



## **NBMS – voorwaarden 'Makelaardij-opdracht'**

Algemene voorwaarden uitgegeven door de 'Nederlandse Bond van Makelaars in Schepen'  
gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Zwolle op 24 november 2008 onder nummer 39/2008  
Uitgave van de Nederlandse Bond van Makelaars in Schepen,  
Beulakerweg 128, 8355 AM Giethoorn  
© Nederlandse Bond van Makelaars in Schepen

### Artikel 1 – Definities

- 1.1 Onder 'makelaardij-opdracht' wordt verstaan de overeenkomst van opdracht inhoudende het verzoek van de opdrachtgever aan de makelaar tot het bemiddelen bij het tot stand brengen van één of meer beoogde overeenkomst(en) tussen de opdrachtgever en een derde.
- 1.2 Onder 'makelaar' wordt verstaan hij/zij die als zodanig is gecertificeerd door het European Maritime Certification Institute (EMCI), volwaardig lid is van de NBMS en bemiddeling verleent bij het tot stand brengen van één of meer overeenkomst(en) tussen de opdrachtgever en een derde. Hieronder dienen mede te worden verstaan de begunstiger leden van de NBMS die tevens ingeschreven zijn in het makelaars kandidaten register van EMCI. De makelaar staat niet in een vaste betrekking tot de opdrachtgever.
- 1.3 Onder 'opdrachtgever' wordt verstaan hij/zij die aan een makelaar één of meer makelaardij-opdrachten geeft als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
- 1.4 Onder 'courtage' wordt verstaan de vergoeding waar de makelaar recht op heeft voor de diensten die hij uit hoofde van de makelaardij-opdracht verricht.

### Artikel 2 – Toepasselijkheid algemene voorwaarden

- 2.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle tussen makelaar en opdrachtgever gesloten makelaardij-opdrachten en aanbiedingen die de makelaar in dat verband doet.
- 2.2 In geval van gehele of gedeeltelijke nietigheid of anderszins ongeldigheid van een of meerdere bepalingen van deze voorwaarden, blijven de overige bepalingen van kracht.
- 2.3 Algemene voorwaarden van opdrachtgever gelden niet en worden uitdrukkelijk van de hand gewezen. Afwijkende bedingen zijn slechts bindend wanneer deze door de makelaar uitdrukkelijk schriftelijk zijn aanvaard.
- 2.4 De bepalingen uit de makelaardij-opdracht prevaleren boven de inhoud van deze voorwaarden indien er inhoudelijke strijd bestaat tussen de door de makelaar en opdrachtgever gesloten overeenkomst en deze voorwaarden.
- 2.5 De Nederlandse tekst van deze algemene voorwaarden is verbindend en prevaleert boven vertalingen daarvan.
- 2.6 Deze voorwaarden mogen uitsluitend worden gebruikt door een makelaar die in persoon als makelaar gecertificeerd is door het European Certification Institute (EMCI) en die volwaardig lid is van de NBMS. Begunstiger leden van de NBMS die tevens ingeschreven zijn in het makelaars kandidaten register van EMCI zijn ook gerechtigd deze voorwaarden te gebruiken.

### Artikel 3 – De makelaardij-opdracht

- 3.1 Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend.
- 3.2 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen, is een makelaardij-opdracht exclusief. De makelaardij-opdracht wordt derhalve geacht te zijn gesloten met de betrokken makelaar, met uitsluiting van andere makelaars en/of andere tussenpersonen.
- 3.3 Een makelaardij-opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan de makelaar in tot het sluiten van de overeenkomst namens de opdrachtgever, tenzij opdrachtgever de makelaar een daartoe strekkende schriftelijke volmacht verleent.

### Artikel 4 – Wijziging(en) van makelaardij-opdracht

- 4.1 De opdrachtgever kan, in overleg met de makelaar, de inhoud van de makelaardij-opdracht gedurende de looptijd van de makelaardij-opdracht wijzigen. De wijziging(en) is/zijn pas van kracht vanaf het moment dat de wijziging(en) door de makelaar schriftelijk is/zijn bevestigd.
- 4.2 Indien de begeleiding van de makelaar meer omvat dan de in de makelaardij-opdracht omschreven diensten, dient de makelaar de opdrachtgever daarvan vooraf schriftelijk op de hoogte te brengen.
- 4.3 De kosten, al dan niet opgenomen in een gewijzigde courtage, gemoeid met de wijziging(en) van de makelaardij-opdracht dient opdrachtgever te voldoen, indien partijen daarover vooraf schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.

