

I. Algemene voorwaarden Elegant Spain

ARTIKEL 1 – Definities en begrippen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. Consument: opdrachtgever, natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;
- b. Elegant Spain kantoor houdend te Rojas La Fiesta 32 Spanje.
- c. Opdracht: de overeenkomst van opdracht tot dienstverlening. Onder dienstverlening wordt verstaan: de bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur van onroerende zaken (artikel 10 e.v.); de taxatie van onroerende zaken (artikel 17); vastgoedmanagement (beheer) van onroerende zaken (artikel 18) en de overige door de makelaar te verrichten diensten. Onder onroerende zaken worden ook beperkte rechten op onroerende zaken verstaan zoals opstal;

ARTIKEL 2 – Toepasselijkheid

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op de totstandkoming en de uitvoering van een tussen een consument en Elegant Spain gesloten overeenkomst van opdracht tot dienstverlening met betrekking tot in Spanje gelegen onroerende zaken.

ARTIKEL 3 – Algemeen en persoonlijk aanbod

1. Het algemene aanbod van Elegant Spain aan de consument bevat een duidelijke omschrijving van de dienstverlening die de consument in kwestie mag verwachten. Het algemene aanbod bevat tevens het honorarium voor de dienstverlening en de overige condities waaronder de dienstverlening wordt verricht.
2. Na kennisneming van het algemene aanbod door de consument, biedt Elegant Spain de consument de gelegenheid daarover met hem in onderhandeling te treden om tot een persoonlijk aanbod te komen.
3. Elegant Spain draagt er zorg voor dat het uiteindelijke persoonlijk aanbod schriftelijk of elektronisch in een opdrachtformulier wordt vastgelegd, waarin naar de toepasselijkheid van deze algemene voorwaarden wordt verwezen.
4. Het persoonlijk aanbod dan wel het algemene aanbod gaat vergezeld van een exemplaar van deze algemene voorwaarden.

5. Bij het ontbreken van een door de consument ondertekende schriftelijke of van de consument afkomstige elektronische opdracht heeft de makelaar geen recht op betaling van honorarium of onkosten, tenzij hij het bestaan van de opdracht bij betwisting alsnog kan bewijzen.

ARTIKEL 4 – Totstandkoming van de opdracht

De opdracht komt tot stand door aanvaarding van het algemeen of het persoonlijk aanbod door de consument.

ARTIKEL 5 – Duur van de opdracht

Tenzij tussen partijen anders is overeengekomen loopt de opdracht voor onbepaalde tijd.

ARTIKEL 6 – Einde van de opdracht

1. De opdracht eindigt door:

- a. vervulling van de opdracht door Elegant Spain, tenzij er sprake is van een contract dat naar zijn aard een doorlopend karakter heeft (artikel 18);
- b. intrekking van de opdracht door de consument;
- c. teruggaaf van de opdracht door de Elegant Spain;
- d. ontbinding door een van beide partijen;
- e. overlijden van de consument.

2. Elegant Spain heeft zijn opdracht vervuld, zodra de overeengekomen prestatie is geleverd of – in geval van bemiddeling door Elegant Spain - de beoogde overeenkomst tussen de betreffende partijen als gevolg van door hem verleende diensten tot stand is gekomen. Bij koop van een woning door een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas sprake van een overeenkomst als de koop is vastgelegd in een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Het vervuld zijn doet niet af aan zijn uit die opdracht voortvloeiende verplichting om de consument bij de afwikkeling te begeleiden.

Bij overeenkomsten waarvan de definitieve totstandkoming of 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.

3. Een opdracht kan te allen tijde en zonder dat een opzegtermijn in acht behoeft te worden genomen, worden ingetrokken. De consument is ter zake van een intrekking nimmer schadeplichtig. Elegant Spain heeft terzake geen recht op vergoeding als de woning niet verkocht is. Het intrekken van een opdracht dient bij voorkeur schriftelijk of elektronisch te geschieden.

