

Nieuwe ACV per 1 september 2018

Nieuwe ACV:

De Algemene Consumentenvoorwaarden zijn vernieuwd. In heldere en begrijpelijke taal is beschreven wat een makelaar doet om een woning te verkopen, een andere woning aan te kopen of een woningtaxatie uit te voeren. Vaktermen en juridisch jargon worden zoveel mogelijk vermeden. De inwerkingtreding van de nieuwe ACV is 1 september 2018.

Q&A Algemene Consumentenvoorwaarden

Wat is er veranderd?

1. Begrijpelijke taal, overzichtelijker voor de consument

De nieuwe ACV zijn in begrijpelijke taal opgeschreven. Vaktermen en juridisch jargon zijn zo veel mogelijk vermeden.

2. BTW (art. 3 lid 3)

Het loon en de kosten zijn inclusief BTW.

3. Werkzaamheden makelaar (art. 7)

De nieuwe ACV gaan voor de bemiddelingsopdracht uit van full-service. Partijen kunnen ook afspreken dat men de bemiddelingsopdracht tot de kern beperkt (waardeoordeel, advies, onderhandelen). Er is dus gekozen voor een zogenoemd "opt-outsysteem".

In de oude ACV (art. 11) wordt uitgegaan van een "uitgeklede" bemiddelingsopdracht (de kern) die kan worden uitgebreid. De oude ACV gingen dus uit van een "opt-insysteem".

4. Uitbesteden werkzaamheden

In de nieuwe ACV is niet meer opgenomen dat werkzaamheden aan niet-kantoorgenoten mogen worden uitbesteed. Dit mag uiteraard wel afgesproken worden in de opdracht.

In de oude ACV (art. 8 lid 1) was opgenomen dat dit wel mocht tenzij in de opdracht anders was afgesproken.

5. No cure no pay (art. 9)

In de nieuwe ACV komt duidelijk naar voren dat 'no cure no pay' geen must is.

Uitgangspunt van de nieuwe ACV is dat de opdracht pas is vervuld zodra de koopovereenkomst is getekend. Maar in de nieuwe ACV is duidelijk opgenomen dat partijen ook andere afspraken kunnen maken. Bijvoorbeeld een opdracht voor bepaalde tijd tegen een vaste vergoeding die niet afhankelijk is van het volbrengen van de opdracht.

Tevens wordt de mogelijkheid van een vast bedrag, uurloon en het werken met een (niet-verplichte) prijslijst uitdrukkelijk genoemd in art. 10.

6. Bedenktijd (art. 4)

In de nieuwe ACV is ook een artikel opgenomen over de wettelijke bedenktijd van 14 dagen voor het "op afstand" en "buiten de verkoopruimte" sluiten van een opdracht (wettelijke regeling). Dit is beperkt tot signalering, noemen van sanctie voor onvoldoende info op dat punt en verwijzing naar een modelformulier.

7. Toebedeling woning, bijvoorbeeld bij echtscheiding (art. 17)

In de nieuwe ACV is duidelijker geregeld wat de gevolgen zijn bij een toebedeling bij

echtscheiding. Het uitgangspunt is dat het loon wordt berekend op basis van de waarde van de toebedeling. Partijen mogen ook andere afspraken maken over het loon. Inhoudelijk komt de nieuwe regeling overeen met de oude ACV.

8. Overlijden opdrachtgever (art. 18)

In de nieuwe ACV krijgen de erfgenamen de keuze tussen het beëindigen of voortzetten van de opdracht. Als niet gekozen wordt voor het handhaven van de opdracht, wordt de opdracht beëindigd volgens de afspraken die gemaakt zijn bij intrekking van de opdracht.

In de oude ACV eindigt de opdracht bij overlijden van de opdrachtgever en heeft de makelaar alleen recht op de gemaakte kosten.

9. Hinderen werk makelaar (art. 19)

In de nieuwe ACV is duidelijker geregeld wat de gevolgen zijn van het hinderen van de makelaar bij het vervullen van zijn opdracht.

Als er door het hinderen van de makelaar geen overeenkomst tot stand is gekomen maar er na beëindiging toch een overeenkomst tot stand komt heeft de makelaar alsnog recht op (een redelijk) loon.

Om misverstanden te voorkomen: verkoop buiten de makelaar om tijdens de opdracht, wordt gezien als vervulling door de makelaar (art. 9 lid 1).

In de oude ACV was opgenomen dat de makelaar bij iedere vorm van belemmering/doorkruising (art. 13 lid 1) hoe gering ook, altijd recht op een redelijk deel van de courtage zou hebben als na het einde de opdracht een overeenkomst wordt gesloten. Dus ook als de latere overeenkomst géén verband houdt met dienstverlening tijdens de opdracht.