

Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers

Versie februari 2006

Specialist
op elke m²



Vooraf

De algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers zijn vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM. De voorwaarden zijn in werking getreden met ingang van 15 februari 2006. De inhoud van deze algemene voorwaarden stemt overeen met de Voorwaarden NVM 2000, met dien verstande dat de eerste zin van artikel 1 is uitgebreid met de vetgedrukte tekst.

Soms verklaren anderen dan NVM leden de Algemene Voorwaarden NVM op hun werkzaamheden van toepassing.

Omdat in zulke gevallen elke binding met de NVM ontbreekt, kan de NVM daarvoor geen verantwoordelijkheid dragen en kan geen beroep op de NVM en haar organen worden gedaan.

Bij het NVM bureau is informatie betreffende de NVM verkrijgbaar. Met vragen over de Voorwaarden, het ledenbestand (is iemand wel lid van de NVM) enzovoorts kunt u daar terecht. Het is ook het aangewezen contactadres voor eventuele klachten of geschillen.

Postbus 2222
3430 DC Nieuwegein
Telefoon 030 6085185



Inhoud

I. Algemene bepalingen.....	3
II. Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten.....	5
III. Taxatie.....	16
IV. Onteigening.....	18
V. Vastgoedmanagement.....	18
VI. Verschillen van mening.....	19

I. Algemene bepalingen

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerend goed in Nederland, **tenzij de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf (consument)***. Voorzover niet anders blijkt wordt onder onroerend(e) goed(eren) verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop.
2. Het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
3. Het NVM-lid voert door hem aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen en met inachtneming van de belangen van zijn opdrachtgever uit. Tenzij anders overeengekomen mag het NVM-lid de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder zijn verantwoording, laten uitvoeren.
4. In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde van die opdracht aan het NVM-lid verschuldigd zijn.

* *Op de totstandkoming en de uitvoering van een tussen een consument en een NVM-lid gesloten overeenkomst van opdracht tot dienstverlening met betrekking tot in Nederland gelegen onroerende zaken behoren de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM van toepassing verklaard te worden.*

- 5 In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop het NVM-lid van het overlijden kennis krijgt. Het bepaalde in artikel II.24 is van overeenkomstige toepassing.
- 6 Vorderingen wegens verschuldigd honorarium zijn opeisbaar indien en zodra de opdracht is uitgevoerd of om een andere reden eindigt, tenzij uit deze voorwaarden anders blijkt of opdrachtgever en NVM-lid anders overeenkomen. Dit geldt eveneens ten aanzien van gedane verschotten en gemaakte onkosten. Opdrachtgever en NVM-lid kunnen betaling vooruit door de opdrachtgever overeenkomen. Zij kunnen ook tussentijdse afrekening van gedane verschotten en gemaakte onkosten overeenkomen.
- 7 De opdrachtgever aan wie, door middel van een nota of op andere wijze, schriftelijk betaling van honoraria, verschotten of onkosten is verzocht en van wie binnen 30 dagen na een tweede schriftelijk verzoek nog geen betaling is ontvangen, is aansprakelijk voor de kosten die het NVM-lid vanaf het moment van verstrijken van deze 30 dagen zowel in als buiten rechte ter inning van zijn vordering maakt. Tevens is hij vanaf dat moment rente over die vordering verschuldigd; het rentepercentage is gelijk aan de wettelijke rente (art. 6:120 BW). Deze aansprakelijkheid voor inningskosten en verschuldigdheid van rente vervalt, indien en voor zover dit wordt beslist bij uitspraak van een daartoe door de NVM aangewezen college of de rechter, in samenhang met diens oordeel dat het door het NVM-lid aan honoraria, verschotten of onkosten in rekening gebrachte bedrag niet verschuldigd is.



II. Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten

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 Het NVM-lid draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent het dienstenpakket van het NVM-lid, de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties met betrekking tot onroerend goed.
- 3 Indien het NVM-lid iemand beschouwt als opdrachtgever maar deze het bestaan van de opdracht betwist en het bestaan van de opdracht niet blijkt uit een door de opdrachtgever ondertekend en aan het NVM-lid gericht stuk, ontbeert het NVM-lid het recht op betaling wegens honorarium, verschotten of onkosten, tenzij hij het bestaan van de opdracht op andere wijze kan bewijzen.
- 4 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;
 - beoordeling van de waarde van het betreffende onroerend goed;
 - besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;
 - advies over en het voeren van onderhandelingen;
 - begeleiding bij de afwikkeling.
- 5 Het NVM-lid onthoudt zich van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot een onroerend goed ter zake waarvan hij reeds opdracht heeft van een andere opdrachtgever. Vloeit uit een lopende opdracht voort dat het NVM-lid aan die opdrachtgever een dienst verleent met betrekking tot onroerend goed ten aanzien waarvan hij

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 het NVM-lid met, te zijner keuze, elk van deze opdrachtgevers of een van hen.

Het NVM-lid opent dit overleg in ieder geval zodra het stadium van onderhandelingen tussen de betreffende opdrachtgevers wordt bereikt. Het overleg dient te leiden tot het opschorten of eventueel beëindigen van een van de opdrachten. Bij het overleg stelt het NVM-lid tevens de mogelijkheid aan de orde dat de opdrachtgever wiens opdracht wordt opgeschort of beëindigd een collega-vastgoeddeskundige inschakelt. Komt, al dan niet in strijd met het voorgaande, tussen de opdrachtgevers van hetzelfde NVM-lid een overeenkomst tot stand, dan kan het NVM-lid in gevallen waarin de wet zich niet tegen het in rekening brengen van courtage verzet, daaraan slechts ten opzichte van een van hen een recht op courtage ontleen.

- 6 De opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan het NVM-lid in tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever, aan de opdracht kunnen echter volmachten worden verbonden en deze kunnen ook later worden verstrekt.
- 7 De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die het NVM-lid bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan het NVM-lid behoudens in zoverre uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten het NVM-lid om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen.



- 8 Indien een opdrachtgever aan verschillende NVM-leden opdracht geeft, zijn de bepalingen van dit hoofdstuk onverkort op elk van deze opdrachten van toepassing en is de opdrachtgever derhalve aan elk van deze NVM-leden overeenkomstig dit hoofdstuk vergoeding van verschotten, onkosten en courtage verschuldigd, behoudens in zoverre met een of meer van deze NVM-leden daaromtrent uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt.
- 9 Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Hij eindigt onder meer door
- vervulling door het NVM-lid;
 - intrekking door de opdrachtgever;
 - teruggaaf door het NVM-lid.
- Het NVM-lid heeft zijn opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst als gevolg van door hem verleende diensten tot stand is gekomen. Het vervuld zijn van de opdracht laat onverlet zijn 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 behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk. Teruggaaf van de opdracht door het NVM-lid is slechts mogelijk op grond van gewichtige redenen. Als gewichtige reden wordt in elk geval beschouwd:
- de onder artikel II.5, tweede en volgende volzinnen beschreven situatie;
 - verstoring van de relatie tussen NVM-lid en opdrachtgever.
- Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden. Als datum voor een beëindiging van de opdracht geldt de datum, waarop het NVM-lid respectievelijk de opdrachtgever de schriftelijke mededeling inzake het intrekken of teruggeven ontvangt of de in die mededeling genoemde latere datum.
- Bij beëindiging of opschorting van de opdracht kunnen kosten in rekening worden gebracht overeenkomstig het bepaalde in artikel II.23, 24 en 25.

Na het einde van de opdracht kunnen courtageverplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in artikel II.16. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door gebruikmaking van de wettelijke bedenktijd (ex artikel 7:2 BW) wordt ontbonden, houdt de totstandkoming van deze overeenkomst geen vervulling van de opdracht in.

10-14 Gereserveerd

Courtage

- 15 De opdrachtgever is aan het NVM-lid courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, ook al wijkt deze af van de opdracht. Dit geldt ook indien deze overeenkomst niet het gevolg is van door het NVM-lid verleende diensten, tenzij het een opdracht betreft van een opdrachtgeverkoper of -huurder en deze koopt of huurt buiten het gebied waarop de opdracht betrekking heeft.
- 16 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.7 of deze totstandkoming verband houdt met dienstverlening van het NVM-lid aan de opdrachtgever gedurende de looptijd van de opdracht. Dit verband wordt behoudens tegenbewijs verondersteld aanwezig te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen drie 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 drie maanden zoveel korter als er tijd ligt tussen het moment waarop het NVM-lid de schriftelijke mededeling inzake de intrekking ontvangt en dat waarop de opdracht eindigt. Het voorgaande geldt niet indien ten tijde van het einde van de opdracht een soortgelijke opdracht aan een professionele vastgoeddeskundige is verstrekt en deze opdracht op het moment van totstandkoming van de overeenkomst nog loopt.

