

Algemene voorwaarden Harbourtown Real Estate B.V.

Algemeen

ARTIKEL 1 – Werkingsfeer

Harbourtown Real Estate B.V. is gevestigd op Bonaire en biedt aan consumenten, bedrijven en overige instellingen de volgende diensten aan:

- Verkoop van onroerend goed
- Aankoop van onroerend goed
- Verhuur van onroerend goed, zowel op lange, middellange of korte termijn
- Beheer van onroerend goed
- Waardebepalingen
- Verkoop van bedrijven
- Projectontwikkeling

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op de totstandkoming en de uitvoering van een tussen makelaar Harbourtown Real Estate en een consument of bedrijf gesloten overeenkomst van opdracht tot dienstverlening met betrekking tot op Bonaire (Caribisch Nederland) gelegen onroerende zaken.

ARTIKEL 2 – Definities en begrippen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- Consument: opdrachtgever, natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;
- Bedrijf: opdrachtgever, niet natuurlijk persoon, die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;
- Makelaar: een medewerker van Harbourtown Real Estate B.V.;
- Verhuurder: consument die of bedrijf dat als eigenaar onroerend goed verhuurt via bemiddeling van makelaar;
- Opdracht: de overeenkomst van Opdracht Tot Dienstverlening (OTD). Onder dienstverlening wordt verstaan: de bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur van onroerende zaken, de waardebeoordeling van onroerende zaken, het beheer van onroerende zaken en de overige door de makelaar te verrichten diensten;
- Onroerende zaken: onder onroerende zaken worden ook beperkte rechten op onroerende zaken verstaan zoals appartementsrecht, erfpacht en opstal;
- Honorarium: de prijs voor de dienstverlening door de makelaar waaronder de courtage zoals hierna vermeld;
- Courtage: het honorarium dat verschuldigd is ter zake van bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur van onroerende zaken;
- Woning: een tot bewoning bestemde onroerende zaak.

ARTIKEL 3 – Algemeen en persoonlijk aanbod

1. Het algemene aanbod van de makelaar aan de consument of het bedrijf bevat een duidelijke omschrijving van de dienstverlening die de consument of het bedrijf 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 of het bedrijf, biedt de makelaar de consument of het bedrijf 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 OTD wordt vastgelegd, waarin naar de toepasselijkheid van deze algemene voorwaarden wordt verwezen.
4. De consument of het bedrijf controleert na ontvangst van de OTD de inhoud ervan. De makelaar kan noch voor de inhoud noch voor de gevolgen hieruit in en buiten rechte aansprakelijk worden gesteld.
5. Het persoonlijk aanbod dan wel het algemene aanbod gaat vergezeld van een exemplaar van deze algemene voorwaarden.

6. Bij het ontbreken van een door de consument of het bedrijf 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 of het bedrijf.

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 de makelaar, tenzij er sprake is van een contract dat naar zijn aard een doorlopend karakter heeft (artikel 19);
- b. intrekking van de opdracht door de consument;
- c. teruggaaf van de opdracht door de makelaar;
- d. ontbinding door een van beide partijen;
- e. overlijden van de consument.

2. De makelaar heeft zijn opdracht vervuld, zodra de overeengekomen prestatie is geleverd of – in geval van bemiddeling door de makelaar - 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 consument is er sprake van een overeenkomst indien verkoper akkoord gaat met het bod en de voorwaarden van koper en koper dit bod en deze voorwaarden onherroepelijk mondeling of schriftelijk uitbrengt. Binnen de BES-wet leiden zowel mondelinge als schriftelijke afspraken tot een bindende overeenkomst. De koop wordt hierna 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 tot verkoop of aankoop van onroerend goed kan te allen tijde en zonder dat een opzegtermijn in acht hoeft te worden genomen, worden ingetrokken. De consument of het bedrijf is ter zake van een intrekking nimmer schadeplichtig. De makelaar heeft terzake wel recht op een vergoeding van US\$ 750,- bij een opdracht tot verkoop en US\$ 375,- bij een opdracht tot aankoop voor reeds gemaakte kosten zoals bedoeld in artikel 17 en, indien en voor zo ver bij het verstrekken van de opdracht overeengekomen, op een percentage van het loon. Het intrekken van een opdracht dient schriftelijk of elektronisch te geschieden.