4. Elegant Spain kan de opdracht teruggeven op grond van gewichtige redenen. Als gewichtige reden wordt in ieder geval beschouwd: de in artikel 11 lid 1 beschreven situatie dan wel een ernstige verstoring van de relatie tussen de Elegant Spain en de consument. De teruggaaf door de makelaar dient schriftelijk of elektronisch te geschieden.

5. Een opdracht kan worden ontbonden wanneer aan de kant van de wederpartij sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen. Onder 'wederpartij' wordt hier verstaan de wederpartij van Elegant Spain (dit is: de consument /opdrachtgever) dan wel de wederpartij van de consument (dit is: de makelaar). De verklaring tot ontbinding dient bij voorkeur schriftelijk of elektronisch te geschieden.

6. Als datum voor beëindiging van de opdracht geldt de datum waarop Elegant Spain respectievelijk de consument de (schriftelijke of elektronische) mededeling inzake de intrekking, teruggaaf, beëindiging of overlijden ontvangt of de in die mededeling genoemde latere datum.

ARTIKEL 7 – Omzetbelasting, opeisbaarheid

1. Het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, inclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW).

2. Onverminderd het bepaalde in artikel 13 lid 2, zijn alle vorderingen wegens verschuldigd honorarium, courtage of kosten direct opeisbaar zodra de overeenkomst tot stand is gekomen of de opdracht is uitgevoerd, dan wel deze om andere redenen eindigt.

ARTIKEL 8 – Algemene verplichtingen van Elegant Spain

1. Elegant Spain voert de door hem aanvaarde opdracht naar beste weten en kunnen uit en met inachtneming van de belangen van de consument. Tenzij anders overeengekomen mag Elegant Spain de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder zijn verantwoording, laten uitvoeren.

2. Elegant Spain houdt de consument regelmatig op de hoogte van de vorderingen.

3. Elegant Spain stuurt de consument een behoorlijk gespecificeerde factuur waarin een redelijke betalingstermijn wordt vermeld. Indien de consument niet binnen de in de factuur gestelde termijn betaalt, stuurt de Elegant Spain hem een betalingsherinnering waarin de consument de gelegenheid wordt geboden alsnog binnen 2 weken na ontvangst van de herinnering te betalen.

4. Elegant Spain is verplicht zijn aansprakelijkheid voor schade die voortvloeit uit een toerekenbare tekortkoming dan wel uit onrechtmatige daad afdoende te verzekeren en verzekerd te houden.

ARTIKEL 9 – Algemene verplichtingen van de consument

1. De consument verschafft Elegant Spain naar beste weten en kunnen die informatie die Elegant Spain nodig heeft voor de uitvoering van de opdracht.

2. De consument betaalt Elegant Spain voor de dienstverlening conform de gemaakte afspraken binnen de in de factuur genoemde betalingstermijn. Indien de consument dat nalaat en hij ook geen gevolg geeft aan de in artikel 8 lid 3 genoemde betalingsherinnering, is hij in verzuim en is Elegant Spain gerechtigd de wettelijke rente in meerdering te brengen.

3. Elegant Spain is na verloop van de in artikel 8 lid 3 genoemde termijn van twee weken bevoegd om zonder nadere ingebrekestelling over te gaan tot invordering van het hem verschuldigde bedrag. De daaraan in redelijkheid verbonden (buiten)gerechtelijke kosten zijn voor rekening van de consument, tenzij de rechter of geschillencommissie anders beslist.

4. In geval een opdracht wordt verstrekt door méér dan één persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor het betalen van al het verschuldigde uit welke hoofde dan ook.

Deel 2. Bemiddeling

ARTIKEL 10 – Opdracht tot bemiddeling, deeldiensten

De kern van een opdracht tot bemiddeling betreft het geven van advies over en het voeren van onderhandelingen. Daarnaast staan, tenzij anders overeengekomen, de opdrachtgever uit hoofde van een opdracht tot bemiddeling onder meer de volgende deeldiensten ter beschikking:

- bespreking van en advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;
- verzorging en begeleiding van bezichtigingen;
- beoordeling van de waarde van de betreffende onroerende zaak;
- besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;
- begeleiding bij de afwikkeling.