### Artikel 5 – Duur makelaardij-opdracht, opzegging en overige vormen van beëindiging

- 5.1 Tenzij anders schriftelijk overeengekomen wordt de makelaardij-opdracht aangegaan voor onbepaalde tijd, met dien verstande dat de overeenkomst pas ná zes maanden na aanvang door een der partijen kan worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden. Ingeval van opzegging dient dit tegen het einde van een kalendermaand te geschieden en per aangetekende brief.
- 5.2 Naast de mogelijkheid van opzegging, als geregeld in lid 1 van dit artikel, eindigt de makelaardij-opdracht door:
  - a. de totstandkoming van de van de beoogde overeenkomst;
  - b. het verstrijken van de overeengekomen tijd in geval van een overeenkomst die is aangegaan voor bepaalde tijd;
  - c. teruggave van de opdracht door de makelaar als gevolg van de wens van de opdrachtgever de inhoud van de makelaardij-opdracht zodanig te wijzigen (prijswijziging daaronder begrepen) dat de beoogde overeenkomst redelijkerwijs niet op korte termijn uitvoerbaar is en welke wijziging door de makelaar niet schriftelijk is bevestigd conform artikel 4.1 van deze voorwaarden.
  - d. het onbemiddelbaar worden van het object ten gevolge van staat waarin het object is gekomen te raken, waaronder maar niet gelimiteerd tot algeheel verval;
  - e. het onbemiddelbaar worden van het object ten gevolge van zware beschadiging en/of beschadiging van de voor het tot stand komen van de beoogde overeenkomst essentiële zaken van het betreffende object;

### Artikel 6 – Diensten makelaar

- 6.1 De makelaar wordt geacht de opdrachtgever te adviseren én een beoordeling te kunnen geven over de marktwaarde en daarnaast de overige financiële, fiscale, technische en juridische aspecten die van belang zijn ten aanzien van het betreffende object en de beoogde overeenkomst tussen opdrachtgever en een derde.
- 6.2 De op de makelaar rustende onderzoeksplicht naar de juistheid van de door de opdrachtgever verstrekte gegevens is beperkt tot onderzoek naar rechten, waaronder hypotheeken en andere

op het object rustende (beperkte) rechten. Een en ander voor zover dit blijkt uit de openbare registers alwaar de (in Nederland) teboek gestelde vaartuigen in zijn opgenomen.

- 6.3 De makelaar wordt geacht de opdrachtgever te adviseren over én zich actief op te stellen ten aanzien van de totstandkoming en afwikkeling van de beoogde overeenkomst tussen opdrachtgever en een derde.
- 6.4 Indien 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 de NAW-gegevens van beide partijen over en weer schriftelijk bekend maken, voor zover de makelaar dit, gelet op de gegeven omstandigheden, al niet eerder vrijwillig heeft gedaan.
- 6.5 De makelaar wordt geacht de beoogde overeenkomst tussen opdrachtgever en een derde niet afhankelijk te laten zijn van een door de makelaar zelf opgesteld deskundigenbericht, expertise- en/of taxatierapport.
- 6.6 Ten aanzien van een makelaardij-opdracht met betrekking tot één en hetzelfde object is de makelaar niet gerechtigd de belangen van zowel opdrachtgever én een betrokken derde tegelijkertijd te dienen, tenzij beide partijen daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.
- 6.7 Opdrachtgever kan geen rechten ontleen aan adviezen en informatie die hij van de makelaar krijgt als deze geen directe betrekking hebben op de makelaardij-opdracht.

#### Artikel 7 – Verplichtingen opdrachtgever

- 7.1 De opdrachtgever is verantwoordelijk voor de staat, uitrusting en de juistheid van de omschrijving ten aanzien van de door hem verstrekte gegevens over het object.
- 7.2 Ten aanzien van hetgeen is opgenomen in lid 1 van dit artikel vrijwaart de opdrachtgever de makelaar voor elke aanspraak van derden.
- 7.3 In geval van een verkoopopdracht is de opdrachtgever verplicht tot het in het bezit hebben én het in stand houden van een naar behoren, adequate en waardevast dekkende casco- en aansprakelijkheidsverzekering ten behoeve van het betreffende object waartoe de makelaar zijn diensten heeft aangeboden.