4. De makelaar kan de opdracht teruggeven op grond van gewichtige redenen. Als gewichtige reden wordt in ieder geval beschouwd: de in artikel 12 lid 1 beschreven situatie dan wel een ernstige verstoring van de relatie tussen de makelaar 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. De verklaring tot ontbinding dient bij voorkeur schriftelijk of elektronisch te geschieden.

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

7. Indien het onroerend goed na het intrekken van de opdracht verkocht wordt aan een koper die via Harbourn Real Estate in contact is gekomen met verkoper is de verkoper tot een jaar na de intrekking alsnog de volledige courtage verschuldigd aan makelaar.

8. De makelaar heeft zijn opdracht bij verkoop van onroerend goed ook vervuld indien deze een partij heeft gevonden die bereid is minimaal de volledige vraagprijs te betalen en aan de overige voorwaarden te voldoen van verkoper. Indien verkoper desalniettemin niet wil leveren is verkoper de volledige courtage over de vraagprijs of het hogere bod aan makelaar verschuldigd tenzij anders is overeengekomen.

ARTIKEL 7 – Algemene Bestedingsbelasting, opeisbaarheid

1. Het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, exclusief wettelijk verschuldigde Algemene Bestedingsbelasting van 6% (ABB).

2. Tenzij anders overeengekomen zijn alle vorderingen wegens verschuldigd honorarium, courtage of kosten direct opeisbaar zodra de koop- of huurovereenkomst tot stand is gekomen of de opdracht is uitgevoerd, dan wel deze om andere redenen eindigt. Een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 14 lid 2.

ARTIKEL 8 – Algemene verplichtingen van de makelaar

1. De makelaar voert de door hem aanvaarde opdracht naar beste weten en kunnen uit en met inachtneming van de belangen van de consument of het bedrijf. Tenzij anders overeengekomen mag de makelaar de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder zijn verantwoording, laten uitvoeren.
2. De makelaar houdt de consument of het bedrijf regelmatig op de hoogte van de vorderingen.

ARTIKEL 9 – Algemene verplichtingen van de consument en het bedrijf

1. De consument of het bedrijf verschaft de makelaar naar beste weten en kunnen die informatie die de makelaar nodig heeft voor de uitvoering van de opdracht.
2. Het is de consument of het bedrijf niet toegestaan buiten de makelaar om activiteiten te ontplooiën, die de makelaar bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of zijn activiteiten doorkruisen.

ARTIKEL 10 - Betaling

1. De consument of het bedrijf betaalt de makelaar voor de dienstverlening conform de gemaakte afspraken.
2. De makelaar stuurt de consument of het bedrijf een gespecificeerde factuur waarin een gangbare betalingstermijn wordt vermeld.
3. Indien de consument niet binnen de in de factuur gestelde termijn betaalt, stuurt de makelaar hem een betalingsherinnering waarin de consument de gelegenheid wordt geboden alsnog binnen 2 weken na ontvangst van de herinnering te betalen.
4. Indien de consument ook aan de in lid 3 genoemde betalingsherinnering geen gevolg geeft, is hij in verzuim en is de makelaar gerechtigd de wettelijke rente in meerdering te brengen.
5. De makelaar is na verloop van de in 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.
6. 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.

Bemiddeling

ARTIKEL 11 – Opdracht tot bemiddeling, deeldiensten

De kern van een opdracht tot bemiddeling betreft het geven van advies over en het voeren van onderhandelingen. De opdracht tot bemiddeling kan uitgebreid worden met onder meer de volgende diensten:

- 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 de opdracht tot bemiddeling geldt dat de makelaar tijdens of direct voorafgaand aan de opdracht, de onroerende zaak minimaal eenmaal bezichtigd moet hebben.

In plaats van een opdracht tot bemiddeling kan ook apart een opdracht verstrekt worden.

