

## Algemene Voorwaarden LUC VASTGOED ADVISEURS B.V.

De Algemene Voorwaarden LUC Vastgoed Adviseurs B.V. zijn van toepassing op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtnemer en opdrachtgever, behoudens wijzigingen in deze voorwaarden welke door beide partijen uitdrukkelijk en schriftelijk dienen te zijn bevestigd.

In de Algemene Voorwaarden LUC Vastgoed Adviseurs B.V. wordt verstaan onder opdrachtgever: de partij die de opdracht geeft en onder opdrachtnemer: LUC Vastgoed Adviseurs B.V.

### I Algemene bepalingen

- Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerend goed. Voor zover niet anders blijkt wordt onder onroerend(e) goed(eren) verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop.
- 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 LUC Vastgoed Adviseurs verschuldigd zijn.
- In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop LUC Vastgoed Adviseurs van het overlijden kennis krijgt. Het bepaalde in artikel II.20 is van overeenkomstige toepassing.
- Vorderingen wegens verschuldigd honorarium, verschotten en andere gemaakte kosten zijn opeisbaar indien en zodra de opdracht is uitgevoerd of om een andere reden eindigt, tenzij uit deze voorwaarden anders blijkt of opdrachtgever en LUC Vastgoed Adviseurs anders overeenkomen. Opdrachtgever en LUC Vastgoed Adviseurs kunnen betalingen vooruit door de opdrachtgever overeenkomen. Verschotten en overige kosten kunnen middels tussentijdse afrekening aan opdrachtgever worden gefactureerd.
- Een aan opdrachtgever verzonden declaratie dient binnen 14 dagen na factuurdatum door opdrachtgever te worden voldaan of zoveel eerder of later als door partijen schriftelijk wordt overeengekomen. Bij gebreke van tijdige betaling zal opdrachtgever nog éénmaal schriftelijk worden verzocht tot betaling over te gaan, waarna opdrachtgever in verzuim is zonder dat verdere aanmaning of ingebrekestelling door LUC Vastgoed Adviseurs is vereist. In geval van verzuim is opdrachtgever aan LUC Vastgoed Adviseurs een rentepercentage verschuldigd over het totale openstaande factuurbedrag gelijk aan de op dat moment geldende wettelijke rente (artikel 6:120 BW). Buitengerechtigde en gerechtelijke incassokosten komen voor rekening van opdrachtgever, waarbij de hoogte van deze kosten tenminste 15% van het openstaande bedrag per opdracht bedraagt.
- Bij het inschakelen van derden zal LUC Vastgoed Adviseurs zoveel als mogelijk overleg met de opdrachtgever voeren. LUC Vastgoed Adviseurs is niet aansprakelijk voor enige tekortkoming van deze ingeschakelde derden. LUC Vastgoed Adviseurs is eveneens niet aansprakelijk indien - een deel van - de opdracht buiten Nederland wordt uitgevoerd door LUC Vastgoed Adviseurs of aangeslotenen.
- Indien opdrachtgever suggesties heeft hoe LUC Vastgoed Adviseurs haar dienstverlening kan verbeteren of opmerkingen heeft over de uitvoering van (een onderdeel van) de opdracht tot dienstverlening en/of taxatie van LUC Vastgoed Adviseurs, kan opdrachtgever dat melden aan de directie.
- Indien opdrachtgever van mening is dat niet of op onvoldoende wijze vervolg wordt gegeven aan de gedane suggesties of opmerkingen dan kan opdrachtgever deze desgewenst schriftelijk voorleggen aan de directie.

