

Algemene voorwaarden

WELKOM BIJ HUIS

Fijn dat u voor HUIS kiest. Vastgoed kopen in Dubai is spannend, zeker de eerste keer: een nieuwe markt, andere regels en veel partijen aan tafel. Daarom zijn wij er. Als Nederlandstalig makelaarskantoor begeleiden wij u van de eerste bezichtiging tot de sleuteloverdracht, en ook daarna.

Goede afspraken maken een prettige samenwerking. In deze voorwaarden leest u wat u van ons mag verwachten, wat wij van u vragen en wie waarvoor verantwoordelijk is. Heeft u vragen? Wij lichten alles graag persoonlijk toe.

Ruud Schepers

Directeur HUIS Real Estate

WIE DOET WAT

HUIS

- Zoekt, selecteert en adviseert
- Organiseert bezichtigingen
- Onderhandelt namens u
- Begeleidt contracten en overdracht
- Stelt bij verhuur het huurcontract op
- Helpt praktisch met visum en bank

U als koper

- Neemt de uiteindelijke beslissing
- Leest en tekent de contracten
- Regelt financiering en betaalt op tijd
- Levert juiste en volledige documenten
- Wint zo nodig eigen juridisch en fiscaal advies in

Andere partijen

- Ontwikkelaar: bouw, kwaliteit en oplevering
- Verkoper: staat van de woning
- Trustee en DLD: overdracht en registratie
- Bank: hypotheek en betalingen
- Huurder: betaling van de huur

DE VOORWAARDEN

1 Aansprakelijkheid

Wij doen ons werk met zorg en deskundigheid. Onze dienstverlening is een inspanningsverplichting: wij zetten ons volledig in, maar kunnen geen resultaat garanderen. Is HUIS toch aansprakelijk, dan is die aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag van de vergoeding die HUIS voor de betreffende opdracht heeft ontvangen.

HUIS is niet aansprakelijk voor indirecte schade, zoals gederfde huurinkomsten, waardedaling, koersverlies of gemiste kansen. Een eventuele claim meldt u schriftelijk binnen dertig dagen nadat u de schade heeft ontdekt. HUIS is evenmin verantwoordelijk of aansprakelijk als een koper, verkoper, huurder of verhuurder zich tijdens de onderhandelingen terugtrekt.

2 Betalingen

De koopsom, aanbetalingen en termijnen betaalt u rechtstreeks aan de ontwikkelaar (op de escrowrekening van het project) of aan de verkoper via het trustee kantoor. HUIS vraagt u nooit om de koopsom of een aanbetaling op een rekening van HUIS over te maken.

Betalingen aan HUIS lopen uitsluitend via HUIS Real Estate LLC, per bankoverschrijving of cheque; contante betalingen nemen wij niet aan. Ontvangt u gewijzigde betaalgegevens, controleer die dan altijd telefonisch bij ons. HUIS is niet aansprakelijk voor schade door fraude met valse betaalgegevens van derden.

3 Communicatie

Wij communiceren per mail, telefoon en WhatsApp. Belangrijke afspraken, zoals een bod, een reservering of een vergoeding, zijn pas bindend als ze schriftelijk zijn bevestigd; een mail is daarvoor voldoende. Ons vaste contactadres is dubai@huis.ae.

4 Derden

Bij een aankoop zijn veel partijen betrokken, zoals ontwikkelaars, verkopers, banken, trustee kantoren, het Dubai Land Department, aannemers, beheerders en huurders. HUIS kiest en adviseert zorgvuldig, maar is niet verantwoordelijk voor het handelen of nalaten van deze partijen. Verwijzen wij u door naar een externe partij en ontvangen wij daarvoor een vergoeding, dan melden wij dat vooraf.

5 Geschillen en toepasselijk recht

Op deze voorwaarden en onze dienstverlening is het recht van het Emiraat Dubai en de Verenigde Arabische Emiraten van toepassing. Komen we er samen niet uit, dan proberen we eerst binnen dertig dagen een oplossing in overleg te vinden. Lukt dat niet, dan is de bevoegde rechter in Dubai bevoegd, tenzij de wet een andere instantie aanwijst.

6 Identificatie en compliance

Als makelaar zijn wij wettelijk verplicht om de identiteit van kopers en de herkomst van middelen te controleren. U levert daarvoor op verzoek een geldig paspoort en andere gevraagde documenten aan. Zonder volledige documenten kunnen wij een transactie niet begeleiden.

HUIS kan de dienstverlening opschorten of beëindigen als de controle niet kan worden afgerond. Wij zijn wettelijk verplicht ongebruikelijke transacties te melden bij de bevoegde autoriteiten, ook zonder u daarover te informeren.

7 Indicatieve informatie

Wij delen graag onze kennis van de markt. Alle informatie over prijzen, waardeontwikkeling, huurinkomsten, rendement, ROI, servicekosten, opleverdata en wisselkoersen is indicatief. Wij baseren deze informatie zo zorgvuldig mogelijk op betrouwbare bronnen en onze ervaring op dat moment, maar het blijven inschattingen en geen garanties. Resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst.

Brochures, plattegronden en specificaties van ontwikkelaars nemen wij over zoals aangeleverd; voor de juistheid daarvan is de ontwikkelaar verantwoordelijk.

8 Klachten

Bent u ergens niet tevreden over, laat het ons dan zo snel mogelijk weten via dubai@huis.ae. Wij reageren uiterlijk binnen tien werkdagen en zoeken samen met u naar een passende oplossing.

