VIISI
makelaar

Algemene voorwaarden

Viisi Real Estate B.V.

Versie 1.0 **Jaar** 2026 **Toepasselijk recht** Nederlands recht

ARTIKEL 1 Algemeen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

1.1 **Viisi**: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Viisi Real Estate B.V., gevestigd in Nederland.

1.2 **Opdrachtgever**: de partij (natuurlijk persoon), in de regel handelend als consument (niet in de uitoefening van een beroep of bedrijf), die alleen of gezamenlijk met een derde een opdracht verleent aan Viisi.

1.3 **Opdracht**: de overeenkomst van opdracht tot dienstverlening waarbij Viisi zich jegens de Opdrachtgever verbindt bemiddelings- en advieswerkzaamheden te verrichten bij de aankoop van een onroerende zaak die bestemd is voor eigen bewoning.

1.4 **Dienstverlening**: de overeengekomen werkzaamheden die Viisi ten behoeve van de Opdrachtgever verricht in het kader van aankoopmakelaardij en/of aankoopbegeleiding (al dan niet op afstand). De exacte aard en omvang van deze werkzaamheden – waaronder adviserende, bemiddelende en coördinerende diensten – worden specifiek omschreven in de individuele opdracht tot dienstverlening. Viisi adviseert de Opdrachtgever in het kader van haar Dienstverlening te allen tijde een bouwkundige keuring te laten uitvoeren.

1.5 **Honorarium**: de vergoeding die de Opdrachtgever aan Viisi verschuldigd is voor de geleverde Dienstverlening.

1.6 Alle bedingen in deze algemene voorwaarden zijn mede gemaakt ten behoeve van de aandeelhouders, bestuurders en/of vennoten van Viisi, de werknemers en allen die voor Viisi werkzaam zijn en Viisi vertegenwoordigen bij de uitvoering van de Opdracht.

ARTIKEL 2 Toepasselijkheid en wijziging

2.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen, offertes en opdrachten tussen Viisi en de Opdrachtgever, alsmede op alle daaruit voortvloeiende of daarmee samenhangende rechtsbetrekkingen.

2.2 Afwijkingen op deze algemene voorwaarden zijn slechts geldig indien deze uitdrukkelijk en schriftelijk (of elektronisch) tussen partijen zijn overeengekomen.

2.3 Indien enig beding nietig zou zijn of vernietigd wordt, blijft de overeenkomst voor het overige in stand en zal het betreffende beding in overleg onverwijld worden vervangen door een beding dat de strekking van het oorspronkelijke beding zoveel mogelijk benadert. Eventuele algemene voorwaarden van de Opdrachtgever blijven buiten toepassing.

2.4 Viisi kan de inhoud van deze algemene voorwaarden op ieder moment wijzigen en/of aanvullen en de nieuwe versie tegenover de Opdrachtgever van toepassing verklaren. Viisi zal hierbij een inwerkingtredingstermijn van ten minste twee maanden in acht nemen, waarna de Opdrachtgever aan de nieuwe versie is gebonden, tenzij de Opdrachtgever binnen die termijn bezwaar maakt.

ARTIKEL 3 Totstandkoming en duur van de Opdracht

3.1 De Opdracht komt tot stand op het moment dat de door Viisi en Opdrachtgever ondertekende overeenkomst of opdrachtbevestiging door Viisi is ontvangen, dan wel op het moment dat Viisi op verzoek van de Opdrachtgever is begonnen met de uitvoering.

3.2 Tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, wordt de Opdracht aangegaan voor een initiële termijn van 6 maanden. Indien de Opdracht niet binnen deze termijn is vervuld, wordt deze na afloop stilzwijgend voor onbepaalde tijd verlengd. Vanaf het moment van deze stilzwijgende verlenging zijn beide partijen gerechtigd de Opdracht te allen tijde, schriftelijk of elektronisch en zonder opgave van redenen, te beëindigen.