### II Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten

#### Opdracht

- 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 en het verlenen van overige advies werkzaamheden.
- LUC Vastgoed Adviseurs draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties/adviezen met betrekking tot onroerend goed.
- Tenzij anders overeengekomen staan de opdrachtgever uit hoofde van zijn opdracht onder meer de volgende diensten ter beschikking:
  - bespreking van en advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;
  - inschatting van de waarden(n) van het desbetreffende onroerend goed;
  - besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;
  - advies over en het voeren van onderhandelingen;
  - begeleiden bij de afwikkeling.
- LUC Vastgoed Adviseurs onthoudt zich van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot een onroerend goed terzake waarvan zij reeds opdracht heeft van een andere opdrachtgever. Zodra uit een lopende opdracht

voortvloeit dat LUC Vastgoed Adviseurs aan die opdrachtgever een dienst verleent met betrekking tot onroerend goed ten aanzien waarvan zij tegelijkertijd uit hoofde van een andere lopende opdracht een dienst zou moeten verlenen aan een andere opdrachtgever, terwijl het verlenen van de dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever, dan overlegt LUC Vastgoed Adviseurs met elk van deze opdrachtgevers. In overleg met LUC Vastgoed Adviseurs wordt aan de opdrachtgevers de keuze gelaten voor welke opdrachtgever LUC Vastgoed Adviseurs terzake die desbetreffende transactie zal blijven optreden en aan welke opdrachtgever LUC Vastgoed Adviseurs de haar verleende opdracht met betrekking tot die desbetreffende transactie zal teruggeven. In het geval de opdrachtgevers terzake geen keuze kunnen maken, is LUC Vastgoed Adviseurs bevoegd om te kiezen.

- De opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan LUC Vastgoed Adviseurs in tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever. Aan de opdracht kunnen echter volmachten worden verbonden en deze kunnen ook later worden verstrekt.
- De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die LUC Vastgoed Adviseurs bij het vervullen van haar opdracht kunnen belemmeren of haar activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan LUC Vastgoed Adviseurs, behoudens in het geval schriftelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten LUC Vastgoed Adviseurs om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen. Gegadigden, waaronder zittende huurders, zullen door de opdrachtgever worden doorverwezen naar LUC Vastgoed Adviseurs.
- Indien een opdrachtgever aan verschillende opdrachtnemers opdracht geeft, zijn de bepalingen van dit hoofdstuk onverkort op elk van deze opdracht van toepassing en is de opdrachtgever derhalve aan elk van deze opdrachtnemers overeenkomstig dit hoofdstuk vergoeding van verschotten, onkosten en courtage verschuldigd, behoudens in zoverre met één of meer van deze opdrachtnemers daaromtrent uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt.
- Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Deze eindigt onder meer door:
  - vervulling;
  - intrekking door de opdrachtgever;
  - teruggaaf door LUC Vastgoed Adviseurs.

LUC Vastgoed Adviseurs heeft haar opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst tot stand is gekomen en/of het advies is afgerond. 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 behorende beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk. Teruggaaf van de opdracht door LUC Vastgoed Adviseurs is slechts mogelijk op grond van gewichtige redenen. Als gewichtige redenen wordt in elk geval beschouwd:

- de onder artikel II.4, tweede en volgende volzinnen beschreven situatie;
  - verstoring van de relatie tussen LUC Vastgoed Adviseurs en opdrachtgever. Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden, met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. Bij beëindiging of opschorting van de opdracht kunnen kosten in rekening worden gebracht overeenkomstig het bepaalde in artikel II.18, 19 en 20. Na het einde van de opdracht kunnen courtageverplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in artikel II.11.
- Indien de opdrachtgever besluit het object wederom in eigen gebruik te nemen of aan een aan hem gelieerde onderneming in gebruik te geven is de opdrachtgever courtage verschuldigd.

#### Courtage

- De opdrachtgever is aan LUC Vastgoed Adviseurs courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, ook al wijkt deze af van de opdracht (bijv. verkoop in plaats van verhuur, verhuur in plaats van verkoop of verhuur c.q. verkoop van andere beschikbare ruimte(n) dan waarop de opdracht betrekking heeft). Partijen zullen in die gevallen met elkaar in overleg treden over de hoogte van de courtage, waarbij als uitgangspunt dient te worden genomen de in de branche voor die transacties gebruikelijke tarieven. Dit geldt ook indien tijdens de looptijd van de opdracht het object wordt geveild. De courtage is ook verschuldigd als de uiteindelijke tot stand gekomen overeenkomst niet het gevolg is van door LUC vastgoed Adviseurs verleende diensten.
- De opdrachtgever is eveneens courtage verschuldigd indien de overeenkomst weliswaar tot stand komt na het einde van de opdracht maar het gevolg is van handelen in strijd met artikel II.6. of de overeenkomst tot stand komt met kandidaten die reeds bekend waren tijdens de opdrachtperiode. Dit wordt, behoudens tegenbewijs, verondersteld het geval te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen zes maanden na het einde van de opdracht. Indien de opdracht eindigt als gevolg van intrekking door de opdrachtgever en de opdrachtgever bij de intrekking een termijn in acht neemt, is bovengenoemde periode van zes maanden zoveel korter als er tijd

