkomen. Over de kosten en rechten die op de overdracht vallen (zoals overdrachtsbelasting, notariële kosten en kadastrale rechten) wordt geen courtage berekend. Is over de koopsom omzetbelasting verschuldigd of is deze in de koopsom begrepen dan wordt de courtage mede berekend over het bedrag van de omzetbelasting, tenzij de koper gerechtigd is om de omzetbelasting in aftrek te brengen.

3.6 De in artikel 3.4 bedoelde courtage is bij een koopsom

tot € 500.000,--: 2% met een minimum van € 2.000,--

van € 500.000,-- tot € 2.500.000,--: € 10.000,-- + 1,75% over het meerdere boven € 500.000,--

van € 2.500.000,-- tot € 5.000.000,--: € 45.000,-- + 1,50% over het meerdere boven € 2.500.000,--

van € 5.000.000,-- en hoger: € 82.500,-- + 1,25% over het meerdere boven € 5.000.000,--

3.7 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.

3.8 Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken wordt de courtage berekend over 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. \

3.9 Bij koop en verkoop van een recht van erfpacht, dan wel van een opstal met erfpachtgrond, wordt de courtage, wanneer de canon niet is afgekocht, berekend over de koopsom, vermeerderd met een bedrag gelijk aan het tienvoud van de periodieke vergoeding op jaarbasis. Wanneer geen sprake is van een canon, kunnen de opdrachtgever en Local Joe afspreken dat de courtage vermeerderd wordt met een nader overeen te komen bedrag.

3.10 Bij koop en verkoop van appartementsrechten wordt de courtage berekend over de koopsom van het appartementsrecht.

3.11 Bij koop en verkoop van lidmaatschapsrechten in een coöperatie tot exploitatie van onroerend goed 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.

3.12 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.

3.13 Met koop en verkoop worden gelijkgesteld overeenkomsten

- van ruilkoop;

- van huurkoop;
- van koop en verkoop op afbetaling;
- van koop en verkoop die niet of zonder meer de verplichting tot eigendomsoverdracht bevatten (economische overdracht);
- tot het vestigen van het recht van erfpacht of opstal met dien verstande dat de courtage wordt berekend als volgt:
- bij ruilkoop over de gezamenlijke waarde van de daarbij betrokken onroerende goederen;
- bij huurkoop en koop en verkoop op afbetaling en een niet of niet zonder meer tot eigendomsoverdracht verplichtende koop en verkoop, over de koopsom;
- bij het vestigen van een recht van erfpacht of opstal over het tienvoud van de overeengekomen periodieke vergoeding op jaarbasis, dan wel over de overeengekomen vergoeding ineens.

3.14 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 de courtage mede in rekening gebracht over de koopsom van deze zaken en vermogensrechten. Over het deel van de koopsom dat geen betrekking heeft op onroerend goed bedraagt de courtage 10%.

Tarieven bij huur en verhuur

3.15 Ingeval van overeenkomsten van huur en verhuur wordt, zowel bij huur als bij verhuur, de courtage berekend over de huursom op de wijze als in artikel 3.17 is bepaald en met inachtneming van de overige hieronder vermelde regels.

3.16 Onder de huursom wordt verstaan de prestatie die de huurder en verhuurder overeenkomen als vergoeding voor het enkel genot van het onroerend goed voor het eerste huurjaar. Is over de huursom omzetbelasting verschuldigd of is deze in de huursom begrepen dan wordt de courtage mede berekend over het bedrag van de omzetbelasting, tenzij de huurder gerechtigd is de omzetbelasting in aftrek te brengen. Indien krachtens de overeenkomst in enig volgend jaar aan huur en 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, wordt voor de berekening van de courtage in aanmerking genomen het totaal van die bedragen, gedeeld door het aantal jaren waarop zij betrekking hebben.

3.17 De in artikel 3.15 bedoelde courtage wordt berekend naar gelang het aantal overeengekomen huurjaren. Voor huurovereenkomsten aangaande voor een periode van vijf jaar is de courtage bij een huursom

tot € 250.000,--: 16% met een minimum van € 2.000,--

van € 250.000,-- tot € 500.000,--: € 40.000,-- + 14% over het meerdere boven € 250.000,--

van € 500.000,-- en hoger: € 75.000,-- + 12% over het meerdere boven € 500.000,--

Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode langer dan vijf jaar wordt de courtage berekend als hierboven verhoogd met:

- 0,5% van de huursom voor elk huurjaar na het vijfde en tot het elfde huurjaar;
- 0,4% van de huursom voor elk huurjaar na het tiende en tot het zestiende huurjaar;
- 0,3% van de huursom voor elk huurjaar na het vijftiende en tot het eenentwintigste huurjaar;
- 0,2% van de huursom voor elk huurjaar na het twintigste huurjaar.

Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode korter dan vijf jaar, wordt de courtage berekend als hierboven verminderd met 0,6% van de huursom voor elk vol jaar dat de overeenkomst korter duurt aan vijf jaar.

3.18 Gedeelten van de huurjaren gelden voor de berekening van de courtage als geheel huurjaar behalve in het kader van de in artikel 3.17 bedoelde kortingsregeling. 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 de hoogte van de courtage. Ingeval de overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van minder dan een jaar zonder dat uit de overeenkomst blijkt dat deze na het verstrijken van deze periode voor bepaalde of onbepaalde tijd kan worden voortgezet, wordt de courtage berekend naar de maatstaven van artikel 3.2. met als maximum het bedrag zou worden berekend als de overeenkomst voor een jaar zou worden aangegaan.

3.19 Met overeenkomsten van huur en verhuur worden gelijkgesteld:

- pachtovereenkomsten;
- huur-ruilovereenkomsten;
- overeenkomsten tot ingebruikgeving;
- overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik of bewoning;
- ander vergelijkbare overeenkomsten, zoals leasing.

3.20 In geval van wederinhuring bedraagt de courtage driekwart van het ingevolge artikel 3.17 verschuldigde bedrag. 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.

3.21 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 wijze van berekening daarvan in de overeenkomst is vastgelegd of die met behulp van Local Joe moet worden bepaald en de koop wordt geëffectueerd tijdens de overeengekomen of verlengde looptijd van de oorspronkelijke of vernieuwde huurovereenkomst, is courtage wegens de koop en verkoop verschuldigd overeenkomstig de tarieven bij koop en verkoop. Op het aldus verschuldigde bedrag wordt echter, mits de koop binnen vijf jaar na het sluiten van de huur en verhuur tot stand komt,

een kwart van de wegens huur en verhuur ontvangen courtage in mindering gebracht voorzover dit kwart niet hoger is dan een kwart van de courtage wegens koop en verkoop.

3.22 Indien er roerende zaken (zoals meubilair, stoffering, inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) mede worden gehuurd of verhuurd, wordt de courtage ook in rekening gebracht over 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 worden overeengekomen, dan wordt de courtage berekend overeenkomstig artikel 3.14.

3.23 Wordt de huursom, bedoeld in artikel 3.16, niet in geld uitgedrukt, dan geldt voor de berekening van de courtage als huursom het bedrag dat Local Joe volgens eigen taxaties juist acht.

3.24 Voor het opmaken van een contract inzake een huurovereenkomst bij totstandkoming waarvan Local Joe zijn diensten niet heeft verleend, wordt een bedrag in rekening gebracht van € 750,--.

3.25 In alle gevallen geldt een minimumcourtage van € 750,--.

IV Tarieven bij taxatie

4.1 Onder een opdracht tot taxatie wordt verstaan een opdracht tot het geven van een waardeoordeel en het uitbrengen van een rapport daaromtrent.

4.2 Het rapport omvat minimaal de naam van de opdrachtgever, een korte, zakelijke omschrijving van het getaxeerde, de bijbehorende kadastrale gegevens, het gevraagde oordeel over de waarde(n) en de soort daarvan, een aanduiding van bijzondere omstandigheden waarmee bij dit oordeel al dan niet rekening is gehouden, het doel van de taxatie, de datum waarop deze is verricht en de kwalificatie van de uitvoerend taxateur.

4.3 Het rapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht. Local Joe aanvaardt alleen ten opzichte van hem verantwoordelijkheid voor de inhoud.

4.4 Indien Local Joe daarvoor vooraf schriftelijk toestemming heeft gegeven, mag de opdrachtgever het rapport of gegevens daaruit ter inzage of ter beschikking stellen van derden mits hij deze derde duidelijk maakt dat Local Joe ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens derden aanvaardt. De taxateur stelt het rapport niet ter beschikking van derden dan in overleg met zijn opdrachtgever.

4.5 Bij een opdracht aan meer taxateurs gezamenlijk brengen deze taxateurs gezamenlijk rapport uit. In dit rapport komen hun gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking. Slagen de taxateurs 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 dan wel het teruggeven van de opdracht.

4.6 De opdrachtgever is het vooraf overeengekomen honorarium, verschotten en onkosten verschuldigd.

4.7 Bij taxatie ingevolge een aan meer taxateurs verstrekte opdracht wordt het honorarium door ieder der taxateurs in rekening gebracht.

4.8 Bij hertaxatie binnen twee jaar wordt de helft van het tarief, met een minimum van € 1.250,-- in rekening gebracht.

4.9 Bij intrekking van een opdracht voordat deze is uitgevoerd is voor de al verrichte werkzaamheden een honorarium verschuldigd berekend naar de maatstaven van artikel 3.2.

V Aansprakelijkheid

5.1 De aansprakelijkheid van Local Joe is beperkt tot het bedrag dat wordt uitbetaald door zijn (beroeps)aansprakelijkheidsverzekeraar.