3.3 Viisi is bevoegd om zonder opgave van redenen de aan haar verstrekte opdrachten te weigeren.

ARTIKEL 4 Uitvoering van de Opdracht, digitale diensten en geheimhouding

4.1 Viisi zal de Opdracht naar beste inzicht en vermogen uitvoeren. Aan Viisi verstrekte opdrachten leiden uitsluitend tot inspanningsverplichtingen van Viisi en nimmer tot resultaatverplichtingen.

4.2 Viisi is gerechtigd haar dienstverlening geheel of gedeeltelijk via digitale middelen, zoals e-mail, klantportalen of andere online systemen, te leveren.

4.3 Aangezien de Dienstverlening (onder meer) gericht is op aankoopbegeleiding op afstand, waarbij de onroerende zaak in beginsel niet fysiek door Viisi of de Opdrachtgever wordt bezichtigd voorafgaand aan de koop, accepteert de Opdrachtgever de inherente risico's hiervan, zoals beperkingen wat betreft geur, geluid en de ruimtelijke beleving. De Opdrachtgever koopt de onroerende zaak in de staat waarin deze zich bevindt ('as is, where is'). Het risico ten aanzien van zichtbare of verborgen gebreken, alsmede ouderdom en slijtage, komt derhalve volledig voor rekening van de Opdrachtgever. De Opdrachtgever behoudt te allen tijde een eigen wettelijke onderzoeksplicht, waaraan de Opdrachtgever zelfstandig invulling dient te geven tijdens een fysieke bezichtiging of inspectie (al dan niet na het sluiten van de koopovereenkomst).

4.4 Viisi mag (telefoon- en video)gesprekken met de Opdrachtgever opnemen met het doel de dienstverlening te verbeteren, het adviesproces reproduceerbaar te maken, adviezen uit te werken en voor interne kwaliteitsbewaking, conform de geldende privacywetgeving.

4.5 Behoudens uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van Viisi is het de Opdrachtgever niet toegestaan de inhoud van adviezen, opinies of andere uitingen van Viisi openbaar te maken of aan derden ter beschikking te stellen, tenzij ter inwinning van een deskundig oordeel over de werkzaamheden van Viisi.

4.6 Viisi onthoudt zich van het aanvaarden van meer dan één bemiddelingsopdracht voor dezelfde onroerende zaak en is niet bevoegd om zonder schriftelijke volmacht namens de Opdrachtgever overeenkomsten (zoals de koopovereenkomst) te sluiten.

4.7 Hoewel Viisi de Opdrachtgever naar beste weten en met professionele zorgvuldigheid adviseert over een uit te brengen bod en de verwachte marktwaarde, betreft dit te allen tijde een inschatting gebaseerd op de marktomstandigheden van dat moment. Hier kunnen geen garanties aan worden ontleend. De definitieve beslissing om, na een geaccepteerd bod, over te gaan tot het ondertekenen van de koopovereenkomst en het al dan niet inroepen van de wettelijke bedenktijd of ontbindende voorwaarden is een zelfstandige afweging en ligt binnen de volledige verantwoordelijkheid van de Opdrachtgever.

ARTIKEL 5 Verplichtingen van de Opdrachtgever en opschorting

5.1 De Opdrachtgever is gehouden alle gegevens en bescheiden tijdig in de gewenste vorm ter beschikking te stellen en staat in voor de juistheid, volledigheid en betrouwbaarheid hiervan, ook indien deze van derden afkomstig zijn.

5.2 Indien noodzakelijke gegevens niet, niet tijdig of onjuist worden aangeleverd, is Viisi bevoegd over te gaan tot opschorting van de uitvoering van de Opdracht. De uit deze vertraging voortvloeiende extra kosten en honoraria zijn voor rekening van de Opdrachtgever.