Onder aan de consument of bedrijf te verlenen deeldiensten kan verder onder meer worden verstaan:

- Opstellen van een koopovereenkomst zonder dat sprake is van bemiddeling;
- Opstellen van een huurovereenkomst zonder dat sprake is van bemiddeling;
- Het invoeren van gegevens omtrent een onroerende zaak in elektronische systemen, waaronder die via internet;
- Het opstellen en laten plaatsen van advertenties;
- Het 'rechercheren' van een onroerende zaak;
- Het uitvoeren van een zoekopdracht voor een onroerende zaak;

Op deeldiensten zijn deze voorwaarden van toepassing voor zover de aard van die bepalingen zich daar niet tegen verzet.

ARTIKEL 12 – Verplichtingen van de makelaar

1. Het is de makelaar niet toegestaan meer dan één bemiddelingsopdracht te aanvaarden met betrekking tot één 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 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 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 de makelaar 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 of het bedrijf 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 17 die de makelaar reeds in opdracht van de consument heeft gemaakt.
3. De makelaar is niet gerechtigd tot het sluiten van overeenkomsten namens de consument of het bedrijf, 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 van de BES-eilanden (Wbp BES) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme van de BES-eilanden (Wwft BES).

ARTIKEL 13 – Verplichtingen van de consument of het bedrijf

1. Het is de consument of het bedrijf, 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 ontplooien, die de makelaar bij het vervullen van zijn bemiddelingsopdracht kunnen belemmeren of zijn activiteiten doorkruisen.
2. De consument of het bedrijf werkt mee aan de vervulling door de makelaar van de verplichtingen (bijvoorbeeld de identificatie van de opdrachtgever) welke deze heeft in het kader van de WWFT.
3. De consument of het bedrijf en de koper controleren na ontvangst van de koopovereenkomst de inhoud ervan. De makelaar kan noch voor de inhoud noch voor de gevolgen hieruit in en buiten rechte aansprakelijk worden gesteld.

ARTIKEL 14 – Courtage

1. De consument 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 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 of het bedrijf over de periode tussen de verschuldigdheid van de courtage en de opeisbaarheid daarvan rente is verschuldigd aan de makelaar. Wanneer vaststaat dat een tot stand gekomen overeenkomst niet leidt tot een juridische levering van een onroerende zaak bij de notaris en de makelaar recht heeft op courtage, is de courtage vanaf dat moment opeisbaar.
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 of het bedrijf 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 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 beiden de betreffende voorwaarde niet overeenkomstig de strekking hanteren.

5. 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 consument of het bedrijf daarvan heeft en de grond waarop de overeenkomst is beëindigd.

6. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst niet tot uitvoering komt, behoudt de makelaar recht op volledige courtage, tenzij de consument of het bedrijf aannemelijk maakt dat de niet-uitvoering het gevolg is van toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie) van de makelaar.

ARTIKEL 15 – 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 ABB 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 ABB 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 ABB, tenzij de koper gerechtigd is de ABB 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 overeengekomen.

7. Bij koop en verkoop van een appartementsrecht wordt de courtage berekend over de koopsom van het appartementsrecht.

8. 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.

9. 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 16 – 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.

4. De courtage wordt berekend over de huursom + ABB, indien dit van toepassing is, tenzij de huurder gerechtigd is de ABB in aftrek te brengen.

5. Gelijkgesteld aan huur- en verhuurovereenkomsten worden voor de courtageberekening:

– pachtovereenkomsten;

– huur-ruilovereenkomsten;

- overeenkomsten tot ingebruikgeving;
- overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik en bewoning;
- andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals financiële of operationele lease.

6. 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 17 – Kosten

1. Tenzij anders overeengekomen vergoedt de consument of het bedrijf bij een bemiddelingsopdracht de kosten die de makelaar ten behoeve van de consument of het bedrijf maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient de makelaar tevoren met de consument of het bedrijf 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.

Verhuur

ARTIKEL 18 – Betaling huurpenningen

1. Harbourtown Real Estate bemiddelt slechts tussen huurder en verhuurder. De makelaar is nimmer aansprakelijk indien huurder in gebreke blijft bij het betalen van huurpenningen. Bij lange (meer dan zes maanden) en middellange (zes weken tot zes maanden) termijnverhuur verplicht makelaar zich om huurder in een dergelijke situatie aan zijn betalingsverplichting te herinneren. Indien huurder hieraan geen gevolg geeft wordt deze door makelaar aangemaand en verhuurder hiervan op de hoogte gesteld.