- 17 Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door wanprestatie van een der partijen of om andere reden niet tot uitvoering komt, laat dit het recht van het NVM-lid op courtage onverlet. 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. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door gebruikmaking van de wettelijke bedenktijd (ex artikel 7:2 BW) wordt ontbonden, vervalt het recht op courtage met betrekking tot deze overeenkomst.
- 18 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 NVM-lid en opdrachtgever zijn overeengekomen. Wanneer een courtageverplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel II.16 ontstaat na het einde van de opdracht, het NVM-lid nauwelijks werkzaamheden heeft verricht en de opdrachtgever daar niet of nauwelijks voordeel van heeft gehad, bedraagt de courtage een naar redelijkheid vast te stellen deel van het tarief.
- 19 Onder de totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door 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.
- 20 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.

- 21 Ingeval het NVM-lid door toedoen van zijn opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag hij courtage in rekening moet brengen, heeft hij het recht dit bedrag volgens eigen taxatie te bepalen en is de naar dit bedrag berekende courtage verschuldigd.
- 22 Met inachtneming van het bepaalde in artikel II.17 is de courtage verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst.

Kosten

- 23 Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten die het NVM-lid ten behoeve van de opdrachtgever maakt.
Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient het NVM-lid tevoren met zijn opdrachtgever overleg te plegen. Een en ander geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking, teruggaaf of anderszins.
 - 24 Onverminderd het in artikel II.23 gestelde is de opdrachtgever die een opdracht tot dienstverlening intrekt of opschort bovendien aan het NVM-lid een vergoeding verschuldigd. Indien over de hoogte van deze vergoeding geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld.
 - 25 Opdrachtgever en NVM-lid kunnen, indien daartoe aanleiding is, het bepaalde in artikel II.24 van overeenkomstige toepassing verklaren voor geval de opdracht op andere wijze dan door intrekking eindigt.
- 26-30 Gereserveerd

Koop en Verkoop

- 31 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) Indien bij een overeenkomst van koop en verkoop de tegenprestatie bestaat uit een lijfrentevergoeding: de waarde welke aan het onroerend goed wordt toegekend ter berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting;
- c) Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken: het overeengekomen bedrag van koop- en aanneemsom tezamen dan wel de verwachte, uit de overeenkomst blijkende bouwsom of stichtingskosten; een en ander met inbegrip van omzetbelasting, tenzij de koper gerechtigd is de omzetbelasting in aftrek te brengen;
- d) Bij koop en verkoop van een recht van erfpacht, dan wel van een opstal op erfpachtgrond: het bedrag dat de koper en verkoper als zodanig overeenkomen, vermeerderd met een bedrag gelijk aan het tienvoud van de periodieke vergoeding op jaarbasis;
- e) Bij koop en verkoop van appartementsrechten: de koopsom van het appartementsrecht;
- f) Bij koop en verkoop van lidmaatschapsrechten in een coöperatie tot exploitatie van onroerend goed of van aandelen in onverdeelde eigendommen: de koopsom van het betreffende lidmaatschapsrecht of aandeel, zonder aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening;
- g) Bij koop en verkoop van aandelen in een naamloze of besloten vennootschap: de, blijkens het betreffende aantal aandelen, verhandelde fractie in de verkoopwaarde van het onroerend goed van de vennootschap;



h) Bij ruilkoop: de gezamenlijke waarde van de daarbij betrokken onroerende goederen;

32 Met koop en verkoop worden gelijkgesteld overeenkomsten

a) van ruilkoop;

b) van huurkoop;

c) van koop en verkoop op afbetaling;

d) van koop en verkoop die niet of niet zonder meer de verplichting tot eigendomsoverdracht bevatten (economische overdracht);

e) tot het vestigen van het recht van erfpacht of opstal.

