

NBMS – Algemene voorwaarden bemiddeling bij koop/verkoop van vaartuigen

Deze algemene voorwaarden zijn vastgesteld door de 'Nederlandse Bond van Makelaars in Schepen' en gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Amsterdam op 13 april 2017 onder nummer 28/2017 Deze voorwaarden gelden exclusief voor leden van de NBMS.

De voorwaarden zijn in werking getreden met ingang van 13 april 2017

© Nederlandse Bond van Makelaars in Schepen.

1 Artikel 1 – Definities

- 1.1. Bemiddelingsovereenkomst: de overeenkomst van opdracht tot dienstverlening met als doel het tot stand brengen van één of meer beoogde koop/verkoopovereenkomst(en) tussen de opdrachtgever en een derde.
- 1.2. Makelaar: een bij de NBMS aangesloten makelaar dan wel het bedrijf van een bij de NBMS aangesloten makelaar. 'Associate' leden worden aangemerkt als aangesloten bij de NBMS.
- 1.3. Opdrachtgever: natuurlijk - of rechtspersoon die met de makelaar een overeenkomst van opdracht sluit.
- 1.4. Courtage: de vergoeding die opdrachtgever verschuldigd is ter zake van de bemiddeling.
- 1.5. Kosten: de vergoeding die opdrachtgever naast de courtage verschuldigd is ter zake van door de makelaar uitgevoerde extra werkzaamheden en/of de ten behoeve van de uitvoering van de opdracht gemaakte kosten.

2 Artikel 2 – Toepasselijkheid algemene voorwaarden

- 2.1. Deze algemene voorwaarden maken deel uit van de overeenkomst van opdracht waarin zij van toepassing zijn verklaard.
- 2.2. Indien de algemene voorwaarden afwijken van de overeenkomst, dan prevaleert de bepaling zoals opgenomen in de overeenkomst.
- 2.3. Indien een bepaling uit de overeenkomst of de voorwaarden ongeldig wordt bevonden, tast dit niet de geldigheid van de gehele overeenkomst aan.
- 2.4. Algemene voorwaarden van opdrachtgever gelden niet en worden uitdrukkelijk van de hand gewezen.
- 2.5. Wijzigingen van de overeenkomst of de algemene voorwaarden zijn slechts bindend als deze schriftelijk zijn overeengekomen.

3 Artikel 3 – De bemiddelingsopdracht

- 3.1. De bemiddelingsopdracht is een opdracht waarbij de makelaar zich tegenover de opdrachtgever verplicht om tegen betaling van courtage als tussenpersoon werkzaam te zijn bij de totstandkoming van een koop/verkoopovereenkomst tussen opdrachtgever en een derde.
- 3.2. Alle aanbiedingen van de makelaar zijn vrijblijvend tenzij nadrukkelijk anders vermeld.
- 3.3. De bemiddelingsovereenkomst komt tot stand op het moment dat partijen het eens zijn over de courtage, de duur van de overeenkomst en de wijze waarop de overeenkomst kan worden beëindigd, de vraagprijs en de verdere condities waaronder de bemiddeling wordt verricht.
- 3.4. De makelaar draagt er zorg voor dat de opdracht schriftelijk wordt vastgelegd.
- 3.5. Opdrachtgever geeft de makelaar het exclusieve recht de opdracht uit te voeren, dat wil zeggen dat opdrachtgever het object niet zelf of door een ander zal laten verkopen tijdens de looptijd van de overeenkomst.

- 3.6. Uitsluitend met een daartoe strekkende schriftelijke volmacht is de makelaar gerechtigd om namens opdrachtgever een overeenkomst te sluiten.
- 3.7. De makelaar heeft zijn opdracht vervuld op het moment dat de beoogde overeenkomst tussen de betreffende partijen als gevolg van de door de makelaar verleende diensten tot stand is gekomen. De makelaar zal desalniettemin opdrachtgever nog wel bij de verdere afwikkeling begeleiden.