2. Indien huurder een maand lang zijn verplichting tot het betalen van huurpenningen niet nakomt wordt de huurovereenkomst automatisch ontbonden waarbij de achterstallige huurpenningen verschuldigd blijven. Huurder dient het onroerend goed in dat geval per direct te verlaten.

3. Indien huurder na een maand zijn verplichting tot het betalen van huurpenningen niet nagekomen is en deze weigert het onroerend goed te verlaten zal deze via gerechtelijke weg gesommeerd worden het onroerend goed te verlaten met het risico van uitzetting. Alle gerechtelijke en bijkomende kosten zijn voor rekening van huurder.

4. Voor iedere dag dat huurder na de automatische ontbinding van het huurcontract langer in het onroerend goed verblijft wordt de huur verhoogd met een toeslag van US\$ 50,00 per dag.

5. Voor korte termijnverhuur zijn separate betalings- en annuleringsvoorwaarden van toepassing.

ARTIKEL 19 – Toegang tot gehuurde

1. Harbourtown Real Estate heeft het recht het onroerend goed op redelijke tijden en met redelijke voorafgaande kennisgeving te betreden om het onroerend goed te inspecteren of het onroerend goed te tonen aan potentiële kopers of huurders.

2. Indien makelaar aanleiding heeft om te vermoeden dat er direct gevaar dreigt voor een persoon, de accommodatie of voor het aantrekken van ongedierte, c.q. zwerfdieren, heeft makelaar het recht de accommodatie zonder voorafgaande kennisgeving te betreden en eventueel maatregelen te nemen.

3. Huurder gaat ermee akkoord dat al zijn persoonlijke bezittingen die in het gehuurde worden meegebracht, evenals alle persoonlijke bezittingen van zijn toegestane gasten, voor het risico van huurder is met betrekking tot diefstal, beschadiging, vernietiging of ander verlies. Indien gewenst dient huurder zichzelf hiertegen te verzekeren. Makelaar en verhuurder van de accommodatie kunnen om welke reden dan ook nooit verantwoordelijk of aansprakelijk worden gesteld.

ARTIKEL 20 – Niet beschikbaar zijn na huurovereenkomst

1. Bij verhuur van een nieuwbouwproject is verhuurder verantwoordelijk en aansprakelijk voor het opleveren van het onroerend goed voor het ingaan van de ingangsdatum van het huurcontract of de huurcontracten. De ingangsdatum van huurcontract of huurcontracten voor het nieuwbouwproject wordt door verhuurder bepaald en door hem aan makelaar doorgegeven. Indien het nieuwbouwproject niet voor de ingangsdatum van de huurcontracten verhuurder in gebreke is zal deze op zijn kosten en risico vervangende accommodatie aan huurder moeten aanbieden. Makelaar kan hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

2. Indien een verblijf voor korte termijnverhuur tijdens de huurperiode niet beschikbaar is voor gebruik door redenen, omstandigheden of gebeurtenissen buiten de macht van Harbourtown Real Estate om,

- zal makelaar zijn uiterste best doen om een vervangend verblijf te vinden dat tenminste vergelijkbaar is voor wat betreft locatie, waarde, grootte en capaciteit ten opzichte van het oorspronkelijk gehuurde.
3. Indien er geen vervangende woning kan worden gevonden, zal makelaar alle betalingen van de gast onmiddellijk terugbetalen en wordt de huurovereenkomst beëindigd. Huurder en makelaar hebben hierna geen verdere verplichtingen of aansprakelijkheden naar elkaar toe.
 4. Makelaar kan niet verantwoordelijk worden gehouden voor wanprestatie door verhuurders.

ARTIKEL 21 – Risico en verantwoordelijkheid huurder

1. Huurder zal het gehuurde als goede huisvader voor normale bewoning gebruiken om schade aan of verlies, geheel of gedeeltelijk, van het gehuurde te voorkomen.
2. Huurder gaat ermee akkoord om geheel op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid in het gehuurde te verblijven en van alle faciliteiten en voorzieningen gebruik te maken.
2. Makelaar en/of verhuurder kunnen niet verantwoordelijk worden gehouden voor eventuele schade of ongevallen die plaatsvinden in het gehuurde inclusief die zich voordoen in gemeenschappelijke voorzieningen.
3. Door ondertekening van het huurcontract doet huurder afstand van alle mogelijke claims tegen de makelaar, de verhuurder en hun werknemers, voor enig letsel of overlijden dat door huurder op of nabij het gehuurde, inclusief gemeenschappelijke voorzieningen, kan worden opgelopen.

