

## **Algemene voorwaarden Instapwoning – Lakaza Vastgoed B.V.**

*Versie 2020*

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op de verschillende diensten van Instapwoning – Lakaza Vastgoed B.V.

- Aankoop van vastgoed
- Verkoop van vastgoed
- Verhuur van vastgoed
- Bemiddeling

### **1. Algemeen / Toepasselijkheid**

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op iedere aanbieding, offerte en overeenkomst tussen Instapwoning – Lakaza Vastgoed B.V., hierna te noemen: "Gebruiker", en een Opdrachtgever waarop Gebruiker deze voorwaarden van toepassing heeft verklaard, voor zover van deze voorwaarden niet door partijen uitdrukkelijk en schriftelijk is afgeweken.

2. Als opdrachtgever geldt de natuurlijke persoon of rechtspersoon die een opdracht aan Instapwoning – Lakaza Vastgoed B.V. geeft of laat geven, dan wel werkzaamheden voor zich laat uitvoeren.

3. De onderhavige voorwaarden zijn eveneens van toepassing op overeenkomsten met Gebruiker, voor de uitvoering waarvan door Gebruiker derden dienen te worden betrokken.

3. Deze algemene voorwaarden zijn eveneens geschreven voor de medewerkers van Gebruiker en zijn directie.

4. Toepasselijkheid van de algemene voorwaarden van opdrachtgever wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen. Eventuele afwijkingen van deze voorwaarden gelden slechts indien zij schriftelijk zijn overeengekomen.

5. Indien één of meerdere bepalingen in deze algemene voorwaarden op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig zijn of vernietigd mochten worden, dan blijft het overigens in deze algemene voorwaarden bepaalde volledig van toepassing.

Gebruiker en de Opdrachtgever zullen alsdan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige of vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel als mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepalingen in acht wordt genomen.

6. Indien onduidelijkheid bestaat omtrent de uitleg van één of meerdere bepalingen van deze algemene voorwaarden, dan dient de uitleg plaats te vinden 'naar de geest' van deze bepalingen.

7. Indien zich tussen partijen een situatie voordoet die niet in deze algemene voorwaarden geregeld is, dan dient deze situatie te worden beoordeeld naar de geest van deze algemene voorwaarden.

8. Indien Gebruiker niet steeds strikte naleving van deze voorwaarden verlangt, betekent dit niet dat de bepalingen daarvan niet van toepassing zijn, of dat Gebruiker in enigerlei mate het recht zou verliezen om in andere gevallen de stipte naleving van de bepalingen van deze voorwaarden te verlangen.

9. De meest recente versie van deze algemene voorwaarden, zoals deze op de website [www.instapwoning.com](http://www.instapwoning.com) zijn gepubliceerd, is van toepassing op de rechtsbetrekking tussen opdrachtgever en Instapwoning – Lakaza Vastgoed B.V. De bedingen in deze algemene voorwaarden zijn niet slechts gemaakt ten behoeve van Instapwoning – Lakaza Vastgoed B.V., maar ook ten behoeve van alle (rechts-) personen die bij of voor Instapwoning – Lakaza Vastgoed B.V. werkzaam zijn, bij de uitvoering door Instapwoning – Lakaza Vastgoed B.V. van enige opdracht zijn ingeschakeld dan wel degenen voor wier handelen of nalaten Instapwoning – Lakaza Vastgoed B.V. aansprakelijk zou kunnen zijn.

### **2. Offertes en aanbiedingen**

1. Alle offertes en aanbiedingen van Gebruiker zijn vrijblijvend, tenzij in de offerte een termijn voor aanvaarding is gesteld.

Indien geen aanvaardingstermijn is gesteld, kan aan de offerte of aanbieding op generlei wijze enig recht worden ontleend indien het product waarop de offerte of de aanbieding betrekking heeft in de tussentijd niet meer beschikbaar is.

2. Gebruiker kan niet aan zijn offertes of aanbiedingen worden gehouden indien de Opdrachtgever redelijkerwijs kan begrijpen dat de offertes of aanbiedingen, dan wel een onderdeel daarvan, een kennelijke vergissing of verschrijving bevat.

3. De in een offerte of aanbieding vermelde prijzen zijn exclusief BTW en andere heffingen van overheidswege, eventuele in het kader van de overeenkomst te maken kosten, daaronder begrepen reis- en verblijf-, verzend- en administratiekosten, tenzij anders aangegeven.

4. Indien de aanvaarding (al dan niet op ondergeschikte punten) afwijkt van het in de offerte of de aanbieding opgenomen aanbod dan is Gebruiker daaraan niet gebonden. De overeenkomst komt dan niet overeenkomstig deze afwijkende aanvaarding tot stand, tenzij Gebruiker anders aangeeft.

5. Een samengestelde prijsopgave verplicht Gebruiker niet tot het verrichten van een gedeelte van de opdracht tegen een overeenkomstig deel van de opgegeven prijs. Aanbiedingen of offertes gelden niet automatisch voor toekomstige orders.

### **3. Opdracht**

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.