4. Artikel 4 – Verplichtingen makelaar
 - 4.1. Tenzij anders overeengekomen omvat de bemiddelingsovereenkomst de volgende diensten:
 - a. bespreking en advisering over de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;
 - b. beoordeling van de waarde van het betreffende object en in onderling overleg vaststellen van de vraagprijs;
 - c. het besteden van aandacht aan juridische, fiscale, technische en andere van belang zijnde aspecten;
 - d. ten aanzien van in Nederland te boek gestelde vaartuigen onderzoek te doen naar de op het object rustende rechten;
 - e. het ondernemen van activiteiten om het object onder de aandacht te brengen van potentiële kopers;
 - f. het voeren van onderhandelingen;
 - g. het actief bevorderen van de totstandkoming van een overeenkomst tussen opdrachtgever en een derde en het opstellen van de koop/verkoopovereenkomst;
 - h. het begeleiden van de gebruikelijke afwikkeling.
 - 4.2. Op het moment dat tussen opdrachtgever en een derde ten aanzien van de beoogde overeenkomst overeenstemming is bereikt over de prijs en de voorwaarden waaronder wordt geleverd, zal de makelaar – indien dit bij partijen nog niet bekend is - de NAW-gegevens van beide partijen over en weer schriftelijk bekend maken.
 - 4.3. De makelaar zal de beoogde overeenkomst tussen opdrachtgever en een derde niet afhankelijk laten zijn van een door de makelaar zelf opgesteld deskundigenbericht, expertise en/of taxatierapport.
 - 4.4. Bij bemiddelingsopdrachten die betrekking hebben op één object brengt de makelaar eenmalig bij één partij de courtage in rekening, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

5. Artikel 5 - Verplichtingen opdrachtgever
 - 5.1. Opdrachtgever is verplicht om aan de makelaar alle voor de verkoop relevante informatie over het object te verstrekken, waaronder een algehele omschrijving, de staat van het vaartuig, de aanwezige uitrusting, de teboekstelling en de aanwezigheid van eventuele hypotheek en beslagen. Ten aanzien van deze informatie (of het achterhouden van die informatie) vrijwaart opdrachtgever makelaar voor aanspraken van derden.
 - 5.2. Opdrachtgever staat ervoor in dat hij bevoegd is tot verkoop van het object en vrijwaart de makelaar ten aanzien hiervan voor aanspraken van derden.

6. Artikel 6 – Duur van de opdracht
De bemiddelingsopdracht wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, tenzij anders

overeengekomen

7. Artikel 7 – Einde van de opdracht

7.1. De opdracht eindigt door:

- a. de totstandkoming van de beoogde overeenkomst;
- b. het verstrijken van de overeengekomen tijd in geval van een overeenkomst die is aangegaan voor bepaalde tijd;
- c. intrekking van de opdracht door opdrachtgever;
- d. teruggaaf van de opdracht door de makelaar;
- e. ontbinding door een van de partijen.

7.2. Opdrachtgever kan de overeenkomst na verloop van negen maanden te allen tijde intrekken met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.

7.3. De makelaar kan de opdracht teruggeven op grond van gewichtige redenen zoals onder andere een ernstige verstoring van de relatie tussen makelaar en opdrachtgever of de staat waarin het object is komen te verkeren.

7.4. De opdracht kan worden ontbonden wanneer er aan de kant van de wederpartij sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen.

7.5. De verklaring van intrekking, teruggaaf en/of ontbinding dient te geschieden per aangetekende brief of per over en weer bevestigde email. In het geval van intrekking of teruggaaf heeft de makelaar recht op een naar redelijkheid vast te stellen percentage van de courtage met een maximum van 50% én vergoeding van reeds gemaakte kosten.

8. Artikel 8 –Courtage

8.1. De opdrachtgever is aan de makelaar courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht de beoogde overeenkomst tot stand komt. Dit geldt ook in het geval dat:

- de overeenkomst door wanprestatie van een der partijen niet tot uitvoering komt;
- de overeenkomst niet het gevolg is van de door de makelaar verleende diensten tenzij partijen expliciet de exclusiviteit van de makelaar hebben uitgesloten.

8.2. Indien de definitieve totstandkoming van de overeenkomst afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde - mits deze voorwaarde door tussenkomst van de makelaar is overeengekomen - is ook het recht op courtage daarvan afhankelijk.

8.3. Opdrachtgever is tevens courtage verschuldigd indien:

- de beoogde overeenkomst binnen zes maanden na het einde van de bemiddelingsovereenkomst tot stand komt, tenzij opdrachtgever genoegzaam kan aantonen dat de totstandkoming van die overeenkomst geen enkel verband houdt met de dienstverlening van de makelaar.
- opdrachtgever het object duurzaam in gebruik heeft gegeven aan een derde die in eerste instantie door de makelaar nader was genoemd en/of benaderd en/of geïnformeerd.

8.4. Indien bij de beoogde koop/verkoopovereenkomst de overeengekomen tegenprestatie geheel of gedeeltelijk bestaat uit de inruil van een vaartuig, wordt de courtage mede vastgesteld op grond van de waarde van dat vaartuig. In het geval er sprake is van een zuivere ruil over en weer zonder bijbetaling, wordt de

courtage vastgesteld op grond van het vaartuig met de hoogste waarde.