- ligt tussen het moment waarop LUC Vastgoed Adviseurs de schriftelijke mededeling inzake de intrekking ontvangt en dat waarop de opdracht eindigt.
12. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door wanprestatie van één der partijen of om andere reden niet tot uitvoering komt, laat dit het recht van LUC Vastgoed Adviseurs op courtage onverlet.
  13. De courtage die opdrachtgever aan LUC Vastgoed Adviseurs verschuldigd is wordt vastgelegd in de tot stand gekomen opdracht. Het bedrag van de courtage 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 LUC Vastgoed Adviseurs en de opdrachtgever zijn overeengekomen.
  14. Onder de totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door de opdrachtgever meewerken aan een handeling als gevolg waarvan het onroerend goed 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.
  15. 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 de courtage worden niet beïnvloed door hetgeen de partijen bij de overeenkomst daaromtrent onderling overeenkomen.
  16. Ingeval LUC Vastgoed Adviseurs door toedoen van haar opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag zijn courtage in rekening kan brengen, heeft zij het recht dit bedrag volgens eigen taxatie te bepalen en is de naar dit bedrag berekende courtage verschuldigd.
  17. De courtage is verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst. Bij koop en verkoop kan dat zijn bij notarieel transport. Partijen kunnen ook anders overeenkomen. In alle andere gevallen komt de overeenkomst tot stand op de momenten zoals beschreven in de artikelen II.8 en II.14, tenzij partijen in die gevallen ook anders overeenkomen. De kosten zoals omschreven in artikel II.18 kunnen tussentijds gefactureerd worden.

#### Kosten en vergoeding

18. Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten die LUC Vastgoed Adviseurs ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Te denken valt daarbij o.a. aan promotiekosten (waaronder inbegrepen kosten voor projectborden, advertentiekosten, lichtdrukken van tekeningen, (kleuren)brochures e.d.) en verschotten (kosten die worden betaald aan derden zoals bijv. kosten voor de precariorechten of kosten van een overheidsinstantie of het Kadaster voor informatie die wordt opgevraagd). Ten aanzien van het maken van promotiekosten en de omvang ervan dient LUC Vastgoed Adviseurs tevoren met haar opdrachtgever overleg te plegen. De verschuldigdheid geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking, teruggaaf of anderszins.
19. Onverminderd het in artikel II.18 gestelde is de opdrachtgever die een opdracht tot dienstverlening intrekt of opschort bovendien aan LUC Vastgoed Adviseurs een vergoeding verschuldigd. Deze vergoeding is, behoudens andere afspraak, gelijk aan 20% van de courtage passend bij de laatst gehanteerde vraagprijs, maar bedraagt tenminste EUR 1.500,- te vermeerderen met BTW.
20. Opdrachtgever en LUC Vastgoed Adviseurs kunnen, indien daartoe aanleiding is, het bepaalde in artikel II.19 van de overeenkomstige toepassing verklaren voor geval de opdracht op andere wijze dan door intrekking eindigt.
21. Indien LUC Vastgoed Adviseurs ingevolge het bepaalde in artikel II.4 de opdracht aan één van beide opdrachtgevers teruggeeft is de opdrachtgever aan wie de opdracht is teruggegeven aan LUC Vastgoed Adviseurs, in goed overleg met deze opdrachtgever, een redelijke vergoeding verschuldigd voor de tot dat moment verrichte werkzaamheden.