2. Bij de uitvoering van de overeengekomen werkzaamheden zullen Instapwoning – Lakaza Vastgoed B.V. en de (rechts-)personen die de werkzaamheden uitvoeren, zoveel als mogelijk de zorg van een goed opdrachtnemer in acht nemen.

De aanvaarde opdracht behelst een inspanningsverplichting van Instapwoning – Lakaza Vastgoed B.V., geen resultaatverplichting.

4. Opdrachtgever is steeds gehouden alle voor de uitvoering van de opdracht nuttige of noodzakelijke stukken en informatie aan te leveren, waarbij opdrachtgever instaat voor de juistheid daarvan.

5. De natuurlijke of rechtspersoon die namens een derde opdracht geeft, wordt geacht medeopdrachtgever te zijn en is hoofdelijk aansprakelijk voor eventueel door degene namens wie opdracht is gegeven onbetaald gelaten facturen.

### **4. Kosten**

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

### **5. Courtage**

1. Voor de verkoop en verhuur van vastgoed dat in eigendom is van Instapwoning – Lakaza Vastgoed B.V. wordt geen courtage in rekening gebracht en wordt de overeengekomen koop/huursom gehanteerd.

### **Koop en verkoop**

2. 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 koop en verkoop van appartementsrechten: de koopsom van het appartementsrecht;

## **Verhuur**

3. Indien de hoogte van de courtage afhankelijk is gesteld van de eerste termijn 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 de lengte van het huurcontract;

## **Bemiddeling**

4. Voor de bemiddeling tussen 2 partijen is wordt tevens gebruik gemaakt van een bemiddelingsovereenkomst. Deze overeenkomst bevat de gemaakte afspraken aangaande kosten en courtage voor de bemiddeling tussen 2 partijen aangaande verkoop / verhuur is tevens een bemiddelingsovereenkomst opgesteld.

Deze overeenkomst is een opdrachtbevestiging en de afspraken zullen worden gehanteerd.

5. Opdrachtgever geeft aan Instapwoning – Lakaza Vastgoed B.V. opdracht geeft om tegen betaling van een courtage als tussenpersoon werkzaam te zijn bij het tot stand brengen van een huurovereenkomst met betrekking tot het Object tussen Opdrachtgever als verhuurder enerzijds en de door Instapwoning – Lakaza Vastgoed B.V. aan te dragen Kandidaat anderzijds.

6. Opdrachtgever is aan Instapwoning – Lakaza Vastgoed B.V. courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht of binnen 12 maanden na beëindiging daarvan een koop-, huur-, of gebruik-overeenkomst met de kandidaat of met een aan kandidaat gelieerde (rechts-)persoon tot stand komt, ook als deze van de opdracht afwijkt of als deze wordt gesloten op naam van een aan Opdrachtgever gelieerde (rechts-)persoon.

7. Opdrachtgever is de helft van de courtage (1 maand huur) verschuldigd als de Opdracht eindigt doordat Opdrachtgever het Object geheel of gedeeltelijk aan een derde heeft verkocht, verhuurd of toebedeeld.

8. De courtage (1 maand huur) is verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst. Wanneer een eenmaal tot stand gekomen huur- of koopovereenkomst door wanprestatie van een der partijen of om andere reden niet tot uitvoering komt, laat dit het recht van Opdrachtnemer op courtage onverlet.

9. Het is Opdrachtgever op straffe van een boete gelijk aan de courtage niet toegestaan om buiten Opdrachtnemer om een overeenkomst te (laten) sluiten of daarover te (laten) onderhandelen met een door gebruiker aangedragen kandidaat of daaraan gelieerde (rechts-)persoon.

## **6. Betaling**

1. Klachten over facturen dienen op straffe van verval schriftelijk en onderbouwd te zijn ingediend binnen 14 dagen na factuurdatum.

2. Betaling dient plaats te vinden in Euro, binnen veertien dagen na factuurdatum, door overschrijving van het verschuldigde bedrag op de bank- of girorekening vermeld op de factuur of op een andere door Opdrachtnemer aan te wijzen rekening. Opdrachtgever is niet gerechtigd zich op opschorting of verrekening te beroepen. In geval van niet tijdige betaling is Opdrachtgever vanaf de 15<sup>e</sup> dag na factuurdatum een samengestelde rente van 1% per maand of deel van een maand verschuldigd.

4. Alle buitengerechtelijke kosten die verband houden met de invordering komen voor rekening van Opdrachtgever en worden berekend conform het Besluit Vergoeding Buitengerechtelijke incassokosten met een minimum van € 40,00. Van vergoedbare buitengerechtelijke kosten is reeds sprake indien de werkzaamheden zijn beperkt tot het sturen van betalingsherinneringen en het doen van sommatie.

5. De gerechtelijke invorderingskosten zijn niet beperkt tot de te liquideren proceskosten doch zullen integraal voor rekening van Opdrachtgever zijn tegen de dan geldende uurtarieven, indien deze (in overwegende mate) in het ongelijk wordt gesteld.

### **Overige bepalingen**

1. Op alle uit de overeenkomst voortvloeiende geschillen is het Nederlandse recht van toepassing. Er wordt gekozen voor een Nederlandse rechtbank in de vestigingsplaats van gebruiker in geval van een juridisch geschil.