

ALGEMENE VOORWAARDEN – MASTERS IN OPPORTUNITIES

Artikel 1 Definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

1. Opdrachtgever: natuurlijk persoon, of bedrijf;
2. Makelaar: MiO – Masters in Opportunities; de (rechts)persoon die krachtens de opdrachtbevestiging de opdracht tot dienstverlening en/of bemiddeling aanvaardt;
3. Opdracht: overeenkomst van opdracht tot dienstverlening. Onder dienstverlening wordt verstaan: de bemiddeling met betrekking tot het huren, verhuren, aankopen, verkopen van onroerende zaken. Onder onroerende zaken worden ook beperkte rechten op onroerende zaken verstaan zoals appartementsrecht, erfpacht en opstal;
4. Courtage of commissie: het loon dat verschuldigd is ter zake van bemiddeling met betrekking tot de verhuur of verkoop van onroerende zaken;

Artikel 2 Toepasselijkheid

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle rechtsverhoudingen tussen de opdrachtgever en de makelaar, behoudens wijzigingen in deze voorwaarden, welke door beide partijen uitdrukkelijk en schriftelijk dienen te zijn bevestigd en met volledige terzijdestelling van algemene- of inkoop voorwaarden van de opdrachtgever.

Artikel 3 Algemeen en persoonlijk aanbod

1. Het algemene aanbod van de makelaar aan de opdrachtgever bevat een duidelijke omschrijving van de dienstverlening die de opdrachtgever in kwestie mag verwachten. Het algemene aanbod bevat tevens de courtage voor de dienstverlening en de overige condities waaronder de dienstverlening wordt verricht;
2. Na kennisneming van het algemene aanbod door de opdrachtgever, biedt de makelaar de opdrachtgever de gelegenheid daarover met hem in onderhandeling te treden om tot een persoonlijk aanbod te komen;
3. De makelaar 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; De overeenkomst tussen makelaar en opdrachtgever kan echter ook geheel mondeling worden overeengekomen.
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 opdrachtgever ondertekende schriftelijke of van de opdrachtgever afkomstige elektronische opdracht heeft de makelaar geen recht op betaling van de courtage of kosten, tenzij hij het bestaan van de opdracht bij betwisting kan bewijzen.

Artikel 4 Totstandkoming van de opdracht

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

Artikel 5 Duur van de opdracht

Tenzij tussen partijen anders is overeengekomen loopt de opdracht voor het aantal afgesproken maanden, vanaf datum tekenen opdracht tot dienstverlening. Na afloop van deze termijn mag de makelaar de aangenomen opdracht tot dienstverlening beëindigen, zonder dat zij schadevergoeding verschuldigd is.

Artikel 6 Einde van de opdracht

1. De opdracht eindigt door:
 - a. Vervulling van de opdracht door de makelaar, tenzij er sprake is van een contract dat naar zijn aard een doorlopend karakter heeft;
 - b. Intrekking van de opdracht door de opdrachtgever;
 - c. Teruggaaf van de opdracht door de makelaar;
 - d. Ontbinding door een van de beide partijen;
 - e. Overlijden van de opdrachtgever.
2. De makelaar heeft haar opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst tussen de betreffende partijen als gevolg van door haar 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 tot stand gekomen overeenkomst als de koop is vastgelegd in een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Het vervuld zijn doet niet af aan de uit die opdracht voortvloeiende verplichting van de makelaar om de opdrachtgever 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 opdrachtgever is ter zake van een intrekking nimmer schadeplichtig. De makelaar heeft ter zake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten zoals bedoeld in artikel 16 en, indien en voor zo ver bij het verstrekken van de opdracht overeengekomen, op een deel van de courtage. Het intrekken van een opdracht dient schriftelijk of elektronisch te geschieden.
4. Indien de opdrachtgever drie maanden of langer niet op enige communicatie van de makelaar reageert, mag de makelaar de opdracht tot dienstverlening beëindigen en zal de opdrachtgever direct aan de makelaar de in lid 2 van de opdracht tot dienstverlening genoemde opstart c.q. intrekkingkosten verschuldigd zijn.
5. De makelaar 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 makelaar en de opdrachtgever. De teruggaaf door de makelaar dient schriftelijk of elektronisch te geschieden.
6. 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 de makelaar (dit is: de opdrachtgever/opdrachtgever) dan wel de wederpartij van de opdrachtgever (dit is: de makelaar). De verklaring tot ontbinding dient bij voorkeur schriftelijk of elektronisch te geschieden.
7. Als datum voor beëindiging van de opdracht geldt de datum waarop de makelaar, respectievelijk de opdrachtgever de (schriftelijke of elektronische) mededeling inzake de intrekking, teruggaaf, ontbinding of overlijden ontvangt of de in die mededeling genoemde latere datum.