5.3 Viisi werkt op basis van het 'no cure, no pay'-beginsel, waardoor de Opdrachtgever de vrijheid behoudt om zich gedurende de zoektocht breed te oriënteren. Ter bescherming van de geleverde inspanningen geldt hierop echter één strikte uitzondering: exclusiviteit per object. Het is de Opdrachtgever niet toegestaan om buiten Viisi om onderhandelingen te voeren of een koopovereenkomst te sluiten voor een specifieke onroerende zaak waarvoor Viisi reeds aantoonbare werkzaamheden (zoals een vastgoedanalyse, bezichtiging of bod) heeft verricht, behoudens voorafgaande schriftelijke instemming van Viisi. Bij overtreding van deze bepaling is de Opdrachtgever het volledige overeengekomen honorarium aan Viisi verschuldigd.

ARTIKEL 6 Honorarium, tarieven en betaling

6.1 Het honorarium en eventuele deeldienstkosten worden vooraf vastgelegd. Viisi is gerechtigd om overeengekomen tarieven tussentijds te verhogen bij stijgingen in prijzen of dienstverlening, of ter doorberekening van gewijzigde overheidsheffingen.

6.2 In geval van een gezamenlijk gegeven opdracht zijn de opdrachtgevers elk hoofdelijk verbonden voor de betaling van het factuurbedrag.

6.3 Facturen dienen binnen veertien dagen na de factuurdatum te worden betaald. Verrekening of opschorting van betaling door de Opdrachtgever is slechts toegestaan indien de tegenvordering door Viisi uitdrukkelijk is erkend of in rechte onherroepelijk is vastgesteld.

6.4 Blijft de betaling uit, dan is de Opdrachtgever over het openstaande bedrag de wettelijke rente verschuldigd en worden – na een schriftelijke aanmaning met een termijn van veertien dagen – buitengerechtelijke incassokosten in rekening gebracht conform het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten. Door de Opdrachtgever gedane betalingen strekken steeds eerst ter voldoening van rente en kosten en vervolgens van de oudste opeisbare facturen.

6.5 Indien de financiële positie of het betalingsgedrag van de Opdrachtgever daartoe aanleiding geeft, is Viisi gerechtigd onverwijld (aanvullende) zekerheid te verlangen. Bij gebreke daarvan mag Viisi de verdere uitvoering opschorten en is al het verschuldigde direct opeisbaar.

ARTIKEL 7 Klachten

7.1 Klachten met betrekking tot de verrichte werkzaamheden of facturen dienen schriftelijk en tijdig aan Viisi te worden gemeld.

7.2 Het indienen van een klacht schort de betalingsverplichting van de Opdrachtgever niet op en de Opdrachtgever is niet gerechtigd de betaling voor andere door Viisi geleverde diensten te weigeren.

ARTIKEL 8 Einde van de Opdracht

8.1 De Opdracht eindigt door vervulling, waarvan sprake is zodra de koopovereenkomst door zowel de koper als de verkoper is ondertekend. Het vervuld zijn van de Opdracht laat onverlet de verplichting van Viisi om de Opdrachtgever overeenkomstig de overeengekomen Dienstverlening te blijven begeleiden bij de verdere afwikkeling tot en met de juridische levering bij de notaris. Daarnaast kan de Opdracht voortijdig eindigen door intrekking door de Opdrachtgever, teruggaaf door Viisi wegens gewichtige redenen, opzegging door een der partijen na afloop van de initiële looptijd (conform artikel 3.2), of ontbinding wegens een toerekenbare tekortkoming.

8.2 Indien de Opdrachtgever de Opdracht intrekt, is de Opdrachtgever de eventueel overeengekomen vergoeding voor directe en indirecte (advies)kosten en/of opstartkosten aan Viisi verschuldigd. Er is geen aankoophonorarium verschuldigd bij voortijdige intrekking, tenzij binnen 6 maanden alsnog een koopovereenkomst tot stand komt voor een specifieke onroerende zaak waarvoor Viisi reeds aantoonbare werkzaamheden (zoals een vastgoedanalyse, bezichtiging of bod) heeft verricht.

