



1. Algemeen

Op de opdracht tot dienstverlening zijn van toepassing de voorwaarden zoals weergegeven in:

- Algemene Consumentenvoorwaarden NVM, versie september 2018.
- Algemene voorwaarden Opdracht tot dienstverlening Dijkstra Makelaardij, versie december 2019.

Hierin zijn de rechten en verplichtingen van de opdrachtgever en het NVM-lid omschreven.

Het is de opdrachtgever, behoudens andersluidende afspraken, niet toegestaan buiten de makelaar om overeenkomsten tot stand te brengen, onderhandelingen te voeren, gebruik te maken van soortgelijke diensten van anderen en/of activiteiten te ontplooiën, die de makelaar bij het vervullen van zijn bemiddelingsopdracht kunnen belemmeren of zijn activiteiten doorkruisen. Indien in strijd met het hier bepaalde een overeenkomst tot stand komt, heeft het NVM-lid recht op courtage.

Het NVM-lid aanvaardt geen nieuwe opdracht (van een derde) voor een activiteit die direct of indirect verband houdt met het belang van de opdrachtgever, tenzij het NVM-lid de opdrachtgever op de hoogte heeft gesteld van die nieuwe opdracht en samen met de opdrachtgever tot de conclusie is gekomen dat het aanvaarden van die nieuwe opdracht niet strijdig is met het belang van de opdrachtgever. Opdrachtgever stemt ermee in dat onder niet strijdig in ieder geval valt het verkopen van de woning van de koper en/of het regelen van de hypotheek van de koper door de aan het NVM-lid verbonden hypotheekadviseur.

Op de opdracht tot dienstverlening is ook de Erecode NVM van toepassing. Hierin is de voor ieder NVM-lid geldende gedragscode beschreven. Op verzoek wordt de tekst van de Erecode NVM door de makelaar aan de opdrachtgever verstrekt. Klachten worden behandeld volgens de aangehechte NVM Klachtenprocedure.

Opdrachtgever cedeert aan NVM-lid een gedeelte van de aan hem toekomende koopprijs van het te verkopen object, ter grootte van de courtagenota. NVM-lid stemt er mee in dat ondanks deze cessie dat uit de koopprijs eerst de schulden en lasten worden voldaan welke noodzakelijk zijn om de levering van de woning te doen bewerkstelligen.

In aanvulling op artikel 15 van de algemene consumentenvoorwaarde NVM (versie 2018) kan NVM-lid na de duur van twaalf maanden de opdracht, zonder opgave van redenen, teruggeven. Indien NVM-lid de opdracht teruggeeft zal NVM-lid geen intrekingskosten in rekening brengen. Reeds betaalde facturen zullen niet verrekend/gerestitueerd worden.

De opdrachtgever stemt ermee in dat de notaris vóór het verlijden van de akte van levering aan het NVM-lid een exemplaar van het concept van die notariële akte en de nota van afrekening ter inzage verstrekt en, indien en voor zover de opdrachtgever op dat moment nog courtage, verschotten of andere kosten die opdrachtgever aan het NVM-lid verschuldigd is, deze bij het passeren van de akte van levering verrekent.

De gegevens van opdrachtgever worden door het NVM-lid en de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen (NVM) veilig opgeslagen en gebruikt in overeenstemming met de privacyverklaring die opdrachtgever als bijlage bij de opdracht tot dienstverlening heeft ontvangen.

Bij een opdracht tot dienstverlening bij verkoop wordt naast het opdrachtformulier ook een vragenlijst ingevuld inzake eventuele bijzonderheden aangaande de te verkopen woning. Opdrachtgever verklaart deze naar waarheid in te vullen. Mocht er onverhoopt toch nog gebreken of zaken aan het licht komen die niet gemeld of bekend zijn, dan is de opdrachtgever daarvoor verantwoordelijk. Opdrachtgever ontvangt een uitgebreide verkoopbrochure van de woning, zulks met het verzoek deze grondig te controleren. Onvolkomenheden dienen direct, doch uiterlijk binnen 3 dagen na ontvangst, schriftelijk of per mail aan de makelaar te worden doorgegeven. Opdrachtgever stemt ermee in dat er geen waarborgsom of bankgarantie vereist is indien de levering binnen 2 maanden na datum van de overeenkomst ligt.



2. Kosten

NVM-lid communiceert ten alle tijden bedragen incl. het geldende Btw-tarief tenzij nadrukkelijk anders vermeld.

Een overzicht van de kosten van de afgenomen dienst(en) ontvangt opdrachtgever bij de opdracht tot dienstverlening.