#### Artikel 8 – Verschuldigdheid courtage

- 8.1 De opdrachtgever is in het kader van de makelaardij-opdracht aan de makelaar courtage verschuldigd indien de opdrachtgever en een derde ten aanzien van de beoogde overeenkomst wilsovereenstemming hebben bereikt. Eén en ander behoudens een in de beoogde overeenkomst opgenomen ontbindende voorwaarde waarvan de werking wordt ingeroepen.
- 8.2 Afwijkende afspraken en/of (gedeeltelijke) ontbindingsmogelijkheden welke zonder tussenkomst van de makelaar tussen opdrachtgever en een derde onderling zijn overeengekomen, doen het recht van de makelaar op courtage niet verloren gaan.
- 8.3 Uit hoofde van de exclusiviteit als genoemd in artikel 3.2 van deze voorwaarden vloeit voort dat indien de beoogde overeenkomst tot stand komt binnen de looptijd van deze makelaardij-opdracht, deze geacht wordt tot stand te zijn gekomen door tussenkomst van de makelaar. Eén en ander behoudens de mogelijkheid voor de opdrachtgever aan te tonen dat de beoogde overeenkomst zonder tussenkomst van de makelaar tot stand is gekomen.
- 8.4 De opdrachtgever is 50% van de courtage, berekend over de laatstelijk schriftelijk vastgestelde vraagprijs, aan de makelaar verschuldigd, indien de opdrachtgever aantoont dat de beoogde overeenkomst zonder tussenkomst van de makelaar binnen de looptijd van de makelaardij-opdracht tot stand is gekomen. De opdrachtgever blijft echter verplicht de volledige courtage aan de makelaar te voldoen indien het bewijs daartoe onvoldoende blijkt te zijn.

- 8.5 Gedurende een periode van zes maanden ná het einde van de makelaardij-opdracht houdt de makelaar recht op de volledige courtage over de laatstelijk schriftelijk vastgestelde vraagprijs, indien:
- de opdrachtgever alsnog op enigerlei wijze wilsovereenstemming bereikt met een derde die in eerste instantie door de makelaar nader was genoemd en/of benaderd en/of geïnformeerd over de beschikbaarheid van het betreffende object.
  - de opdrachtgever het betreffende 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.
- 8.6 In het geval de makelaardij-opdracht door opzegging of tijdsverloop is geëindigd én de opdrachtgever ten aanzien van een vergelijkbare makelaardij-opdracht wilsovereenstemming heeft bereikt met een andere makelaar in de zin van artikel 1.2 van deze voorwaarden, geldt het bepaalde als genoemd in lid 5 van dit artikel niet.

#### Artikel 9 – Hoogte en vaststelling courtage

- 9.1 De hoogte van de courtage wordt tussen de makelaar en de opdrachtgever schriftelijk overeengekomen. Indien zulks niet is geschied, wordt het binnen de branche gebruikelijke percentage in rekening gebracht.
- 9.2 De courtage wordt berekend over de totale som van de in het kader van de makelaardij-opdracht tot stand gekomen beoogde overeenkomst, inclusief bijkomende werkzaamheden en bijkomende leveringen, die door de ene partij aan de andere partij voor het object, als gevolg van de tot stand gekomen beoogde overeenkomst, moet worden betaald.
- 9.3 Indien in de in het kader van de makelaardij-opdracht totstandgekomen beoogde overeenkomst is bepaald dat in meerdere termijnen wordt betaald, wordt als grondslag voor de courtageberekening de som van alle termijnen genomen.
- 9.4 Indien de in het kader van de makelaardij-opdracht totstandgekomen beoogde overeenkomst niet in een geldbedrag is uitgedrukt, wordt als grondslag voor de courtageberekening genomen de waarde van het onderwerp van de overeenkomst. Indien de waarden van de prestaties van partijen niet gelijk achten te zijn, wordt de hoogste waarde aangehouden.