9 Kosten en vergoeding

De vergoeding van HUIS spreken wij vooraf schriftelijk met u af. Koopt u nieuwbouw rechtstreeks van een ontwikkelaar, dan ontvangt HUIS in de regel een vergoeding van de ontwikkelaar en betaalt u HUIS geen makelaarsvergoeding, tenzij schriftelijk anders afgesproken. Alle gecommuniceerde bedragen zijn exclusief btw.

Bijkomende kosten van de aankoop zijn voor rekening van de koper. Denk aan de vergoeding voor inschrijving bij het kadaster (4% bij het Dubai Land Department), trustee en administratiekosten, kosten van de ontwikkelaar of beheerder, bankkosten en servicekosten. Wij geven u vooraf een zo volledig mogelijk overzicht.

10 Off plan aankopen

Bij nieuwbouw die nog wordt gebouwd, bepaalt de ontwikkelaar de bouw, de kwaliteit, de specificaties, het betalingsschema en de opleverdatum. Deze kunnen wijzigen; de koopovereenkomst met de ontwikkelaar is daarbij leidend. HUIS is niet verantwoordelijk voor vertraging, wijzigingen of tekortkomingen van de ontwikkelaar, maar helpt u wel bij vragen en contact met de ontwikkelaar. Doorverkoop voor oplevering is mogelijk onder de voorwaarden van de ontwikkelaar.

11 Onze dienstverlening

HUIS bemiddelt en begeleidt bij de aankoop en verkoop van vastgoed in Dubai: van zoeken, bezichtigen en presenteren tot onderhandelen, contracten en de overdracht. HUIS is bemiddelaar en geen partij bij de koopovereenkomst tussen koper en verkoper of ontwikkelaar. Waar de regels van de Real Estate Regulatory Agency (RERA) een bemiddelingsovereenkomst voorschrijven, zoals Form A bij verkoop en Form B bij aankoop, tekenen wij die met u; deze voorwaarden vullen die overeenkomst aan.

12 Overmacht

HUIS is niet aansprakelijk voor vertraging of het niet nakomen van afspraken door omstandigheden buiten onze invloed. Denk aan besluiten van overheden, storingen in systemen van overheidsinstanties of banken, natuurrampen, epidemieën, oorlog of onrust in de regio.

13 Privacy

Wij gaan zorgvuldig om met uw persoonsgegevens en gebruiken ze alleen voor onze dienstverlening en om aan wettelijke verplichtingen te voldoen. Wij delen gegevens alleen met partijen die nodig zijn voor uw aankoop of verkoop, zoals de ontwikkelaar, het trustee kantoor, het Dubai Land Department en banken. Wij verkopen uw gegevens nooit aan anderen. Wij volgen daarbij de wetgeving van de VAE.

14 Toepasselijkheid

Deze voorwaarden gelden voor alle diensten die HUIS Real Estate LLC (BRN 57960) verleent aan kopers en verkopers van vastgoed in Dubai. Wettelijk verplichte overeenkomsten, zoals de formulieren van RERA, gaan bij strijdigheid voor. De contracten met ontwikkelaars, verkopers en overheidsinstanties zijn opgesteld in het Engels of Arabisch; die versies zijn leidend. Deze Nederlandse voorwaarden zijn bedoeld om u helder te informeren.

15 Uw verantwoordelijkheden

U neemt zelf de uiteindelijke beslissing over een aankoop of verkoop. Lees de contracten zorgvuldig voordat u tekent en stel vragen als iets niet duidelijk is. HUIS geeft geen juridisch, fiscaal of financieel advies; wij raden u aan dat waar nodig in te winnen bij een onafhankelijke adviseur, ook over de fiscale gevolgen in uw woonland.

U zorgt voor juiste en volledige informatie, tijdige financiering en betaling volgens het betalingsschema. Betalingsachterstanden bij een ontwikkelaar of verkoper kunnen leiden tot boetes of verlies van aanbetalingen; die gevolgen zijn voor uw rekening. Ook wisselkoersrisico's liggen bij de koper en de verkoper.

16 Verhuur en beheer

Wilt u uw woning verhuren, dan kan HUIS een huurder zoeken en screenen, het huurcontract opstellen en de registratie in Ejari verzorgen. De sleutels worden pas overgedragen nadat de borg, de bemiddelingsvergoeding en de eerste huurbetaling zijn ontvangen.

HUIS is verantwoordelijk voor een zorgvuldig opgesteld huurcontract, maar niet voor de betaling van de huur door de huurder, gedekte of ongedekte cheques, schade door de huurder of leegstand. Bij betalingsproblemen helpen wij u met de vervolgstappen; juridische procedures, zoals bij het Rental Disputes Centre, zijn voor rekening van de eigenaar. Huurbetalingen verlopen nooit via HUIS of via medewerkers van HUIS. Doorlopend beheer leggen wij vast in een aparte beheerovereenkomst.

17 Wijzigingen

HUIS kan deze voorwaarden aanpassen, bijvoorbeeld bij nieuwe wet en regelgeving. Op uw opdracht is de versie van toepassing die gold op het moment dat u de opdracht gaf. De meest actuele versie sturen wij u op verzoek toe.

Samen maken we er een goede aankoop van

Heeft u vragen over deze voorwaarden of over uw aankoop? Wij lichten alles graag persoonlijk toe.

dubai@huis.ae

HUIS.
REAL ESTATE

VOOR AKKOORD

Ik heb deze algemene voorwaarden gelezen en ga ermee akkoord.

Naam

Datum

Handtekening

HUIS Real Estate LLC · BRN 57960 · Dubai, Verenigde Arabische Emiraten · huis.ae · dubai@huis.ae