

Uw tweede huis in Finland

Algemene Voorwaarden

ARTIKEL 1 – Definities

ARTIKEL 2 – Toepasselijkheid

ARTIKEL 3 – Aanbod

ARTIKEL 4 – Totstandkoming van de opdracht

ARTIKEL 5 – Duur van de opdracht

ARTIKEL 6 – Einde van de opdracht

ARTIKEL 7 – Omzetbelasting

ARTIKEL 8 – Algemene verplichtingen van Poolster

ARTIKEL 9 – Algemene verplichtingen van de Cliënt

ARTIKEL 10 – Opdracht tot aankoopbemiddeling, deeldiensten

ARTIKEL 11 – Tarief

ARTIKEL 12 – Berekening Tarief bij Aankoopbemiddeling

ARTIKEL 13 – Kosten

ARTIKEL 14 – Geschillenregeling

ARTIKEL 15 – Aansprakelijkheid

ARTIKEL 16 – Afwijking

ARTIKEL 17 – Wijziging

Versie: 1.0

Datum: 1-7-2008

ARTIKEL 1 – Definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. Cliënt: opdrachtgever, natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;
- b. Poolster: een Besloten Vennootschap onder Nederlands recht die diensten aanbiedt inzake advies en bemiddeling bij het aankopen van zich in Finland bevindende onroerende zaken, en die zich o.a. bedient van de handelsnaam "tweedehuisinfinland.nl";
- c. Opdracht: de overeenkomst van opdracht tot dienstverlening. Onder dienstverlening wordt verstaan: hulp bij oriëntatie, advies, en bemiddeling met betrekking tot aankoop van onroerende zaken; hulp bij oriëntatie, advies, vergunningaanvraag en bemiddeling met betrekking tot het verstrekken van bouwopdrachten. Onder onroerende zaken worden ook beperkte rechten op onroerende zaken verstaan zoals erfpacht, opstal en aandelen in onroerend-goed maatschappijen. Een Opdracht kan bestaan uit meerdere deelopdrachten;
- d. Tarief: de prijs voor de dienstverlening door Poolster;
- e. Aanbetaling: het vaste deel van het Tarief, wat verschuldigd is ongeacht het resultaat van de Opdracht;
- f. Opdrachtformulier: het formulier waarin de omschrijving van de Opdracht is vastgelegd;

ARTIKEL 2 – Toepasselijkheid

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op de totstandkoming en de uitvoering van een tussen een Cliënt en Poolster gesloten overeenkomst van opdracht tot dienstverlening met betrekking tot in Finland gelegen onroerende zaken.
2. Op overeenkomsten tussen Poolster en de Cliënt waarop deze algemene voorwaarden betrekking hebben, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

ARTIKEL 3 – Aanbod

1. Het Aanbod van Poolster aan de Cliënt bevat een duidelijke omschrijving van de dienstverlening die de Cliënt in kwestie mag verwachten. Het aanbod bevat tevens het tarief voor de dienstverlening en de overige condities waaronder de dienstverlening wordt verricht.
2. Poolster draagt er zorg voor dat het aanbod schriftelijk of elektronisch in een Opdrachtformulier wordt vastgelegd, waarin naar de toepasselijkheid van deze algemene voorwaarden wordt verwezen.
3. Het aanbod gaat vergezeld van een exemplaar van deze algemene voorwaarden.

ARTIKEL 4 – Totstandkoming van de Opdracht

De Opdracht komt tot stand door ondertekening door Cliënt van het Opdrachtformulier van Poolster.

ARTIKEL 5 – Duur van de Opdracht

Tenzij tussen partijen anders is overeengekomen loopt de Opdracht voor bepaalde tijd. Bij verstrijken van de termijn van de Opdracht is Cliënt gerechtigd om de Opdracht te verlengen tegen het geldende tarief.

