

ALGEMENE VOORWAARDEN BRCK BV

I. Algemeen

1.1 Deze voorwaarden en tarieven zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerende zaken en afgeleiden daarvan. Voor zover niet anders blijkt wordt onder onroerend(e) za(a)k(en) verstaan: onroerende za(a)k(e)n en beperkte rechten daarop.

1.2 BRCK BV voert de aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen en met inachtneming van de belangen van opdrachtgever uit. BRCK BV mag de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder haar verantwoording laten uitvoeren. In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één (rechts) persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde van die opdracht aan BRCK BV verschuldigd zijn.

1.3 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 dat opdrachtgever en BRCK BV anders overeenkomen. Dit geldt eveneens ten aanzien van gedane verschotten en gemaakte onkosten. Opdrachtgever en BRCK BV kunnen betaling vooruit door de opdrachtgever overeenkomen. Zij kunnen ook tussentijdse afrekening van gedane verschotten en gemaakte onkosten overeenkomen.

1.4 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 14 dagen na een tweede schriftelijk verzoek nog geen betaling is ontvangen, is aansprakelijk voor de kosten die BRCK BV vanaf het moment van verstrijken van deze 14 dagen zowel in als buiten rechte ter inning van zijn vordering maakt. Tevens is hij vanaf dat moment wettelijke rente over die vordering verschuldigd.

1.5 Alle in deze Algemene Voorwaarden en Tarieven genoemde bedragen en tarieven dienen vermeerderd te worden met wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

II. Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten

Opdracht

2.1 Onder opdracht wordt voor zover 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 onroerende za(a)k(en).

2.2 De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die BRCK BV bij het vervullen van haar opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan BRCK BV behoudens in zoverre schriftelijk andere afspraken zijn gemaakt. Opdrachtgever brengt zonder de begeleiding van BRCK BV geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen.

2.3 Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd, tenzij anders overeengekomen in de opdracht. Hij eindigt onder meer door: – vervulling door BRCK BV; – intrekking door BRCK BV; – intrekking door opdrachtgever. BRCK BV heeft haar opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst als gevolg van

door haar verleende diensten tot stand is gekomen. Het vervuld zijn van de opdracht laat onverlet haar uit de opdracht voortvloeiende verplichting om de opdrachtgever bij de afwikkeling te begeleiden. 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 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 BRCK BV 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 2.12. Na het einde van de opdracht kunnen betalingsverplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

Honorarium

2.4 De opdrachtgever is aan BRCK BV honorarium 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 BRCK BV verleende diensten.

2.5 De opdrachtgever is eveneens honorarium verschuldigd indien de overeenkomst weliswaar tot stand komt na het einde van de opdracht maar het gevolg is van handelen in strijd met artikel 2.2 of deze totstandkoming verband houdt met dienstverlening van BRCK BV 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 12 maanden na het einde van de opdracht.

2.6 Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door wanprestatie van een der partijen of om andere reden niet tot uitvoering komt, laat dit het recht van BRCK BV op honorarium 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.

2.7 Het bedrag van het honorarium 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 hetgeen is gesteld in onderdelen tarieven bij koop en verkoop (art. 3.4 e.v.), huur en verhuur (art. 3.15 e.v.) alsmede wanneer een honorariumverplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5 ontstaat na het einde van de opdracht.

2.8 Onder de totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door 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.

2.9 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 het honorarium worden niet beïnvloed door hetgeen de partijen bij de overeenkomst daaromtrent onderling overeenkomen.

2.10 Ingeval BRCK BV door toedoen van haar opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag honorarium in rekening gebracht moet worden, heeft hij het recht dit bedrag volgens eigen inschatting te bepalen en is de naar dit bedrag berekende honorarium verschuldigd.

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

Kosten

2.12 Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten die BRCK BV ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient BRCK BV tevoren met haar opdrachtgever overleg te plegen. Een en ander geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking of anderszins.

III Tarieven voor dienstverlening met betrekking tot bedrijfs-onroerende-zaken

3.1 Alle in dit hoofdstuk vermelde tarieven zijn exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

3.2 Het uurtarief voor dienstverlening met betrekking tot bedrijfs-onroerende-zaken bedraagt, tenzij anders overeengekomen € 175,00.