#### Artikel 10 – (On)kostenvergoeding

- 10.1 De opdrachtgever is gehouden de (on)kosten welke voortvloeien uit hoofde van de uitvoering van de makelaardij-opdracht aan de makelaar te voldoen indien:
- a. de makelaardij-opdracht in de zin van artikel 5.1 door de opdrachtgever wordt opgezegd;
  - b. de makelaardij-opdracht in de zin van artikel 5.2 sub c. (wijziging makelaardij-opdracht) door de makelaar wordt teruggegeven;
  - c. de opdrachtgever het de makelaar op enigerlei wijze onmogelijk maakt uitvoering te geven aan de makelaardij-opdracht;
  - d. de opdrachtgever het betreffende object, zoals genoemd en omschreven in de makelaardij-opdracht, duurzaam in gebruik geeft aan een derde gedurende de looptijd van de makelaardij-opdracht;
  - e. de makelaardij-opdracht in de zin van artikel 5.2 sub d en e (onbemiddelbaarheid) wordt beëindigd;
- 10.2 De (on)kosten als genoemd in lid 1 sub a, b, c en d van dit artikel (met uitzondering van lid 1 sub e, zie hiervoor onderstaand lid 3 van dit artikel) worden vastgesteld op:
- 10% van de overeengekomen courtage bij beëindiging tot en met twee maanden na aanvang van de makelaardij-opdracht;
  - 25% van de overeengekomen courtage bij beëindiging langer dan twee maanden maar niet langer dan vier maanden na aanvang van de makelaardij-opdracht;
  - 50% van de overeengekomen courtage bij beëindiging langer dan vier maanden na aanvang van de makelaardij-opdracht.
- 10.3 Ten aanzien van de (on)kosten als genoemd in lid 1 sub e van dit artikel (beëindiging in de zin van artikel 5.2 sub d en e uit hoofde van onbemiddelbaarheid) geldt dat hiervoor de in

redelijkheid gemaakte (on)kosten door de opdrachtgever aan de makelaar dienen te worden vergoed.

#### Artikel 11 – Aansprakelijkheid

- 11.1 De makelaar is aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt en die uitsluitend en rechtstreeks het gevolg is van een aan de makelaar toe te rekenen tekortkoming. Daarbij komt voor vergoeding alleen in aanmerking de schade waartegen de makelaar vanuit zijn beroep verzekerd is, danwel redelijkerwijs verzekerd dient te zijn.
- 11.2 De vergoeding van de betreffende schade zal zijn beperkt tot de courtage die door de makelaar voor de makelaardij-opdracht (exclusief BTW) in rekening is gebracht, indien het ten tijde van het aangaan van de makelaardij-opdracht voor de makelaar niet of niet tegen redelijke condities mogelijk is een beroepsaansprakelijkheidsverzekering (als genoemd in lid 1 van dit artikel) af te sluiten danwel nadien tegen redelijke condities te verlengen.
- 11.3 Van vergoeding uit hoofde van geleden schade door opdrachtgever is uitgesloten:
- a. schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van hulppersonen of niet leidinggevende ondergeschikten van de makelaar;
  - b. bedrijfsschade waaronder bijvoorbeeld gedeerde winst en stagnatieschade. Het is aan de opdrachtgever zich hiertegen al dan niet te verzekeren.

#### Artikel 12 – Reclamaties

In geval de makelaar gebrekkig presteert kan de opdrachtgever daarop geen beroep meer doen indien hij niet binnen veertien dagen nadat de opdrachtgever het gebrek heeft ontdekt danwel redelijkerwijs had behoren te ontdekken schriftelijk, behoorlijk omschreven en nader toegelicht, bij de makelaar heeft gereclameerd.

#### Artikel 13 – Betaling hoofdsom uit hoofde van de gesloten (beoogde) overeenkomst tussen opdrachtgever en een derde

- 13.1 De betreffende hoofdsom uit hoofde van de gesloten (beoogde) overeenkomst tussen opdrachtgever en een derde zal de makelaar voor de opdrachtgever in ontvangst nemen.
- 13.2 De makelaar zal de in lid 1 van dit artikel genoemde hoofdsom 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 dienen te maken.
- 13.3 De makelaar behoudt zich het recht toe om de vergoeding die hem uit hoofde van de makelaardij-opdracht toekomt (lees: courtage) te verrekenen met de in lid 2 van dit artikel genoemde hoofdsom.

#### Artikel 14 – Betaling courtage

- 14.1 Tenzij anders schriftelijk overeengekomen wordt de betaling van de courtage gedaan op een door de makelaar aangewezen (bank-/giro)rekening óf op de plaats van vestiging van de makelaar.
- 14.2 Op verzoek van de makelaar is de opdrachtgever verplicht een naar het oordeel van de makelaar voldoende zekerheid voor betaling van de courtage te verstrekken, ongeacht de overeengekomen betalingscondities. Ingeval de opdrachtgever hieraan niet binnen de door de makelaar redelijkerwijs gestelde termijn voldoet, raakt deze direct in verzuim. De makelaar heeft vervolgens het recht de overeenkomst (gedeeltelijk) te ontbinden en zijn schade op de opdrachtgever te verhalen.
- 14.3 Tenzij er sprake is van faillissement van respectievelijk gerechtelijke schuldsanering bij de makelaar, is het recht van de opdrachtgever om eventuele vorderingen op de makelaar te verrekenen uitgesloten.