33 Indien er, behalve het onroerend goed, ook roerende zaken (bijvoorbeeld in de vorm van meubilair, stoffering en inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) worden gekocht en verkocht, of er tevens vermogensrechten zoals schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken op derden worden overgedragen dan wel zulke rechten door partijen jegens elkaar worden overeengekomen, wordt onder koopsom mede verstaan de koopsom van deze zaken en vermogensrechten.

34-35 Gereserveerd

Huur en Verhuur

36 Indien de hoogte van de courtage afhankelijk is gesteld 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 eerste huurjaar;

b) Indien krachtens de overeenkomst in enig volgend jaar aan huur een ander bedrag verschuldigd zal zijn dan in het eerste huurjaar, dit bedrag bij het tot stand komen van de overeenkomst reeds vastligt en het kennelijk een andere strekking heeft dan het in gelijke tred houden van de huur met de waarde-ontwikkeling van de euro: het totaal van die



- bedragen, gedeeld door het aantal jaren waarop zij betrekking hebben;
- c) Indien de huursom niet in geld wordt uitgedrukt: het bedrag dat het NVM-lid volgens eigen taxaties juist acht.

37 Gedeelten van huurjaren gelden voor de berekening van de courtage als geheel huurjaar.

Overeenkomsten voor onbepaalde tijd en overeenkomsten voor korter dan vijf jaar die voorzien in verlenging door optie of anderszins, worden voor de berekening van de courtage beschouwd als overeenkomsten aangegaan voor een periode van vijf jaar of zoveel minder als overeenstemt met een in de overeenkomst voorziene einddatum. In overeenkomsten voor een periode van vijf jaar of langer, als mogelijkheid opgenomen optie jaren of jaren van stilzwijgende verlenging hebben geen invloed op hoogte van de courtage.

38 Met overeenkomsten van huur en verhuur worden gelijkgesteld:

- a) pachtovereenkomsten;
- b) huur-ruilovereenkomsten;
- c) overeenkomsten tot ingebruikgeving;
- d) overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik of bewoning;
- e) andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals leasing.

39 Indien ter gelegenheid van de totstandkoming van de huurovereenkomst een optierecht tot koop, een voorkeursrecht tot koop, of een koopplicht wordt overeengekomen voor een som waarvan de grootte of de wijze van berekening daarvan in de overeenkomst is vastgelegd of die met behulp van het NVM-lid moet worden bepaald en de koop wordt geëffectueerd tijdens de overeengekomen of verlengde looptijd





van de oorspronkelijke of vernieuwde huurovereenkomst, is tevens courtage wegens de koop en verkoop verschuldigd overeenkomstig de overeengekomen tarieven bij koop en verkoop. Indien over de hoogte van tarieven bij koop en verkoop geen afspraken zijn gemaakt, dient die courtage naar redelijkheid te worden vastgesteld.

- 40 Indien er roerende zaken (zoals meubilair, stoffering, inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) mede worden gehuurd of verhuurd, wordt onder huursom mede begrepen de voor deze goederen overeengekomen huurprijs. Worden de goederen mede gekocht en verkocht of worden vermogensrechten zoals schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken op derden overgedragen dan wel zulke rechten door partijen jegens elkaar overeengekomen, dan is daarover courtage verschuldigd overeenkomstig de overeengekomen tarieven bij koop en verkoop. Indien over de hoogte van tarieven bij koop en verkoop geen afspraken zijn gemaakt, dient die courtage naar redelijkheid te worden vastgesteld.

Hypotheken

Voor deze vorm van dienstverlening heeft de NVM geen specifieke voorwaarden vastgesteld.

Veiling

Voor deze vorm van dienstverlening heeft de NVM geen specifieke voorwaarden vastgesteld.