3.3 De vergoeding verschuldigd bij het opschorten of intrekken van een opdracht tot dienstverlening is gelijk aan 16% van het honorarium passend bij de laatst gehanteerde vraagprijs, maar bedraagt ten minste € 850,00. 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 verkopers 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 het honorarium 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 bedraagt, mits er in de opdracht tot dienstverlening niet van wordt afgeweken, 2% excl. btw over de koopsom met een minimum van € 2.950,00 excl. btw

3.7 Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken wordt het honorarium berekend over het overeengekomen bedrag van koop- en aanneemsom tezamen dan wel de verwachte, uit de

overeenkomst blijkende bouwsom of stichtingskosten, een en ander met inbegrip van omzetbelasting, tenzij de koper gerechtigd is de omzetbelasting in aftrek te brengen.

3.8 Bij koop en verkoop van een recht van erfpacht, dan wel van een opstal met erfpachtgrond, wordt het honorarium berekend over de koopsom, vermeerderd met een bedrag gelijk aan het vijftienvoud van de periodieke vergoeding op jaarbasis. Wanneer geen sprake is van een canon, kunnen opdrachtgever en BRCK BV afspreken dat het honorarium vermeerderd wordt met een nader overeen te komen bedrag.

3.9 Bij koop en verkoop van appartementsrechten wordt het honorarium berekend over de koopsom van het appartementsrecht.

3.10 Bij koop en verkoop van lidmaatschapsrechten in een coöperatie tot exploitatie van onroerend goed of van aandelen in onverdeelde eigendommen wordt het honorarium berekend over de koopsom van het betreffende lidmaatschapsrecht of aandeel, zonder aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening.

3.11 Bij koop en verkoop van aandelen in een naamloze of besloten vennootschap, wordt het honorarium berekend over de, blijkens het betreffende aantal aandelen, verhandelde fractie in de verkoopwaarde van het onroerend goed van de vennootschap.

3.12 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.

3.13 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 het honorarium 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 het honorarium 10% van de koopsom.

Tarieven bij huur en verhuur

3.14 Ingeval van overeenkomsten van huur en verhuur wordt, zowel bij huur als bij verhuur, het honorarium berekend over de huursom op de wijze als in artikel 3.16 is bepaald en met inachtneming van de overige hieronder vermelde regels.

3.15 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 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, wordt voor de berekening van het honorarium in aanmerking genomen het totaal van die bedragen, gedeeld door het aantal jaren waarop zij betrekking hebben.

3.16 Het in artikel 3.14 bedoelde honorarium wordt berekend naar gelang het aantal overeengekomen huurjaren zonder incentives. Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode van vijf jaar bedraagt de courtage, mits in de opdracht tot dienstverlening niet anders is overeengekomen, 16% van de huursom met een minimum van € 2.950,00. Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode langer dan vijf jaar wordt de courtage berekend als hierboven verhoogd met 1,5% van de huursom voor elk huurjaar na het vijfde huurjaar. Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode korter dan vijf jaar wordt de courtage berekend als hierboven verminderd met 0,5% van de huursom voor elk vol jaar dat de overeenkomst korter duurt dan vijf jaar.

3.17 Gedeelten van de huurjaren gelden voor de berekening van de courtage als geheel huurjaar zonder incentives, behalve in het kader van de in artikel 3.16 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 optiejaren 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.

3.18 Met overeenkomsten van huur en verhuur worden gelijkgesteld: – pachtovereenkomsten; – huur-ruilvereenkomsten; – overeenkomsten tot ingebruikgeving; – overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik of bewoning; – ander vergelijkbare overeenkomsten, zoals leasing.

3.19 In geval van wederinhuring bedraagt de courtage driekwart van het ingevolge artikel 3.16 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 huurperiode aansluitende periode.

3.20 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 BRCK BV moet worden bepaald en de koop wordt geëffectueerd tijdens de overeengekomen of verlengde looptijd van de oorspronkelijke of vernieuwde huurovereenkomst, is honorarium 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.

3.21 Indien er roerende zaken (zoals meubilair, stoffering, inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) mede worden gehuurd of verhuurd, wordt het honorarium 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 het honorarium berekend overeenkomstig artikel 3.13.

3.22 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 BRCK BV volgens eigen taxaties juist acht.

3.23 Voor het opmaken van een contract inzake een huurovereenkomst bij totstandkoming waarvan BRCK BV zijn diensten niet heeft verleend, wordt een bedrag in rekening gebracht van € 850,00

3.24 In alle gevallen geldt een minimum honorarium van € 500,00, tenzij hiervan in deze algemene voorwaarden en tarieven wordt afgeweken.