Artikel 7 Omzetbelasting, opeisbaarheid

1. De courtage en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting OB;
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 14 lid 2, zijn alle vorderingen wegens verschuldigde courtage of kosten direct opeisbaar zodra de opdracht is vervuld, dan wel de opdracht om andere redenen eindigt.

Artikel 8 Algemene verplichtingen van de makelaar

1. De makelaar voert de door haar aanvaarde opdracht naar beste weten en kunnen uit en met inachtneming van de belangen van de opdrachtgever. Tenzij anders overeengekomen mag de makelaar de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder haar verantwoording, laten uitvoeren;
2. De makelaar houdt de opdrachtgever regelmatig op de hoogte van de vorderingen. De makelaar geeft aan de opdrachtgever aan op welke wijze hij de opdrachtgever op de hoogte zal houden;

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

Artikel 9 Algemene verplichtingen van de opdrachtgever

1. De opdrachtgever verschaft de makelaar naar beste weten en kunnen die informatie die de makelaar nodig heeft voor de uitvoering van de opdracht;
2. De opdrachtgever betaalt de makelaar voor de dienstverlening conform de gemaakte afspraken binnen de in de factuur genoemde betalingstermijn. Indien de opdrachtgever dat nalaat en hij ook geen gevolg geeft aan de in artikel 8 lid 3 genoemde betalingsherinnering, is hij in verzuim en is de makelaar gerechtigd de wettelijke rente in rekening te brengen;
3. De makelaar is na verloop van de in artikel 8 lid 3 genoemde termijn van twee weken bevoegd om zonder ingebrekestelling over te gaan tot invordering van het hem verschuldigde bedrag. De daaraan in redelijkheid verbonden (buiten)gerechtelijke kosten zijn voor rekening van de opdrachtgever, tenzij de rechter anders beslist;
4. In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan een persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor het betalen van al het verschuldigde uit welke hoofde dan ook.

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;
- Verzorging en begeleiding bij aankoop of verhuur van een woning;
- 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 de makelaar tijdens of direct voorafgaand aan de opdracht, de onroerende zaak minimaal eenmaal bezichtigd zal hebben.

Artikel 11 Verplichtingen van de makelaar

1. De makelaar dient zich te onthouden van het aanvaarden van meer dan 1 bemiddelingsopdracht met betrekking tot een en dezelfde onroerende zaak. Indien hij eerder een bemiddelingsopdrachten 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 de makelaar 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. De makelaar is in dat geval verplicht om, uiterlijk op het moment dat het stadium van onderhandelingen met de verkopende partij door een van beide opdrachtgevers wordt bereikt, overleg te voeren met zijn opdrachtgevers. Dit overleg dient er toe te leiden dat een van de opdrachten wordt opgeschort dan wel beëindigd. Het is de makelaar dus niet toegestaan om betreffende eenzelfde onroerende zaak, aan meer dan een opdrachtgever diensten te verlenen wanneer het verlenen van de dienst aan de ene opdrachtgever in strijd met het belang van de andere opdrachtgever is, ongeacht de wensen van de betrokkene;