9. Artikel 9 - Kosten

Tenzij anders overeengekomen vergoedt opdrachtgever de kosten die de makelaar ten behoeve van de opdracht heeft gemaakt. Indien hierover vooraf geen afspraken zijn gemaakt dan heeft de makelaar in ieder geval recht op vergoeding van de redelijk gemaakte kosten. De verplichting tot vergoeding van de kosten geldt ook in geval van intrekking of teruggave van de opdracht.

10. Artikel 10 – Aansprakelijkheid

De aansprakelijkheid van de makelaar is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering daadwerkelijk wordt uitbetaald. Indien om welke reden dan ook de makelaar daarnaast nog een betalingsverplichting zou hebben, dan is die beperkt tot de in dat geval in rekening gebrachte courtage met een maximum van € 10.000,--.

11. Artikel 11 – Klachten

11.1. Een klacht over een tekortkoming in de uitvoering van de overeenkomst dient zo spoedig mogelijk doch in ieder geval binnen 14 dagen nadat de opdrachtgever de tekortkoming heeft ontdekt danwel redelijkerwijs had behoren te ontdekken schriftelijk, behoorlijk omschreven en nader toegelicht, bij de makelaar te worden ingediend.

11.2. Na het verstrijken van deze termijn wordt opdrachtgever geacht de geleverde dienstverlening, respectievelijk de factuur, te hebben goedgekeurd, tenzij opdrachtgever ten aanzien van de overschrijding van die termijn redelijkerwijs geen verwijt treft.

12. Artikel 12 – Geldstroom koopsom

12.1. De betreffende koopsom uit hoofde van de gesloten (beoogde) overeenkomst tussen opdrachtgever en een derde zal de makelaar voor de opdrachtgever in ontvangst nemen. De makelaar zal de koopsom op een daartoe bestemde derdenrekening ten behoeve van de opdrachtgever onder zich houden. Bij gebreke van een eigen derdenrekening zal de makelaar van de diensten én derdenrekening van een notaris gebruik maken, dan wel met partijen een schriftelijke afspraak maken over de te volgen route en termijnen van de geldstromen.

12.2. De makelaar behoudt zich het recht voor om de vergoeding die hem uit hoofde van de bemiddelingsopdracht toekomt (courtage en kosten) te verrekenen met de in lid 1 van dit artikel genoemde koopsom.

12.3. Indien er geen gebruik gemaakt wordt van de diensten van een notaris zal de makelaar na de afwikkeling van de koop/verkoop de koopsom na aftrek van courtage en kosten zo spoedig mogelijk aan opdrachtgever doen toekomen.

13. Artikel 13 – Betaling courtage

13.1. De betaling van de courtage en de kosten dienen indien deze niet worden verrekend met de in artikel 12.1 genoemde koopsom te worden voldaan op een door de makelaar aangewezen bankrekening óf op de plaats van vestiging van de makelaar, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

13.2. Als de opdrachtgever niet tijdig betaalt, wordt hij geacht zonder enige ingebrekestelling in verzuim te zijn en is de makelaar bevoegd om tot

invordering over te gaan en de buitengerechtelijke kosten in rekening te brengen

14. Artikel 14 – Retentierecht

De makelaar is gerechtigd het object van de bemiddelingsovereenkomst onder zich te houden totdat zijn opdrachtgever het totaal verschuldigde bedrag - daaronder mede begrepen de uit dit retentierecht voortvloeiende kosten - heeft voldaan. Bij gedeeltelijke of niet-behoorlijke nakoming is opschorting van de afgifte van het object slechts toegestaan, voor zover de tekortkoming dat rechtvaardigt.

15. Artikel 15 – Geheimhouding

15.1. De makelaar zal de mededelingen door de opdrachtgever gedaan in het kader van de bemiddelingsopdracht vertrouwelijk behandelen.

15.2. Opdrachtgever is verplicht tot geheimhouding tegenover derden van informatie van vertrouwelijke aard die hij ter zake van de bemiddelingsopdracht van de makelaar ontvangt.

16. Artikel 16 – Toepasselijk recht

16.1. Op alle geschillen met betrekking tot deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

16.2. Alvorens een geschil aan de rechter voor te leggen zullen partijen eerst met elkaar in overleg treden teneinde te onderzoeken of het geschil ook op een andere wijze kan worden beslecht, bijvoorbeeld via arbitrage, mediation of bindend advies.