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, een aanduiding van de eigenaar, het gevraagde oordeel over de waarde en de soort daarvan, een aanduiding van bijzondere omstandigheden waarmee bij dit oordeel rekening is gehouden, het doel van de taxatie en de datum waarop deze is verricht.

4.3 Het rapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht. De makelaar aanvaardt alleen ten opzichte van hem verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport. Het staat de opdrachtgever vrij het rapport of gegevens daaruit, tenzij dit kennelijk voor hem alleen bestemde informatie bevat, ter inzage of beschikking te stellen van derden mits hij het verschuldigde honorarium aan de makelaar heeft voldaan en hij deze derde duidelijk maakt dat de makelaar ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens derden aanvaardt. De makelaar stelt het rapport niet ter beschikking van derden dan in overleg met zijn opdrachtgever.

4.4 Bij een opdracht aan meer makelaars gezamenlijk brengen deze makelaars gezamenlijk rapport uit. In dit rapport komen hun gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking. Slagen de makelaars 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.

4.5 De opdrachtgever is een honorarium verschuldigd volgens het tarief dat in de opdracht tot taxatie wordt omschreven.

4.6 Strekt de gegeven opdracht verder dan een opdracht tot taxatie als bedoeld in artikel 4.1, dan is voor de verderstreckende diensten een honorarium verschuldigd berekend naar de maatstaven van artikel 3.2.

4.7 Van een verderstreckende opdracht is onder meer sprake als het getaxeerde uitgebreid dient te worden beschreven of opgemeten, marktgegevens moeten worden weergegeven en geanalyseerd, het waardeoordeel nader moet worden toegelicht, de gevonden waarde aan de hand van één of meer

methodieken moet worden verantwoord, berekeningen moeten worden gemaakt ten aanzien van de vermoedelijke kosten in verband met de onderhoudstoestand of verbouwing, beschouwingen moeten worden gegeven omtrent diverse gebruiksmogelijkheden of toekomstverwachtingen.

4.08 Het tarief 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.

4.09 Bij taxatie van de waarde van een aandeel in onroerend goed wordt het tarief berekend naar de getaxeerde waarde van het gehele onroerend goed.

4.10 Bij taxatie van de waarde van een appartementsrecht of van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie wordt het tarief berekend naar de getaxeerde waarde van het appartementsrecht of dat lidmaatschapsrecht.

4.11 Bij taxatie van de waarde van opstallen op erfpachtgrond of het recht van erfpacht (al dan niet met rechten van de erfpachter op de opstallen) wordt het tarief berekend over het getaxeerde bedrag, vermeerderd met het bedrag dat gelijkstaat aan het tienvoud van de geldende canon op jaarbasis. Wanneer geen sprake is van een canon, kunnen opdrachtgever en makelaar afspreken dat het tarief vermeerderd wordt met een nader overeen te komen bedrag.

4.12 Bij taxatie ingevolge een aan meer makelaars verstrekte opdracht wordt het tarief door ieder der makelaars in rekening gebracht.

4.13 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 naar de hoogste van de waarden. De herbouwwaarde wordt daarbij buiten beschouwing gelaten. Bij een taxatie ten behoeve van een geldlening onder hypothecair verband wordt het tarief berekend naar de onderhandse verkoopwaarde.

4.14 Bij hertaxatie binnen een half ($\frac{1}{2}$) jaar geldt een korting van 15%.

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

4.16 Verschotten worden in rekening gebracht. Hetzelfde kan naar redelijkheid worden gedaan ten aanzien van gemaakte reis en verblijfkosten.

V Beperking aansprakelijkheid

5.1 Iedere aansprakelijkheid van BRCK BV en/of haar medewerkers is beperkt tot maximaal drie keer het bedrag van het uit de opdracht voortvloeiende honorarium, doch niet hoger dan € 500.000,- per incident alsmede € 1.000.000,- per kalenderjaar en valt onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van BRCK BV Iedere aanspraak wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na uitvoering van de opdracht.

5.2 Bij een opdracht tot dienstverlening waarvan de uitvoering in collegiale samenwerking plaatsvindt is BRCK BV op geen enkele wijze aansprakelijk voor tekortkomingen en eventuele schade ontstaan door de handelswijze alsmede eventueel nalaten van collega's voortvloeiende uit deze collegiale samenwerking.