#### III Taxatie

1. Onder een opdracht tot taxatie wordt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het geven van een waardeoordeel en het uitbrengen van een rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.
2. Het rapport omvat de naam van de opdrachtgever, een korte, zakelijke omschrijving van het getaxeerde, de bijbehorende kadastrale gegevens, het gevraagde oordeel over de waarde(n) en de soort daarvan, een aanduiding van bijzondere omstandigheden waarmee bij dit oordeel al dan niet rekening is gehouden, het doel van de taxatie en de datum waarop deze is verricht. Het rapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht. Indien hij daarvoor de schriftelijk toestemming heeft verkregen van LUC Vastgoed Adviseurs, mag de opdrachtgever het rapport of gegevens daaruit, ter inzage geven of ter beschikking stellen aan derde(n). LUC Vastgoed Adviseurs aanvaardt alleen ten opzichte van de opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport. Een toestemming tot het ter inzage geven of ter beschikking stellen van het rapport of gegevens daaruit aan derde(n), impliceert op geen enkele wijze een aanvaardig van verantwoordelijkheid ten opzichte van deze derde(n). Opdrachtgever zal LUC Vastgoed Adviseurs vrijwaren tegen

eventuele aanspraken/claims van betreffende derde(n). De opdrachtgever is gehouden de derde(n) hiervan in kennis te stellen.

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

#### IV Aansprakelijkheid

1. Iedere aansprakelijkheid, of deze nu is gegrond op toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad, ongerechtvaardigde verrijking of opheffing van nadeel, van LUC Vastgoed Adviseurs is beperkt tot directe vermogensschade en tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van LUC Vastgoed Adviseurs wordt uitbetaald, te vermeerderen met het bedrag van het eigen risico dat in gevolge de toepasselijke verzekeringsovereenkomst in het desbetreffende geval voor rekening van LUC Vastgoed Adviseurs komt. LUC Vastgoed Adviseurs heeft een in de branche gebruikelijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.
2. In geval van een collegiale opdracht is LUC Vastgoed Adviseurs niet aansprakelijk voor schade wegens toerekenbare tekortkomingen, onrechtmatige daad of anderszins welke door een collega-makelaar(skantoor) veroorzaakt is bij de uitvoering van de opdracht. In geval van een collegiale opdracht prevaleren deze Algemene Voorwaarden boven die van de collega-makelaar.
3. Iedere aanspraak op vergoeding van schade vervalt indien opdrachtgever niet binnen bekwame tijd nadat hij de tekortkoming redelijkerwijs had moeten ontdekken, schriftelijk bij LUC Vastgoed Adviseurs melding heeft gedaan van de tekortkoming. Daarvan is in ieder geval sprake indien de melding niet binnen één jaar na ontdekking is gedaan.
4. Na verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de dag van het verstrekken van het advies vervalt ieder recht van opdrachtgever jegens LUC Vastgoed Adviseurs ter zake schade ontstaan door eventuele tekortkomingen en/of fouten van LUC Vastgoed Adviseurs bij de uitvoering van de overeenkomst.
5. Opdrachtgever is jegens LUC Vastgoed Adviseurs aansprakelijk voor directe schade die LUC Vastgoed Adviseurs lijdt door onjuist- of onvolledigheden in door opdrachtgever verstrekte gegevens.

#### V Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

1. Opdrachtgever bevestigt door ondertekening van de opdrachtbevestiging dat zij op geen enkele wijze betrokken is of is geweest bij het witwassen en/of financieren van terrorisme zoals omschreven in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).
2. Opdrachtgever zal zich gedurende de duur van de opdracht onthouden van activiteiten die in strijd zijn met de WWFT.
3. Opdrachtgever is gehouden om tijdig alle relevante gegevens ter beschikking te stellen die LUC Vastgoed Adviseurs redelijkerwijs nodig heeft om te kunnen voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiende uit de WWFT.

#### VI Toepasselijk recht

Op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtgever en LUC Vastgoed Adviseurs is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter.

De Algemene Voorwaarden van LUC Vastgoed Adviseurs zijn laatstelijk op 28 maart 2014 geplaatst op de internetsite.