Waardebepaling

ARTIKEL 22 – Waardebepaling

1. Waardebepaling van een onroerende zaak is het geven van een waardeoordeel daarover aan de consument of het bedrijf op grond van aard, stand en ligging en de staat waarin de onroerende zaak zich bevindt en het verstrekken van een eenvoudig rapport hierover. Een waardebepaling staat niet gelijk aan een taxatie door een beëdigd taxateur. Een waardebepaling is onder meer geschikt voor het vaststellen van een verkoopprijs van onroerend goed en voor het aantekenen van bezwaar bij de belastingdienst over de hoogte van de waardevaststelling door de belastingdienst van onroerend goed.
2. De waardebepaling dient te omvatten: de naam van de consument, het doel van de waardebepaling, een korte zakelijke omschrijving van het onroerend goed, de kadastrale gegevens, een oordeel over de waarde onder vermelding van de soort daarvan, bijzondere omstandigheden waarmee rekening is gehouden, de datum waarop de waardebepaling is verricht en de naam en de gegevens van degene die de waardebepaling heeft uitgevoerd. Een waardebepaling is geen bouwkundig rapport.
3. Tenzij anders overeengekomen wordt het rapport aan de opdrachtgever uitgebracht. De makelaar stelt het rapport niet ter beschikking van derden tenzij hij toestemming heeft verkregen van opdrachtgever.
4. De makelaar aanvaardt alleen ten opzichte van de consument of het bedrijf verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport, dus niet jegens derden.
5. Tenzij anders overeengekomen is de consument of het bedrijf bij opdracht voor de waardebepaling het overeengekomen honorarium verschuldigd zodra het rapport is afgeleverd.
6. Indien de consument of het bedrijf de opdracht tot waardebepaling intrekt voordat deze is uitgevoerd, is de consument of het bedrijf 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 makelaar in het kader van de opdracht voor de waardebepaling noodzakelijk gemaakte onkosten ter zake van leges en kadastraal onderzoek zullen door de consument of het bedrijf worden vergoed.
8. Het honorarium wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn. Indien het tarief afhankelijk is gesteld van de bepaalde waarde wordt onder bepaalde waarde verstaan:
 - a. Bij bepaling van de waarde van een aandeel in een onroerende zaak: De bepaalde waarde van de gehele onroerende zaak;
 - b. Bij bepaling van de waarde van een appartementsrecht of van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie: De bepaalde waarde van dat appartementsrecht of dat lidmaatschapsrecht;
 - c. Bij bepaling 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 bepaalde 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.

Beheer

ARTIKEL 23 – Beheer

1. Beheer (vastgoedmanagement) houdt in het verlenen van diensten aan de consument of het bedrijf 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 of het bedrijf dat opdracht tot beheer geeft, kan zijn de eigenaar dan wel degene die de onroerende zaken in bezit of anderszins onder zijn 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 leegkomend onroerend goed of gedeelten daarvan;
- Verstrekking van adviezen.

3. Intrekking van een opdracht tot beheer dient 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.

Geschillenregeling

ARTIKEL 24 – Geschillenregeling

1. Indien tussen partijen verschil van mening ontstaat met betrekking tot de interpretatie van enige bepaling uit een overeenkomst afgesloten met Harbourtown Real Estate zal dit geschil worden voorgelegd aan het Gerecht in Eerste Aanleg, zittingsplaats Bonaire, terwijl beide partijen domicilie kiezen aan de Kaya L.D. Gerharts 20 te Bonaire.

2. Uitsluitend de rechter is bevoegd van geschillen kennis te nemen.

Afwijking en wijziging

ARTIKEL 25 – Afwijking

Individuele afwijkingen moeten schriftelijk dan wel elektronisch tussen de makelaar en de consument worden vastgelegd.