Bij intrekking van de opdracht te goeder trouw of bij ontbinding binnen de bedenktijd wordt € 250,- in rekening gebracht.

De kosten voor eventuele extra nader overeengekomen diensten worden naar opdrachtgever doorberekend. Deze kosten zal het NVM-lid afzonderlijk factureren tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen.

3. Bedenktijd

Op deze opdracht tot dienstverlening is:

- Indien de opdracht tot stand is gekomen op het kantoor van NVM-lid, geen recht op bedenktijd van toepassing.
- Indien de opdracht op een andere wijze tot stand gekomen is dan op het kantoor van NVM-lid, een bedenktijd van veertien dagen na ondertekening van toepassing.

Indien er sprake is van een recht op bedenktijd zijn de volgende artikelen van toepassing:

A.

1. Op deze opdracht tot dienstverlening is een recht van bedenktijd van veertien dagen voor de consument van toepassing, gerekend vanaf de totstandkoming van de opdracht, indien de overeenkomst op afstand is gesloten en/of indien de overeenkomst buiten het kantoor van NVM-lid tot stand is gekomen.
2. Onder een overeenkomst op afstand wordt in dit artikel verstaan: de overeenkomst die tussen NVM-lid en de consument wordt gesloten in het kader van een georganiseerd systeem voor verkoop of dienstverlening op afstand, zonder gelijktijdige aanwezigheid van de makelaar en consument en waarbij, tot en met het moment van het sluiten van de overeenkomst, uitsluitend gebruik wordt gemaakt van een of meer middelen voor communicatie op afstand.
3. Onder een overeenkomst buiten het kantoor van NVM-lid wordt in dit artikel verstaan: iedere overeenkomst tussen NVM-lid en de consument, die:
 - a. wordt gesloten in gelijktijdige persoonlijke aanwezigheid van NVM-lid en de consument op een andere plaats dan op het kantoor van NVM-lid of waarvoor door de consument een aanbod is gedaan onder dezelfde omstandigheden;
 - b. wordt gesloten op het kantoor van NVM-lid of met behulp van een middel voor communicatie op afstand, onmiddellijk nadat de consument persoonlijk en individueel is aangesproken op een plaats die niet het kantoor van NVM-lid is, in gelijktijdige persoonlijke aanwezigheid van NVM-lid en de consument;
 - c. wordt gesloten tijdens een excursie die door NVM-lid is georganiseerd met als doel of effect de promotie en de verkoop van zaken of diensten aan de consument.
4. Indien de opdrachtgever deze opdracht wil ontbinden met een beroep op de bedenktijd, meldt hij dit binnen de bedenktijd door middel van het door NVM-lid verstrekte formulier of met een expliciete schriftelijke of elektronische mededeling aan NVM-lid.
5. Indien de opdrachtgever zich beroept op de bedenktijd, zijn de kosten zoals overeengekomen onder artikel 2 van de opdracht tot dienstverlening slechts verschuldigd voor zover zij daadwerkelijk gemaakt zijn. Daarnaast zijn de kosten verschuldigd die expliciet in artikel 2 (onder intrekkingkosten) van dit document zijn overeengekomen.
6. Het risico en de bewijslast voor de juiste en tijdige uitoefening van het recht op de bedenktijd ligt bij de opdrachtgever.

- B. Het is mogelijk dat opdrachtgever verzoekt aan NVM-lid om uitdrukkelijk direct te beginnen met zijn dienstverlening. Opdrachtgever geeft door middel van het plaatsen van een 'vinkje' in het daarvoor bedoelde veld op het formulier "opdracht tot dienstverlening bij verkoop" de uitdrukkelijke toestemming aan NVM-lid om direct te beginnen met zijn dienstverlening. Opdrachtgever stemt er in dat geval mee in dat bij het invoeren van het recht op bedenktijd de kosten verschuldigd zijn, zoals genoemd in artikel 2 van dit document.



- C. Indien opdrachtgever het uitdrukkelijke verzoek aan NVM-lid heeft gedaan om direct te beginnen met zijn dienstverlening kan opdrachtgever verklaren om uitdrukkelijk afstand te doen van het recht op ontbinding, zodra de opdracht volledig binnen de bedenktijd is uitgevoerd. Opdrachtgever geeft door middel van het plaatsen van een 'vinkje' in het daarvoor bedoelde veld op het formulier "opdracht tot dienstverlening bij verkoop" aan dat hij uitdrukkelijk afstand te doen van het recht op ontbinding.