Voor deze deeldiensten kan ook apart een opdracht worden verstrekt. Op deeldiensten zijn deze voorwaarden van toepassing voor zover de aard van die bepalingen zich daar niet tegen verzet.

Voor alle in dit artikel genoemde vormen van dienstverlening geldt dat Elegant Spain tijdens of direct voorafgaand aan de opdracht, de onroerende zaak minimaal eenmaal bezichtigd moet hebben.

ARTIKEL 11 – Verplichtingen van Elegant Spain

1. Elegant Spain dient zich te onthouden van het aanvaarden van meer dan één bemiddelingsopdracht met betrekking tot een en dezelfde onroerende zaak. Indien hij eerder een bemiddelingsopdracht heeft ontvangen betreffende een bepaalde onroerende zaak, kan hij een nieuwe opdracht pas aannemen, nadat de eerste opdracht aantoonbaar is beëindigd.

Indien uit twee of meer lopende bemiddelingsopdrachten door Elegant Spain diensten moeten worden verleend met betrekking tot een zelfde onroerende zaak, terwijl het verlenen van de dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever, dan dient de makelaar dit schriftelijk of elektronisch te melden aan zijn opdrachtgevers. Elegant Spain is in dat geval verplicht om, uiterlijk op het moment dat het stadium van onderhandelingen tussen beide opdrachtgevers wordt bereikt, overleg te voeren met zijn opdrachtgevers. Dit overleg dient er toe te leiden dat één van de opdrachten wordt opgeschort dan wel beëindigd. Het is Elegant Spain dus niet toegestaan om betreffende eenzelfde onroerende zaak, aan meer dan één opdrachtgever diensten te verlenen wanneer het verlenen van de dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever, ongeacht de wensen van de betrokkenen.

2. De consument wiens bemiddelingsopdracht op grond van het in het vorige lid bepaalde wordt beëindigd is Elegant Spain geen enkele vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd met uitzondering van eventuele kosten zoals genoemd in artikel 16 die de makelaar reeds in opdracht van de consument heeft gemaakt.

3. Elegant Spain is niet gerechtigd tot het sluiten van overeenkomsten namens de consument, tenzij deze hiertoe een schriftelijke of elektronische volmacht heeft verleend.

4. Elegant Spain houdt zich bij het uitvoeren van de opdracht aan de Wet Bescherming Persoonsgegevens (WBP) en de Wet Identificatie bij Dienstverlening (WID).

ARTIKEL 12 – Verplichtingen van de consument

Het is de consument, behoudens andersluidende afspraken, niet toegestaan buiten Elegant Spain om overeenkomsten tot stand te brengen, onderhandelingen te voeren, gebruik te maken van soortgelijke diensten van anderen en/of activiteiten te ontplooien, die de Elegant Spain bij het vervullen van zijn bemiddelingsopdracht kunnen belemmeren of zijn activiteiten doorkruisen.

ARTIKEL 13 – Courtage

1. De consument is Elegant Spain courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de bemiddelingsopdracht een overeenkomst met betrekking tot een onroerende zaak tot stand komt. Dit geldt ook indien de overeenkomst niet het gevolg is van door de Elegant Spain 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.

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

2. Tenzij anders overeengekomen is courtage ter zake van bemiddeling bij koop of verkoop van een onroerende zaak eerst opeisbaar ten tijde van de juridische levering van de onroerende zaak bij de notaris zonder dat de consument over de periode tussen de verschuldigdheid van de courtage en de opeisbaarheid daarvan rente is verschuldigd aan de makelaar.

3. Na beëindiging van de bemiddelingsopdracht als bedoeld in artikel 6 lid 1 sub b t/m e is de consument geen courtage verschuldigd indien er een overeenkomst met betrekking tot een onroerende zaak tot stand komt, tenzij:

– de consument heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in artikel 12;

– Elegant Spain genoegzaam bewijs levert dat de totstandkoming van de overeenkomst met betrekking tot de onroerende zaak het gevolg is van dienstverlening van Elegant Spain aan de consument tijdens de looptijd van de opdracht.