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 eenvoudig 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 en de soort daarvan, een aanduiding van bijzondere omstandigheden waarmee bij dit oordeel rekening is gehouden, het doel van de taxatie en de datum waarop deze is verricht.
- 3 Het rapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht. Het NVM-lid aanvaardt alleen ten opzichte van hem verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport. Het staat de opdrachtgever vrij het rapport of gegevens daaruit, tenzij dit kennelijk voor hem alleen bestemde informatie bevat, ter inzage of beschikking te stellen van derden, mits hij het verschuldigde honorarium aan het NVM-lid heeft voldaan en hij deze derde duidelijk maakt dat het NVM-lid ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens derden aanvaardt. Het NVM-lid stelt het rapport niet ter beschikking van derden dan in overleg met zijn opdrachtgever.
- 4 Bij een opdracht aan meer NVM-leden gezamenlijk brengen deze NVM-leden gezamenlijk rapport uit. In dit rapport komen hun gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking. Slagen de NVM-leden 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.
- 5 Indien het tarief afhankelijk is gesteld van de taxatiewaarde wordt onder taxatiewaarde verstaan:
 - a) Bij taxatie van de waarde van een aandeel in een onroerend goed: de getaxeerde waarde van het gehele onroerende goed;

- b) Bij taxatie van de waarde van een appartementsrecht of van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie: de getaxeerde waarde van dat appartementsrecht of dat lidmaatschapsrecht.
 - c) Bij taxatie van de waarde van opstallen op erfpachtsgrond of het recht van erfpacht (al dan niet met de rechten van de erfpachter op de opstallen): het getaxeerde 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.
- 6 Het tarief wordt in rekening gebracht per perceel. Vormen de percelen echter een complex, of kunnen zij vanwege hun ligging ten opzichte van elkaar daarmee worden gelijkgesteld, dan worden zij voor de berekening van het tarief beschouwd als vormen zij één perceel.
- 7 Bij taxatie ingevolge een aan meer NVM-leden verstrekte opdracht wordt het tarief door ieder NVM-lid in rekening gebracht.
- 8 Bij intrekking van een opdracht voordat deze is uitgevoerd is de opdrachtgever voor de reeds verrichte werkzaamheden aan het NVM-lid een honorarium verschuldigd. Indien over de hoogte van dit honorarium geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld.
- 9 Verschotten worden in rekening gebracht. Hetzelfde kan naar redelijkheid worden gedaan ten aanzien van gemaakte reis- en verblijfkosten.



IV. Onteigening

Voor deze vorm van dienstverlening heeft de NVM geen specifieke voorwaarden vastgesteld.

V. Vastgoedmanagement

- 1 Onder een opdracht tot vastgoedmanagement wordt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het ten behoeve van de opdrachtgever verlenen van diensten met betrekking tot een of meer aan de opdrachtgever toebehorende of onder zijn zeggenschap staande onroerende zaken, die de instandhouding en de exploitatie ten goede komen en bijdragen tot een optimaal rendement van de belegde financiële middelen. 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 leegkomende gedeelten en andere activiteiten met betrekking tot verhuurmutaties;
 - verstrekking van adviezen.
2. De vastgoedmanager draagt er zorg voor dat een opdracht tot vastgoedmanagement schriftelijk wordt vastgelegd.
 3. Het intrekken van een opdracht tot vastgoedmanagement dient schriftelijk te geschieden. Bij intrekking dient een opzegtermijn van ten minste drie kalendermaanden in acht te worden genomen.

Administrateurschap vereniging van eigenaren

Voor deze vorm van dienstverlening heeft de NVM geen specifieke voorwaarden vastgesteld.

VI. Verschillen van mening

- 1 Een verschil van mening tussen een lid van de NVM en een derde - hier verder cliënt genoemd - over een aanspraak tot betaling van het NVM-lid jegens de cliënt, verbandhoudend met deze Voorwaarden, kan door middel van een schriftelijk verzoek ter beslissing worden voorgelegd aan de Adviescommissie Voorwaarden & Tarieven. De commissie bestaat uit een oneven aantal van tenminste drie personen en wordt bijgestaan door een secretaris. Benoeming en ontslag geschieden door het algemeen bestuur.
- 2 De commissie handelt en beslist als goede mannen naar billijkheid. Zij treedt bij de behandeling van een verschil van mening op in een samenstelling van drie leden bijgestaan door een secretaris, waarbij de meerderheid van de commissie wordt gevormd door niet-leden van de NVM. Indien bijzondere omstandigheden daartoe naar het

oordeel van de commissie aanleiding geven, kan zij in een andere samenstelling optreden. De commissie doet uitspraak bij wege van bindend advies.