ARTIKEL 6 – Einde van de Opdracht

1. De Opdracht eindigt door:
 - a. vervulling van de opdracht door Poolster;
 - b. intrekking van de opdracht door de Cliënt;
 - c. teruggaaf van de opdracht door Poolster;
 - d. verlopen van de termijn van de Opdracht;
 - d. ontbinding door een van beide partijen;
 - e. overlijden van de Cliënt.
2. Poolster heeft haar opdracht vervuld, zodra de overeengekomen prestatie is geleverd of – in geval van bemiddeling - de beoogde koopovereenkomst tussen de betreffende partijen als gevolg van door haar verleende diensten tot stand is gekomen.
3. Een Opdracht kan te allen tijde en zonder dat een opzegtermijn in acht hoeft te worden genomen, worden ingetrokken. De Cliënt is ter zake van een intrekking nimmer schadeplichtig. Poolster heeft terzake wel recht op de Aanbetaling en vergoeding van reeds gemaakte kosten zoals bedoeld in **artikel 16**. Het intrekken van een Opdracht dient schriftelijk of elektronisch te geschieden.

4. Poolster kan een (deel)Opdracht teruggeven op grond van gewichtige redenen. De teruggaaf door Poolster dient schriftelijk of elektronisch te geschieden. Teruggaaf van een deelopdracht heeft geen invloed op de afwikkelingen en verplichtingen van partijen jegens elkaar voor de andere deelopdrachten. Indien Poolster een (deel)opdracht terug geeft is Cliënt voor die (deel)opdracht geen kosten verschuldigd.

5. Een Opdracht kan door beide partijen worden ontbonden wanneer aan de kant van de wederpartij sprake is van een ernstige tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen. De verklaring tot ontbinding dient schriftelijk of elektronisch te geschieden.

6. Als datum voor beëindiging van de Opdracht geldt de datum waarop Poolster, respectievelijk de Cliënt de (schriftelijke of elektronische) mededeling inzake de intrekking, teruggaaf, beëindiging of overlijden ontvangt of de in die mededeling genoemde latere datum.

ARTIKEL 7 – Omzetbelasting

Het overeengekomen tarief en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, inclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW).

ARTIKEL 8 – Algemene verplichtingen van Poolster

1. Poolster voert de door haar aanvaarde Opdracht naar beste weten en kunnen uit en met inachtneming van de belangen van de Cliënt. Tenzij anders overeengekomen mag Poolster bij de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de Opdracht externe specialisten, onder haar verantwoording, inschakelen.

2. Poolster houdt de Cliënt regelmatig op de hoogte van de vorderingen.

3. Poolster stuurt de Cliënt een behoorlijk gespecificeerde factuur waarin een betalingstermijn van 30 dagen wordt vermeld. Indien de Cliënt niet binnen de in de factuur gestelde termijn betaalt, stuurt Poolster hem een betalingsherinnering waarin de Cliënt de gelegenheid wordt geboden alsnog binnen 2 weken na ontvangst van de herinnering te betalen.

4. Poolster aanvaardt geen opdrachten voor de bemiddeling bij verkoop.

5. Poolster is niet gerechtigd tot het sluiten van overeenkomsten namens de Cliënt, tenzij deze hiertoe een schriftelijke of elektronische volmacht heeft verleend.

6. Poolster houdt zich bij het uitvoeren van de Opdracht aan de Wet Bescherming Persoonsgegevens (WBP) en de Wet Identificatie bij Dienstverlening (WID).

ARTIKEL 9 – Algemene verplichtingen van de Cliënt

1. De Cliënt verschafft Poolster naar beste weten en kunnen die informatie die Poolster nodig heeft voor de uitvoering van de Opdracht.

2. De Cliënt betaalt Poolster voor de dienstverlening conform de gemaakte afspraken binnen de in de factuur genoemde betalingstermijn. Indien de Cliënt dat nalaat en hij ook geen gevolg geeft aan de in artikel 8 lid 3 genoemde betalingsherinnering, is hij in verzuim en is Poolster gerechtigd de wettelijke rente in meerdering te brengen.

