

Algemene voorwaarden BNS Bedrijfsmakelaars B.V.

De inhoud van algemene voorwaarden is van toepassing op alle verstrekte opdrachten tot dienstverlening aan BNS Bedrijfsmakelaars B.V. en gelden voor alle vestigingen, waaronder Meppel, Zwolle en Groningen.

Op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtgever en BNS Bedrijfsmakelaars is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. De Algemene Voorwaarden van BNS Bedrijfsmakelaars (voorheen Boogaardt Bedrijfsmakelaars) zijn laatstelijk per december 2015 gedeponneerd bij Kamer van Koophandel.

Algemene bepalingen

1. Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerend goed. Voorzover niet anders blijkt wordt onder onroerend(e) goed(eren) verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop.
2. In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één (rechts)persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de betalingsverplichtingen die aan BNS Bedrijfsmakelaars verschuldigd zijn.
3. In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop BNS Bedrijfsmakelaars B.V. van het overlijden kennis krijgt. Het bepaalde in hoofdstuk Kosten artikel 2 is van overeenkomstige toepassing.
4. Vorderingen wegens verschuldigd honorarium, verschotten en andere gemaakte kosten zijn opeisbaar indien en zodra de opdracht is uitgevoerd of om een andere reden eindigt, tenzij uit deze voorwaarden anders blijkt of opdrachtgever en BNS Bedrijfsmakelaars B.V. anders overeenkomen. Opdrachtgever en BNS Bedrijfsmakelaars B.V. kunnen betaling vooruit door de opdrachtgever overeenkomen. Verschotten en overige kosten kunnen middels tussentijdse afrekening aan opdrachtgever worden gefactureerd.
5. Het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

6. Een aan opdrachtgever verzonden declaratie dient binnen 14 dagen na factuurdatum door opdrachtgever te worden voldaan of zoveel eerder of later als door partijen schriftelijk wordt overeengekomen. Bij gebreke van tijdige betaling zal opdrachtgever nog éénmaal schriftelijk worden verzocht tot betaling over te gaan, waarna opdrachtgever in verzuim is zonder dat verdere aanmaning of ingebrekestelling door BNS Bedrijfsmakelaars is vereist. In geval van verzuim is opdrachtgever aan BNS Bedrijfsmakelaars een rentepercentage verschuldigd over het totale openstaande factuurbedrag gelijk aan de op dat moment geldende wettelijke rente (artikel 6:120 BW). Buitengerechtelijke en gerechtelijke incassokosten komen voor rekening van opdrachtgever.
7. Iedere aansprakelijkheid van BNS Bedrijfsmakelaars is beperkt tot directe vermogensschade en tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van BNS Bedrijfsmakelaars wordt uitbetaald.
8. In geval van een collegiale opdracht is BNS Bedrijfsmakelaars niet aansprakelijk voor schade wegens toerekenbare tekortkomingen, onrechtmatige daad of anderszins welke door een collega-makelaar veroorzaakt is bij de uitvoering van de opdracht. In geval van een collegiale opdracht prevaleren deze Algemene Voorwaarden boven die van de collega-makelaar.
9. Iedere aanspraak op vergoeding van schade vervalt indien opdrachtgever niet binnen bekwame tijd nadat hij de tekortkoming redelijkerwijs had moeten ontdekken, schriftelijk bij BNS Bedrijfsmakelaar melding heeft gedaan van de tekortkoming. Daarvan is in ieder geval sprake indien de melding niet binnen één jaar na ontdekking is gedaan.
10. Opdrachtgever is jegens BNS Bedrijfsmakelaar aansprakelijk voor directe schade die BNS Bedrijfsmakelaars lijdt door onjuist- of onvolledigheden in door opdrachtgever verstrekte gegevens.

Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten

Opdracht

1. Onder opdracht wordt, voorzover niet anders blijkt in dit hoofdstuk, verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot het tot stand komen van een overeenkomst inzake onroerend goed en het verlenen van overige advieswerkzaamheden.
2. BNS Bedrijfsmakelaars draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent zijn dienstenpakket, de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties met betrekking tot onroerend goed.
3. Indien BNS Bedrijfsmakelaars een (rechts)persoon beschouwt als opdrachtgever, maar deze het bestaan van de opdracht betwist en het bestaan van de opdracht niet blijkt uit een door de opdrachtgever bevestigd en aan BNS Bedrijfsmakelaars gericht stuk, ontbreekt BNS Bedrijfsmakelaars het recht op betaling wegens honorarium, verschotten en onkosten, tenzij hij het bestaan van de opdracht op andere wijze kan bewijzen.
4. Tenzij anders overeengekomen staan de opdrachtgever uit hoofde van zijn opdracht onder meer de volgende diensten ter beschikking:
 - bespreking van en advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;
 - beoordeling van de waarde(n) van het desbetreffende onroerend goed;
 - besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;
 - advies over en het voeren van onderhandelingen;
 - begeleiden bij de afwikkeling.
5. BNS Bedrijfsmakelaars onthoudt zich van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot een onroerend goed terzake waarvan zij reeds opdracht heeft van een andere opdrachtgever. Zodra uit een lopende opdracht voortvloeit dat BNS Bedrijfsmakelaars aan die opdrachtgever een dienst verleent met betrekking tot onroerend goed ten aanzien waarvan zij tegelijkertijd uit hoofde van een andere lopende opdracht een dienst zou moeten verlenen aan een andere opdrachtgever, terwijl het verlenen van de dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever, dan voert BNS Bedrijfsmakelaars overleg met deze opdrachtgevers. In dit overleg wordt aan de opdrachtgevers de keuze gelaten voor welke opdrachtgever BNS Bedrijfsmakelaars terzake die desbetreffende transactie zal blijven optreden en aan welke opdrachtgever BNS Bedrijfsmakelaars de haar verleende opdracht met betrekking tot die desbetreffende

transactie zal teruggeven. In het geval de opdrachtgevers geen keuze maken, is BNS Bedrijfsmakelaars bevoegd om dit namens de opdrachtgevers te doen.

6. De opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan BNS Bedrijfsmakelaars in tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever. Aan de opdracht kunnen echter volmachten worden verbonden en deze kunnen ook later worden verstrekt.
7. Omwille van een goede strategie en coördinatie, onthoudt de opdrachtgever zich van activiteiten die BNS Bedrijfsmakelaars bij het vervullen van haar opdracht kunnen belemmeren of haar activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan BNS Bedrijfsmakelaars, behoudens in het geval schriftelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten BNS Bedrijfsmakelaars om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen. Gegadigden, waaronder zittende huurders, die zich rechtstreeks tot de opdrachtgever wenden, worden door de opdrachtgever naar BNS Bedrijfsmakelaars doorverwezen.
8. Indien een opdrachtgever aan verschillende opdrachtnemers opdracht geeft, zijn de algemene voorwaarden van BNS Bedrijfsmakelaars onverkort op elk van deze opdrachten van toepassing, tenzij met de opdrachtgever andere afspraken zijn gemaakt.
9. Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd.

Deze eindigt onder meer door:

- vervulling door BNS Bedrijfsmakelaars;
- intrekking door de opdrachtgever;
- teruggaaf door BNS Bedrijfsmakelaars.

BNS Bedrijfsmakelaars heeft haar opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst tot stand is gekomen en/of het advies is afgerond. Het vervuld zijn van de opdracht laat onverlet haar uit de opdracht voortvloeiende verplichting om de opdrachtgever bij de afwikkeling te begeleiden. Bij overeenkomsten, waarvan de definitieve totstandkoming of de verplichting tot uitvoering, krachtens een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk. Teruggaaf van de opdracht door BNS Bedrijfsmakelaars is slechts mogelijk op grond van gewichtige reden.

Als gewichtige reden wordt in elk geval beschouwd:

- onder hoofdstuk Opdracht artikel 5 genoemde redenen;
- verstoring van de relatie tussen BNS Bedrijfsmakelaars en opdrachtgever.

Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden en geldt vanaf het moment van ontvangst of in die mededeling genoemde latere datum. Bij beëindiging of opschorting van de opdracht kunnen kosten in rekening worden gebracht overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk Kosten artikel 1, 2 en 3. Na het einde van de opdracht kunnen courtageverplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk Courtage artikel 2.

10. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht overeenkomstig het Arbitragereglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

- a. Aantal arbiters:
"Het scheidsgerecht zal bestaan uit drie arbiters."
- b. Wijze van benoeming:
"Het scheidsgerecht zal worden benoemd volgens de lijstprocedure."
- c. Plaats van arbitrage:
"De plaats van arbitrage zal zijn Rotterdam (stad)."
- d. Taal:
"De procedure zal worden gevoerd in de Nederlandse taal."
- e. Beslissingsmaatstaf:
"Het scheidsgerecht zal beslissen als goede personen naar billijkheid."
- f. Samenvoeging:

Samenvoeging van het arbitraal geding met een ander arbitraal geding, zoals voorzien in artikel 1046 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 39 van het Arbitragereglement van het Nederlands Arbitrage Instituut, is uitgesloten.

Taxatie

1. Onder een opdracht tot taxatie wordt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het geven van een waardeoordeel en het uitbrengen van een rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.
2. Het rapport omvat de naam van de opdrachtgever, een korte, zakelijke omschrijving van het getaxeerde, de bijbehorende kadastrale gegevens, het gevraagde oordeel over de waarde(n) en de soort daarvan, een aanduiding van bijzondere omstandigheden waarmee bij dit oordeel al dan niet rekening is gehouden, het doel van de taxatie en de datum waarop deze is verricht. Het rapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht. Indien hij daarvoor de schriftelijke toestemming heeft verkregen van BNS Bedrijfsmakelaars, mag de opdrachtgever het rapport of gegevens daaruit, ter inzage geven of ter beschikking stellen aan derde(n). BNS Bedrijfsmakelaars aanvaardt alleen ten opzichte van de opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport.
3. Bij een opdracht aan meer opdrachtnemers gezamenlijk brengen zij gezamenlijk rapport uit. In dit rapport komen hun gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking. Slagen de opdrachtnemers er niet in tot gezamenlijke conclusies te komen, dan treden zij in overleg met de opdrachtgever omtrent het uitbrengen van een rapport waarin hun uiteenlopende conclusies voorkomen.
4. Indien het door ons opgestelde taxatierapport, nadat de taxatieopdracht is afgerond, door de opdrachtgever aan een derde partij (bijvoorbeeld een andere bank of andere vastgoedfinancieringsinstelling) wordt overgelegd, en indien hiervoor een relianceletter moet worden opgemaakt, zijn hieraan extra kosten verbonden. De kosten voor het omzetten van het taxatierapport bedragen € 250,- exclusief BTW per omzetting.
5. Het door ons gehanteerde tarief is gebaseerd op één opname (inspectie) ter plaatse, ongeacht het aantal objecten dat in het kader van de taxatieopdracht dient te worden getaxeed. Indien er een opname is gepland en de geplande opname geen doorgang kan vinden of toegang tot het object wordt geweigerd, behouden wij ons het recht voor om per (extra) opname aanvullende kosten in rekening te brengen. Deze aanvullende kosten bedragen € 375,- exclusief BTW per opname en zullen separaat aan de opdrachtgever worden gefactureerd.