4. 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 partijen of beide de betreffende voorwaarde niet in overeenstemming met de strekking hanteren.

5. Wanneer een tot stand gekomen koopovereenkomst door gebruikmaking door de koper van de wettelijke bedenktijd (artikel 7:2 BW) wordt beëindigd, vervalt het recht op courtage met betrekking tot deze overeenkomst.

6. Wanneer een courtageverplichting overeenkomstig het bepaalde in lid 3 van dit artikel ontstaat, heeft Elegant Spain recht op een naar redelijkheid vast te stellen deel van de courtage. Bij de bepaling hiervan wordt rekening gehouden met reeds door de makelaar verrichte werkzaamheden, het voordeel dat de consument daarvan heeft en de grond waarop de overeenkomst is beëindigd.

7. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst niet tot uitvoering komt, behoudt de Elegant Spain recht op volledige courtage, tenzij de niet-uitvoering het gevolg is van toerekenbaar tekortkomen (wanprestatie) van Elegant Spain.

ARTIKEL 14 – Berekening courtage koop en verkoop

1. De courtage wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn. Voor zover partijen geen grondslag voor de berekening van de courtage zijn overeengekomen, gelden de navolgende leden van dit artikel.

2. De courtage wordt berekend over de koopsom van de onroerende zaak
3. 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.
4. 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.
5. Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken 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.
6. Bij koop en verkoop van een recht van erfpacht, dan wel van een opstal op erfpachtgrond wordt de courtage berekend over het bedrag dat de koper en verkoper als zodanig overeenkomen, vermeerderd met een bedrag gelijk aan het tienvoud van de periodieke vergoeding op jaarbasis.
7. Bij koop en verkoop van een appartementsrecht wordt de courtage berekend over de koopsom van het appartementsrecht.
8. Bij koop en verkoop van een lidmaatschapsrecht van een coöperatieve vereniging tot exploitatie van onroerende zaken 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.
9. Gelijkgesteld met koop- en verkoopovereenkomsten worden voor de courtageberekening:
 - ruilkoop;
 - huurkoop;
 - 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.
10. Indien er roerende zaken in materiële zin en/of vermogensrechten (bijvoorbeeld 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.

ARTIKEL 15 – Berekening courtage huur en verhuur

1. De courtage wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn. Voor zover partijen geen grondslag voor de berekening van de courtage zijn overeengekomen, gelden de navolgende leden van dit artikel.
2. Bij huur- en verhuurovereenkomsten met betrekking tot onroerende zaken wordt de courtage berekend over de huursom, met inachtneming van de overige hieronder vermelde bepalingen.
3. Onder de huursom wordt verstaan het bedrag dat de huurder en verhuurder overeenkomen als vergoeding voor het enkel genot van de onroerende zaken voor het eerste huurjaar.
4. De courtage wordt berekend over de huursom + BTW, indien dit van toepassing is, tenzij de huurder gerechtigd is de BTW in aftrek te brengen.
5. 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 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.
6. Een gedeelte van een huurjaar wordt als geheel huurjaar gerekend.
7. Gelijkgesteld aan huur- en verhuurovereenkomsten worden voor de courtageberekening:
 - pachtovereenkomsten;
 - ruilovereenkomsten;
 - overeenkomsten tot ingebruikgeving;
 - overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik en bewoning;
 - andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals financiële of operationele lease.

8. Indien er roerende zaken in materiële zin en/of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) mede worden gehuurd of verhuurd, wordt onder de huursom mede begrepen de voor deze goederen overeengekomen huurprijs. Worden de goederen mede gekocht of worden verkocht, en/of worden er tevens schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken door partijen jegens elkaar overeengekomen, dan wordt de courtage mede in rekening gebracht over de koopsom van deze goederen en deze rechten.

ARTIKEL 16 – Kosten

1. Tenzij anders overeengekomen vergoedt de consument bij opdracht voor bemiddeling bij koop of huur de kosten die de makelaar ten behoeve van de consument maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient de makelaar tevoren met de consument overleg te plegen en afspraken daaromtrent schriftelijk of elektronisch vast te leggen. Een en ander geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking of anderszins.