3. Poolster is na verloop van de in artikel 8 lid 3 genoemde termijn van twee weken bevoegd om zonder nadere ingebrekestelling over te gaan tot invordering van het haar verschuldigde bedrag. De daaraan in redelijkheid verbonden (buiten)gerechtelijke kosten zijn voor rekening van de Cliënt, tenzij de rechter anders beslist.

4. In geval een Opdracht wordt verstrekt door meer dan één persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor het betalen van al het verschuldigde uit welke hoofde dan ook.

5. Het is de Cliënt, behoudens andersluidende afspraken, niet toegestaan buiten Poolster om overeenkomsten tot stand te brengen, onderhandelingen te voeren, gebruik te maken van soortgelijke diensten van anderen en/of activiteiten te ontplooiën, die Poolster bij het vervullen van haar Opdracht kunnen belemmeren of haar activiteiten doorkruisen.

ARTIKEL 10 – Opdracht tot aankoopbemiddeling, deeldiensten

De kern van een opdracht tot aankoopbemiddeling betreft het geven van advies in algemene zin, het aanreiken van informatie inzake te koop staande objecten die aan het wensenprofiel van Cliënt voldoen, en het voeren van onderhandelingen namens de Cliënt. Daarnaast staan, tenzij anders overeengekomen, de opdrachtgever uit hoofde van een opdracht tot bemiddeling onder meer de volgende deeldiensten ter beschikking:

- Informatievoorziening in algemene zin ten aanzien van de karakteristieken en mogelijkheden van de verschillende deelgebieden in Finland;
- Het samenstellen van een wensenprofiel van de Cliënt;

- Het zoeken in beschikbare databases en het voorleggen aan Cliënt van informatie inzake te koop staande objecten die aan het wensenprofiel van Cliënt voldoen;
- Het vertalen van voornoemde informatie in het Nederlands;
- Het opvragen bij verkoper of verkopende makelaar van aanvullende informatie;
- Het onderhandelen namens Cliënt met als oogmerk de aankoop van het object door Cliënt;
- Het plannen en begeleiding van bezichtigingen;
- Het vertalen van contracten en het geven van advies inzake juridische aspecten;
- Het begeleiden van de afwikkeling van de transactie;
- Het geven van advies ten aanzien van overige van belang zijnde aspecten;

Indien het door Cliënt verworven object bouwgrond betreft kunnen ook de volgende deeldiensten ter beschikking staan van de Cliënt:

- Bemiddeling en advies bij het vinden van een architect;
- Bemiddeling en advies bij het vinden van een producent van loghouses;
- Bemiddeling en advies bij het vinden van een aannemer;
- Bemiddeling en advies bij het aanvragen van benodigde vergunningen;
- Bemiddeling en advies bij de aanleg van elektriciteit en water op de kavel;
- Het bemiddelen en vertalen in de relatie tussen de Cliënt en zijn onderaannemers bij de bouw van zijn woning;

Voor 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.

De aard van de dienstverlening brengt met zich mee dat Poolster objecten aan Cliënt voorlegt die Poolster niet zelf bezocht heeft. Het is de eigen verantwoordelijkheid van Cliënt om zo nodig geheel naar eigen inzicht het aangeboden aan een nader technisch onderzoek te laten onderwerpen, of de waarde te laten bepalen door een beëdigd taxateur.

ARTIKEL 11 – Tarief

1. De Cliënt is de Poolster betaling van het tarief verschuldigd zoals vastgelegd in het Opdrachtformulier.

2. Het tarief kan gesplitst zijn in verschillende componenten:

- a. Een vast bedrag;
- b. Een aanbetaling;
- c. Een resultaatafhankelijke betaling;
- d. Een uurtarief;
- e. Onkosten;

3. Een resultaatafhankelijke betaling is opeisbaar ten tijde van de juridische levering van de onroerende zaak bij de notaris aan Cliënt of aan een door Cliënt aan te wijzen derde partij, ongeacht eventueel verstrijken van de termijn van de Opdracht. De resultaatafhankelijke betaling is verschuldigd voor elke koopovereenkomst die Cliënt aangaat of doet aangaan voor een door Poolster aan Cliënt voorgelegde onroerende zaak, omgeacht of Cliënt voor de aankoop daadwerkelijk van de dienstverlening van Poolster gebruik heeft gemaakt.