- 14.4 De opdrachtgever is direct rente aan de makelaar verschuldigd wanneer betaling van de courtage niet heeft plaatsgevonden binnen de overeengekomen termijn. Deze rente bedraagt 12% per jaar, maar is gelijk aan de wettelijke rente ingeval deze hoger ligt. Een gedeelte van de maand wordt daarbij gezien als een volle maand.
- 14.5 Indien binnen de overeengekomen termijn geen betaling van de courtage heeft plaatsgevonden, is de opdrachtgever aan de makelaar alle buitengerechtelijke kosten verschuldigd met een minimum van € 100,-.

De navolgende tabel wordt gehanteerd ten behoeve van de berekening van de kosten:

over de eerste € 2.500,-	15%
over het meerdere tot € 5.000,-	10%
over het meerdere tot € 15.000,-	8%
over het meerdere tot € 50.000,-	5%
over het meerdere vanaf € 50.000,-	3%

Indien de werkelijk gemaakte buitengerechtelijke kosten hoger zijn dan uit voornoemde berekening volgt, zijn de werkelijk gemaakte kosten verschuldigd.

- 14.6 De volledige vordering tot betaling van de courtage is onmiddellijk opeisbaar indien:
- een overeengekomen betalingstermijn is overschreden;
  - beslag op vorderingen en/of zaken van opdrachtgever wordt gelegd;
  - de opdrachtgever failliet is gegaan of surseance van betaling aanvraagt;
  - de opdrachtgever in zijn hoedanigheid als natuurlijk persoon het verzoek tot toelating tot de gerechtelijke schuldsanering heeft gedaan, onder curatele wordt gesteld danwel overlijdt;
  - de opdrachtgever in zijn hoedanigheid als onderneming respectievelijk vennootschap wordt ontbonden of geliquideerd.
- 14.7 Indien de makelaar na afloop van een mogelijke gerechtelijke procedure door de rechter in het gelijk wordt gesteld, komen alle kosten die hij in verband met deze procedure heeft gemaakt voor rekening van de opdrachtgever.

#### Artikel 15 – Pand- en retentierecht

- 15.1 De makelaar heeft het recht van vuistpand op het betreffende object uit hoofde van de makelaardij-opdracht zolang de opdrachtgever niet heeft voldaan aan zijn verplichtingen die voortvloeien uit de makelaardij-opdracht alsmede de verplichtingen die voortvloeien uit de gesloten (beoogde) overeenkomst tussen opdrachtgever en een derde.
- 15.2 De makelaar het recht om de nakoming van een verplichting tot afgifte van het betreffende object uit hoofde van de makelaardij-opdracht aan zijn opdrachtgever op te schorten totdat de vordering, die makelaar op de opdrachtgever heeft, wordt voldaan.

#### Artikel 16 – Geheimhouding

- 16.1 De makelaar zal al de mededelingen door de opdrachtgever gedaan in het kader van de makelaardij-opdracht vertrouwelijk behandelen, voor zover hij daartoe redelijkerwijs verplicht is.
- 16.2 Het is de opdrachtgever verboden mededelingen, welke hij ter zake van de makelaardij-opdracht van de makelaar ontvangt, aan derden door te geven, zulks op straffe van vergoeding van alle schade, die hierdoor voor de makelaar zal ontstaan.

#### Artikel 17 – Toepasselijk recht en bevoegde rechter

- 17.1 Het Nederlandse recht is van toepassing.
- 17.2 Het Weens koopverdrag (C.I.S.G.) is niet van toepassing, althans de werking daarvan wordt hierbij uitdrukkelijk uitgesloten.

- 17.3 Tenzij dit in strijd is met het dwingend recht, neemt alleen de Nederlandse burgerlijke rechter die bevoegd is in de vestigingsplaats van de makelaar kennis van geschillen. De makelaar is bevoegd van deze bevoegdheidsregel af te wijken en de wettelijke bevoegdheidsregels te hanteren.
- 17.4 Indien opdrachtgever en makelaar dit wensen kunnen zij een andere vorm van geschillenbeslechting zoals bijvoorbeeld mediation of arbitrage overeenkomen.