2. De consument is ter zake van een intrekking nimmer schadelijkt. De makelaar heeft terzake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten zoals in het vorige lid bedoeld en, indien en voor zo ver bij het verstrekken van de opdracht overeengekomen, op een percentage van het loon.

Deel 3. Taxatie

ARTIKEL 17 – Taxatie

1. Taxatie van een onroerende zaak is het geven van een waardeoordeel daarover aan de consument op grond van aard, stand en ligging en de staat waarin de onroerende zaak zich bevindt en het verstrekken van een eenvoudig rapport hierover. Tenzij anders is afgesproken geschiedt de taxatie volgens de geldende versie van het taxatierapport financiering woonruimte dat is vastgesteld door de representatieve organisaties in de branche. Een taxatie dient door een makelaar in persoon te worden verricht.

2. Het taxatierapport dient te omvatten: de naam van de consument, het doel van de taxatie, een korte zakelijke omschrijving van het getaxeerde, de kadastrale gegevens, een oordeel over de waarde onder vermelding van de soort daarvan, bijzondere omstandigheden waarmee rekening is gehouden, de datum waarop de taxatie is verricht en de naam en de gegevens van de taxateur. Het taxatierapport is geen bouwkundig rapport.

3. Tenzij anders overeengekomen wordt het rapport aan de consument uitgebracht. De makelaar stelt het rapport niet ter beschikking van derden tenzij hij toestemming heeft verkregen van de consument.

4. De makelaar aanvaardt alleen ten opzichte van de consument verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport, dus niet jegens derden.

5. Tenzij anders overeengekomen is de consument bij opdracht voor taxatie het overeengekomen honorarium verschuldigd zodra het rapport is afgeleverd.

6. Indien de consument de opdracht tot taxatie intrekt voordat deze is uitgevoerd, is de consument voor de reeds verrichte werkzaamheden een vergoeding.

ARTIKEL 16 – Kosten

1. Tenzij anders overeengekomen vergoedt de consument bij opdracht voor bemiddeling bij koop of huur de kosten die Elegant Spain ten behoeve van de consument maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient de Elegant Spain tevoren met de consument overleg te plegen en afspraken daaromtrent schriftelijk of elektronisch vast te leggen. Een en ander geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking of anderszins.

2. De consument is ter zake van een intrekking nimmer schadelijkt. Elegant Spain heeft terzake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten zoals in het vorige lid bedoeld en, indien en voor zo ver bij het verstrekken van de opdracht overeengekomen, op een percentage van het loon.

Deel 3. Taxatie

ARTIKEL 17 – Taxatie

1. Taxatie van een onroerende zaak is het geven van een waardeoordeel daarover aan de consument op grond van aard, stand en ligging en de staat waarin de onroerende zaak zich bevindt en het verstrekken van een eenvoudig rapport hierover. Tenzij anders is afgesproken geschiedt de taxatie volgens de geldende versie van het taxatierapport financiering woonruimte dat is vastgesteld door de representatieve organisaties in de branche. Een taxatie dient door een makelaar in persoon te worden verricht.

2. Het taxatierapport dient te omvatten: de naam van de consument, het doel van de taxatie, een korte zakelijke omschrijving van het getaxeerde, de kadastrale gegevens, een oordeel over de waarde onder vermelding van de soort daarvan, bijzondere omstandigheden waarmee rekening is gehouden, de datum waarop de taxatie is verricht en de naam en de gegevens van de taxateur. Het taxatierapport is geen bouwkundig rapport.

3. Tenzij anders overeengekomen wordt het rapport aan de consument uitgebracht. De makelaar stelt het rapport niet ter beschikking van derden tenzij hij toestemming heeft verkregen van de consument.

4. Elegant Spain aanvaardt alleen ten opzichte van de consument verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport, dus niet jegens derden.

5. Tenzij anders overeengekomen is de consument bij opdracht voor taxatie het overeengekomen honorarium verschuldigd zodra het rapport is afgeleverd.