4. 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 tot zijn beschikking komt.

5. Onverminderd het bepaalde in **artikel 13 lid 2**, zijn alle vorderingen wegens verschuldigd tarief en onkosten direct opeisbaar zodra de overeenkomst tot stand is gekomen of de opdracht is uitgevoerd, dan wel deze om andere redenen eindigt.

6. 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 betaling van het resultaatafhankelijk tarief daarvan afhankelijk, tenzij een van partijen of beide de betreffende voorwaarde niet overeenkomstig de strekking hanteren.

7. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst niet tot uitvoering komt, behoudt Poolster recht op de aanbetaling, tenzij de niet-uitvoering het gevolg is van toerekenbaar tekortkomen (wanprestatie) van Poolster.

ARTIKEL 12 – Berekening Tarief bij Aankoopbemiddeling

1. Het tarief wordt berekend over de koopsom van de onroerende zaak

2. 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.

3. Indien over de koopsom BTW verschuldigd is, dan wel deze in de koopsom is inbegrepen, dan wordt het tarief mede berekend over het bedrag inclusief genoemde belasting.
4. Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken wordt het tarief berekend over de koop- en aanneemsom tezamen, dan wel over de verwachte, uit de overeenkomst blijkende, bouwsom of stichtingskosten inclusief de BTW.
5. Bij koop van een appartementsrecht wordt het tarief berekend over de koopsom van het appartementsrecht.
6. Bij koop van aandelen in onverdeelde eigendommen wordt het tarief berekend over de koopsom van het betreffende aandeel, zonder aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening.
7. Gelijkgesteld met koopovereenkomsten worden voor de tariefberekening:
 - ruilkoop;
 - huurkoop;
 - financial lease;
 - 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.
8. Indien er roerende zaken worden gekocht en/of er tevens schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken door partijen jegens elkaar worden overeengekomen, wordt het tarief mede in rekening gebracht over de koopsom van deze goederen en deze rechten.

ARTIKEL 13 – Kosten

1. Tenzij anders overeengekomen vergoedt de Cliënt de kosten die Poolster bij de uitvoering van de Opdracht ten behoeve van de Cliënt maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient Poolster tevoren met de Cliënt overleg te plegen en afspraken daaromtrent schriftelijk of elektronisch vast te leggen.
2. De Cliënt is ter zake van een intrekking nimmer schadelijkt. De makelaar heeft terzake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten zoals in het vorige lid bedoeld en, indien en voor zo ver bij het verstrekken van de opdracht overeengekomen, op een percentage van het loon.

ARTIKEL 14 – Geschillenregeling

Op alle geschillen met betrekking tot de dienstverlening van Poolster is Nederlands recht van toepassing. Uitsluitend een Nederlandse rechter is bevoegd over deze geschillen te oordelen.

ARTIKEL 15 – Aansprakelijkheid

De aansprakelijkheid van Poolster jegens de Cliënt zal nimmer groter zijn dan het overeengekomen tarief voor de Opdracht.

ARTIKEL 16 – Afwijking

Eventuele afwijkingen op deze Algemene Voorwaarden zijn alleen geldig indien schriftelijk dan wel elektronisch tussen Poolster en de Cliënt vastgelegd.

ARTIKEL 17 – Wijziging

Poolster is te allen tijde gerechtigd deze Algemene Voorwaarden te wijzigen, en de wijziging van toepassing te verklaren op lopende Opdrachten. Cliënt zal in dat geval onverwijld op de hoogte worden gesteld van de nieuwe Algemene Voorwaarden. Indien Cliënt zich niet kan verenigen met de gewijzigde Algemene Voorwaarden is hij gerechtigd kosteloos zijn Opdracht in te trekken.