Courtage

1. De opdrachtgever is aan BNS Bedrijfsmakelaars courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, ook al wijkt deze af van de opdracht (bijv. verkoop in plaats van verhuur, verhuur in plaats van verkoop of verhuur cq. verkoop van andere beschikbare ruimte(n) dan waarop de opdracht betrekking heeft). Partijen zullen in die gevallen met elkaar in overleg treden over de hoogte van de courtage, waarbij als uitgangspunt dient te worden genomen de in de branche voor die transacties gebruikelijke tarieven. Dit geldt ook indien tijdens de looptijd van de opdracht het object wordt geveild. De courtage is ook verschuldigd als de uiteindelijk tot stand gekomen overeenkomst niet het gevolg is van door BNS Bedrijfsmakelaars verleende diensten.
2. De opdrachtgever is eveneens courtage verschuldigd indien de overeenkomst weliswaar tot stand komt na het einde van de opdracht maar het gevolg is van handelen in strijd met hoofdstuk Opdracht artikel 7 of de overeenkomst tot stand komt met kandidaten die reeds bekend waren tijdens de opdrachtperiode.
3. Mocht de overeenkomst door wanprestatie van één der partijen of om andere redenen niet tot uitvoering komen, laat dit het recht van BNS Bedrijfsmakelaars op courtage onverlet.
4. De courtage die opdrachtgever aan BNS Bedrijfsmakelaars verschuldigd is wordt vastgelegd in de tot stand gekomen opdracht. Het bedrag van de courtage is afhankelijk van de soort en inhoud van de tot stand gekomen overeenkomst, ook al wijkt deze af van de opdracht en ongeacht of de overeenkomst tijdens de looptijd van de opdracht dan wel na het einde daarvan tot stand komt. Het bedrag wordt bepaald door hetgeen BNS Bedrijfsmakelaars en de opdrachtgever zijn overeengekomen.
5. Onder de totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door de opdrachtgever meewerken aan een handeling als gevolg waarvan het onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt verkocht, verhuurd of toebedeeld aan de opdrachtgever en/of een derde en in verband daarmee de uitvoering van de opdracht geen verdere voortgang vindt.
6. Over de kosten verbonden aan de totstandkoming en de uitvoering van een overeenkomst, zoals notariële kosten en overdrachtsbelasting, is geen courtage verschuldigd.
7. Ingeval BNS Bedrijfsmakelaars door toedoen van haar opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag zij courtage in rekening kan brengen, heeft zij het recht dit bedrag volgens eigen taxatie te bepalen en is de naar dit bedrag berekende courtage verschuldigd.
8. De courtage is verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst of bij notarieel transport. De kosten zoals omschreven in hoofdstuk Kosten artikel 1, 2 en 3 kunnen tussentijds gefactureerd worden.

Kosten

1. Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten die BNS Bedrijfsmakelaars ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Ten aanzien van het maken van promotiekosten en de omvang ervan dient BNS Bedrijfsmakelaars tevoren met haar opdrachtgever overleg te plegen. De verschuldigdheid geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking, teruggaaf of anderszins.

De additionele kosten die standaard in rekening worden gebracht zijn € 500,- exclusief B.T.W.

Dit bedrag is onder andere inclusief:

- 1 jaar aanmelding op RealNext/BNS Bedrijfsmakelaars;
- 1 jaar aanmelding op Fundainbusiness.nl;
- Kosten opmaak teaser;
- Kosten kadastrale recherche;
- Overige (zoals bijvoorbeeld lichtdrukken van tekeningen en gemeentelijke informatie).

De kosten voor het plaatsen van projectborden, bestickeringen of adverteren in de media vallen niet onder additionele kosten. Deze zijn afhankelijk van de gemaakte afspraken en wensen van de opdrachtgever.

2. Onverminderd het in artikel 1. Gestelde is de opdrachtgever, behoudens andere afspraken, bij opschorting of intrekking van een opdracht tot dienstverlening, aan BNS Bedrijfsmakelaars een vergoeding verschuldigd: Waarbij de minimale vergoeding is gebaseerd op: 10% van de courtage, op basis van de gehanteerde vraagprijs en de overeengekomen courtage.
3. Indien BNS Bedrijfsmakelaars ingevolge het bepaalde in artikel 2 de opdracht aan één van beide opdrachtgevers teruggeeft is de opdrachtgever aan wie de opdracht is teruggegeven aan BNS Bedrijfsmakelaars, in goed overleg met deze opdrachtgever, een redelijke vergoeding verschuldigd voor de tot dat moment verrichte werkzaamheden. Waarbij de minimale vergoeding is gebaseerd op: 10% van de courtage, op basis van de gehanteerde vraagprijs en de overeengekomen courtage.