6. Indien de consument de opdracht tot taxatie intrekt voordat deze is uitgevoerd, is de consument voor de reeds verrichte werkzaamheden een vergoeding verschuldigd. Indien over de hoogte van deze vergoeding geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld.

7. De door de Elegant Spain in het kader van de taxatieopdracht noodzakelijk gemaakte onkosten ter zake van reis en verblijf, leges en kadastraal onderzoek zullen door de consument worden vergoed.

8. Bij taxatie ingevolge een aan meer makelaars verstrekte opdracht wordt het tarief door iedere makelaar in rekening gebracht.

9. Bij een opdracht aan meer makelaars gezamenlijk, brengen deze 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 consument omtrent het uitbrengen van een rapport waarin hun uiteenlopende conclusies voorkomen.

10. Het honorarium wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn. Voor zover partijen geen grondslag voor de berekening daarvan zijn overeengekomen, geldt het navolgende:

indien het tarief afhankelijk is gesteld van de taxatiewaarde wordt onder taxatiewaarde verstaan:

- a. Bij taxatie van de waarde van een aandeel in een onroerende zaak: De getaxeerde waarde van de gehele onroerende zaak;
- b. Bij taxatie van de waarde van een appartementsrecht of van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie: De getaxeerde waarde van dat appartementsrecht of dat lidmaatschapsrecht.
- c. Bij taxatie van de waarde van opstallen op erfpachtgrond of het recht van erfpacht (al dan niet met de rechten van de erfpachter op de opstallen): Het getaxeerde bedrag, vermeerderd met het bedrag dat gelijkstaat aan het tienvoud van de geldende canon op jaarbasis;
- d. Indien de opdracht betrekking heeft op meer dan één soort waarde, of indien het voor het geven van het gevraagde waardeoordeel noodzakelijk is tevens andere soorten waarden te beoordelen en deze oordelen in het rapport vermeld worden: De waarde waarvan de overeengekomen bijbehorende tariefberekening de hoogste uitkomst geeft;

e. Bij een taxatie ten behoeve van een geldlening onder hypothecair verband: De onderhandse verkoopwaarde, tenzij deze lager is dan de executiewaarde.

Deel 4. Vastgoedmanagement

ARTIKEL 18 – Vastgoedmanagement (beheer)

1. Vastgoedmanagement houdt in het verlenen van diensten aan de consument met betrekking tot één of meer onroerende zaken, die de instandhouding en de exploitatie ten goede komen en bijdragen tot een optimaal rendement van de belegde financiële middelen. De consument die opdracht tot vastgoedmanagement geeft, kan zijn de eigenaar dan wel degene die de onroerende zaken in bezit of anderszins onder zijn/haar zeggenschap heeft.

2. De te verlenen diensten kunnen zowel van commerciële als van technische of administratieve aard zijn.

De onderstaande diensten kunnen onder andere behoren tot het dienstenpakket van een vastgoedmanager:

- verzorging van de huurincasso;
- bemoeienis met bijkomende leveringen en diensten (administratieve verwerking, verrekening met huurders, controle op de kwaliteit van de leveringen en diensten);
- verzorging van de betaling van kosten en lasten;
- werkzaamheden in verband met periodieke huurprijswijzigingen;
- verzorging van het onderhoud (behandeling, beoordeling en het doen verhelpen van klachten, periodieke inspectie, meerjarenplanning, verzorging van controle en betaling van rekeningen);
- verzorging van het opnieuw verhuurd worden van leegkomende gedeelten en andere activiteiten met betrekking tot verhuurmutaties;²
- verstrekking van adviezen

3. Intrekking van een opdracht tot vastgoedmanagement dient bij voorkeur schriftelijk of elektronisch te geschieden. Bij intrekking dient een opzegtermijn van tenminste 3 maanden in acht te worden genomen.

4. De opdracht kan tevens omvatten het vervullen van de functie van bestuur van een Vereniging van Eigenaren van appartementsrechten of de functie van secretaris-penningmeester van een coöperatieve vereniging tot exploitatie van onroerende zaken.