- 3 Een verzoek aan de commissie wordt ingediend bij het algemeen bestuur of rechtstreeks bij de commissie, bij voorkeur in zesvoud. Het algemeen bestuur zendt ontvangen verzoeken aan de commissie door. In een verzoek wordt weergegeven: het verschil van mening, de feiten, het eigen standpunt en de motivering daarvan.
- 4 Indiening van een verzoek kan plaatsvinden door het NVM-lid en de cliënt gezamenlijk of door de cliënt afzonderlijk. Bij indiening van het verzoek door de cliënt afzonderlijk is de cliënt voor de behandeling van het verzoek een bedrag van €34,- verschuldigd. De commissie bepaalt het tijdstip en de wijze waarop dit bedrag moet worden voldaan.
- 5 Het verzoek wordt - tenzij NVM-lid en cliënt het verzoek gezamenlijk indienen - door de cliënt, of zonedig door de commissie, in afschrift aan het NVM-lid toegezonden.
- 6 Door de indiening van het verzoek verplicht de cliënt zich aan de behandeling van het verschil van mening door de commissie mee te werken en zich aan de uitspraak van de commissie te houden. Hetzelfde geldt, indien het een gezamenlijk met de cliënt ingediend verzoek betreft.
- 7 Vanaf het moment dat een verzoek van de cliënt aan de commissie het NVM-lid in afschrift heeft bereikt, of een gezamenlijk verzoek is ingediend, staat het het NVM-lid niet meer vrij de cliënt omtrent zijn aanspraak op andere wijze in rechte te betrekken en is hij verplicht aan de behandeling door de commissie mee te werken en zich aan de uitspraak van de commissie te houden.
- 8 Tot het in artikel VI.7 bedoelde moment kan het NVM-lid een geding tegen de cliënt bij de burgerlijke rechter aanhangig maken. Gaat het NVM-lid hiertoe over zonder de cliënt vooraf per aangetekende brief
 - zijn voornemen kenbaar te maken;
 - een termijn te noemen waarbinnen de cliënt alsnog aan de aanspraak

kan voldoen of zich tot de commissie kan wenden onder gelijktijdige toezending van een afschrift van het verzoek aan het NVM-lid of diens in de brief vermelde vertegenwoordiger;

- op de inhoud van dit hoofdstuk te wijzen, heeft de cliënt het recht alsnog behandeling door de commissie te bewerkstelligen door binnen 14 dagen nadat hij in rechte is betrokken een verzoek bij de commissie in te dienen, onder gelijktijdige toezending van een afschrift van dit verzoek aan het NVM-lid.
- 9 De commissie kan beslissen dat een verzoek niet voor verdere behandeling in aanmerking komt,
- indien en zolang het verzoek naar haar oordeel niet voldoet aan het bepaalde in artikel VI.3;
 - indien zij van oordeel is dat het verzoek buiten de competentie van de commissie valt;
 - indien de cliënt weigert een verklaring te ondertekenen, inhoudende dat hij het verschil van mening ter beslissing bij wege van bindend advies aan de commissie opdraagt en zich daarbij onderwerpt aan de inhoud van dit hoofdstuk van de Voorwaarden;
 - indien en zolang de cliënt het in artikel VI.4 genoemde bedrag niet heeft voldaan;
 - in alle andere gevallen die daarvoor naar het oordeel van de commissie in aanmerking komen.
- 10 De commissie kan partijen in de gelegenheid stellen schriftelijke stukken te wisselen en besluiten dat partijen op een door de commissie te bepalen tijdstip en plaats door de commissie of een van de leden van de commissie worden gehoord.
- 11 De commissie is bevoegd getuigen en deskundigen te horen. Leden van de NVM zijn verplicht, desverzocht, in persoon te verschijnen en hun medewerkers te doen verschijnen.
- 12 Is de aanspraak tot betaling niet afkomstig van een NVM-lid persoonlijk, maar van een kantoor waaraan een of meer NVM-leden zijn verbonden, dan staat het ter keuze van de cliënt welk aan dat kantoor

verbonden lid van de NVM voor de behandeling van het verschil van mening door de commissie zijn wederpartij is. Indien de cliënt deze keus niet maakt, wordt dit door de commissie gedaan.