2. De opdrachtgever wiens bemiddelingsopdracht op grond van het in het vorige lid bepaalde wordt beëindigd is de makelaar 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 opdrachtgever heeft gemaakt;
3. De makelaar is niet gerechtigd tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever, tenzij deze hiertoe een schriftelijke of elektronische volmacht heeft verleend;
4. De makelaar houdt zich bij het uitvoeren van de opdracht aan de Wet Bescherming Persoonsgegevens (WBP) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

Artikel 12 Aansprakelijkheid en verjaring

1. Door de makelaar en bij hem werkzame personen wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.
2. Indien en voor zover geen uitkering mocht plaatsvinden krachtens een verzekering om redenen die liggen buiten de specifieke omstandigheden van het dan voorliggende schadegeval is iedere aansprakelijkheid van de makelaar beperkt tot het bedrag van de in rekening gebrachte courtage, zulks tot maximaal en te allen tijde en onder welke omstandigheden dan ook tot een bedrag ad Naf 500,=.
3. Alle vorderingsrechten en andere bevoegdheden van de opdrachtgever jegens de makelaar en de voor de makelaar werkzame personen in verband met door de makelaar verrichte werkzaamheden vervallen in ieder geval zodra een periode van drie maanden is verstreken na de dag waarop de opdrachtgever bekend werd of redelijkerwijs bekend had kunnen zijn met het bestaan van die rechten en bevoegdheden.

Artikel 13 Verplichtingen van de opdrachtgever

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.

Artikel 14 Courtage

1. De opdrachtgever is de makelaar 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 makelaar 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 huur of koop van een onroerende zaak eerst opeisbaar ten tijde van de juridische levering van de onroerende zaak bij de notaris (koop/ geld niet voor verhuur) zonder dat de opdrachtgever 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 opdrachtgever geen courtage verschuldigd indien er een overeenkomst met betrekking tot een onroerende zaak tot stand komt tenzij:
 - De opdrachtgever heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in artikel 13;
 - De makelaar genoegzaam bewijs levert dat de totstandkoming van de overeenkomst met betrekking tot de onroerende zaak het gevolg is van dienstverlening van de makelaar aan de opdrachtgever 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 overeenkomstig 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 de makelaar 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 opdrachtgever daarvan heeft en de grond waarop de overeenkomst is beëindigd;
7. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst niet tot uitvoering komt, behoudt de makelaar recht op volledige courtage, tenzij de niet-uitvoering het gevolg is van toerekenbaar tekortkomen (wanprestatie) van de makelaar.

Artikel 15 Berekening courtage koop

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 als volgt berekend 4% over de koopsom, vermeerderd met het wettelijk geldende tarief OB. Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken geldt een andere nader tussen partijen overeen te komen courtage. Voor verhuur gelden andere percentages.
3. Onder vraagprijs wordt verstaan het bedrag waarvoor de verkopende partij de onroerende zaak te koop aanbiedt. Onder 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 OB verschuldigd is, dan wel deze in de koopsom is inbegrepen, dan wordt de courtage mede berekend over het bedrag inclusief genoemde belasting;

Artikel 16 Kosten

1. Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever bij opdracht voor bemiddeling bij koop of huur de kosten die de makelaar ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient de makelaar tevoren met de opdrachtgever 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;

Artikel 17 Toepasselijk recht en forumkeuze

Op alle overeenkomsten tussen opdrachtgever en de makelaar is Curaçaos recht van toepassing. Alle geschillen die verband houden met de overeenkomsten tussen opdrachtgever en de makelaar worden beslecht door de bevoegde rechter van het Gerecht in Eerste Aanleg te Curaçao.

Artikel 18 Afwijking

Individuele afwijkingen van de algemene voorwaarden moeten schriftelijk dan wel elektronisch tussen de makelaar en de opdrachtgever worden vastgelegd. Alle rechten en wesen voorbehouden.

Bijgewerkt op 07-07-2023