ARTIKEL 9 Aansprakelijkheid en overmacht

9.1 Viisi zal haar werkzaamheden met de grootst mogelijke zorgvuldigheid verrichten. Iedere aansprakelijkheid van Viisi en door haar ingeschakelde derden is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval wordt uitgekeerd uit de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van Viisi.

9.2 Indien in een specifiek geval geen dekking wordt verleend, is de aansprakelijkheid beperkt tot maximaal het honorarium dat in het kader van de desbetreffende Opdracht over de laatste zes maanden is ontvangen, met een maximum van € 5.000,–.

9.3 Viisi is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade of schade als gevolg van onjuiste, onvolledige of ontijdige inlichtingen die door de Opdrachtgever zijn verstrekt.

9.4 Viisi is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van fouten of storingen in door Viisi gebruikte software of IT-systemen, tenzij sprake is van grove nalatigheid of Viisi hiervoor een vergoeding ontvangt van de leverancier (waarbij de aansprakelijkheid beperkt is tot dit bedrag).

9.5 Viisi is nimmer aansprakelijk voor schade die voortvloeit uit de omstandigheid dat door de Opdrachtgever aan Viisi verzonden (e-mail)berichten Viisi niet hebben bereikt, of voor het niet tijdig voldoen van betalingen aan derden door de Opdrachtgever.

9.6 Omdat de woningmarkt dynamisch is en de waardebepaling van een onroerende zaak geen exacte wetenschap betreft, levert het enkele feit dat een latere (gevalideerde) taxatiewaarde lager uitvalt dan de in de koopovereenkomst overeengekomen koopsom, geen toerekenbare tekortkoming op van Viisi. Viisi is niet aansprakelijk voor een eventueel daaruit voortvloeiend financieringstekort of andere (financiële) schade, tenzij de Opdrachtgever aantoont dat Viisi bij de totstandkoming van haar advies de professionele zorgplicht heeft geschonden die van een redelijk handelende en vakbekwame aankoopmakelaar mag worden verwacht.

9.7 **Overmacht:** Viisi hoeft haar verplichtingen niet na te komen als dit redelijkerwijs onmogelijk is door omstandigheden buiten haar invloed (overmacht), waaronder begrepen langdurige uitval van software of IT-systemen en verzuim of tekortkoming van derden die Viisi heeft ingeschakeld.

ARTIKEL 10 Informatievoorziening en derden

10.1 Viisi is bevoegd om bij de uitvoering van werkzaamheden derde partijen in te schakelen indien zij dit noodzakelijk acht; de daarmee gepaard gaande kosten worden aan de Opdrachtgever in rekening gebracht.

10.2 Hoewel de door Viisi verstrekte informatie met zorg is samengesteld, is deze deels gebaseerd op externe bronnen, waaronder die van de verkopende partij. Viisi is niet aansprakelijk voor de onjuistheid of onvolledigheid hiervan.

ARTIKEL 11 Toepasselijk recht, forumkeuze en slotbepalingen

11.1 Op alle overeenkomsten en rechtsverhoudingen tussen Viisi en de Opdrachtgever is uitsluitend het Nederlandse recht van toepassing.

11.2 Eventuele geschillen zullen in eerste aanleg bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement van de statutaire vestigingsplaats van Viisi.

11.3 In het geval de inhoud van schriftelijk tussen Viisi en de Opdrachtgever gemaakte afspraken (zoals vastgelegd in de opdracht tot dienstverlening) afwijkt van hetgeen in deze algemene voorwaarden is bepaald, prevaleren de specifiek schriftelijk gemaakte afspraken.

11.4 In het geval van een verschil in interpretatie of betekenis tussen de Nederlandse tekst van deze voorwaarden en een (Engelse) vertaling daarvan, is de inhoud van de Nederlandse tekst te allen tijde doorslaggevend en bindend.