- 13 De uitspraak van de commissie wordt op schrift gesteld en gemotiveerd. Hij wordt door de voorzitter en de secretaris van de commissie ondertekend en in afschrift toegezonden aan het NVM-lid, de cliënt, het algemeen bestuur en het bestuur van de afdeling waartoe het NVM-lid behoort. Het algemeen bestuur is bevoegd uitspraken met weglating of wijziging van persoonlijke en lokale aanduidingen te publiceren.
- 14 Ten aanzien van de cliënt die geen gebruik heeft gemaakt van de gelegenheid om zich omtrent de aanspraak tot betaling te wenden tot de Adviescommissie Voorwaarden en Tarieven en die ten aanzien van die aanspraak door de gewone rechter in het ongelijk wordt gesteld kan het betrokken NVM-lid recht doen gelden op vergoeding van de buitengerechtelijke kosten door hem ter inning van zijn vordering gemaakt.
- 15 Over het met de aanspraak tot betaling gemoeide bedrag is rente verschuldigd. De rente wordt berekend over de periode tussen het moment waarop het bedrag onverschuldigd is voldaan, danwel, volgens mededeling van het NVM-lid aan de cliënt, had moeten worden voldaan en het moment waarop het bedrag wordt terugbetaald respectievelijk alsnog wordt voldaan. Het rentepercentage is gelijk aan de wettelijke rente (art. 6:120 BW).
- 16 Indien het NVM-lid of de cliënt na verloop van dertig dagen sedert de datum van verzending van een ingebrekestelling nalatig blijft in het voldoen aan een uit de uitspraak van de commissie voortvloeiende verplichting tot betaling of terugbetaling, komen de kosten die zijn wederpartij vervolgens redelijkerwijs maakt om hem tot nakoming van die verplichting te dwingen voor zijn rekening.
- 17 Het algemeen bestuur is bevoegd regels vast te stellen ter nadere uitwerking van hetgeen in dit hoofdstuk is bepaald.

Overgangsbepalingen bij de wijziging van Voorwaarden NVM 2000

Wijziging van 19 mei 2000

- 1 De bij deze aangebrachte wijzigingen treden in werking met ingang van 1 juli 2000. Voor opdrachten en dienstverlening, lopend op 30 juni 2000 blijft de op dat moment geldende tekst van Voorwaarden NVM 2000 van toepassing, met dien verstande dat de leden bevoegd zijn voor deze opdrachten en dienstverlening de nieuwe tekst toe te passen, indien dit voor de cliënt gunstiger is, of deze daarmee uitdrukkelijk instemt.
- 2 Het algemeen bestuur is bevoegd om indien het dat in het belang van de NVM acht, de tekst van Voorwaarden NVM 2000 te wijzigen.

Wijziging van 23 augustus 2001

De bij deze aangebrachte wijziging treedt in werking met ingang van 1 januari 2002. De overgangsbepalingen van 19 mei 2000 blijven onverkort van toepassing.

Wijziging van 7 augustus 2003

De bij deze aangebrachte wijzigingen treden in werking met ingang van 1 september 2003. De overgangsbepalingen van 19 mei 2000 en 23 augustus 2001 blijven onverkort van toepassing.

Wijziging van 9 december 2005

De bij deze aangebrachte wijzigingen treden in werking met ingang van 15 februari 2006. De overgangsbepalingen van 19 mei 2000, 23 augustus 2001 en 7 augustus 2003 blijven onverkort van toepassing.

Aldus vastgesteld en als de leden bindend reglement aangewezen in de ledenvergadering van de NVM van 19 mei 2000, gewijzigd (art. VI.4) bij besluit van het algemeen bestuur van 23 augustus 2001 ingaande 1 januari 2002, vervolgens gewijzigd (art. II.9 en II.17) bij besluit van het algemeen bestuur van 7 augustus 2003, ingaande 1 september 2003, vervolgens gewijzigd (titel, voorwoord en artikel I.1) bij besluit van het algemeen bestuur van 9 december 2005, ingaande 15 februari 2006.

**Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g.
en vastgoeddeskundigen NVM**

**Fakkelstede 1
Postbus 2222
3430 DC Nieuwegein
T 030 - 608 51 85
I www.nvm.nl**