



Algemene voorwaarden



Algemene voorwaarden Schoeman BOG B.V.

Per maart 2011

De algemene voorwaarden Schoeman BOG B.V. zijn van toepassing op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtnemer en opdrachtgever, behoudens wijzigingen in deze voorwaarden welke door beide partijen uitdrukkelijk en schriftelijk dienen te zijn bevestigd. In de algemene voorwaarden Schoeman BOG B.V. wordt verstaan onder opdrachtgever: de partij die opdracht heeft gegeven tot het verrichten van werkzaamheden en onder opdrachtnemer: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Schoeman BOG B.V., statutair gevestigd te Amsterdam. Een opdracht wordt uitsluitend aanvaardt door Schoeman BOG B.V. en namens haar uitgevoerd, ook indien het de uitdrukkelijke of stilzwijgende bedoeling is dat een opdracht door een bepaalde persoon wordt uitgevoerd. In afwijking van de artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:407 van het Burgerlijk Wetboek zijn de personen die voor of ten behoeve Schoeman BOG B.V., al dan niet in dienstbetrekking, werkzaam zijn niet persoonlijk gebonden of aansprakelijk en eindigt de opdracht niet door beëindiging van hun dienstbetrekking, ook niet indien de opdracht is verleend met het oog op een bepaalde persoon.

Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd in het Handelsregister in maart 2011 en zijn ook te verkrijgen via www.schoeman.nl.

Inhoud

I	Algemene bepalingen	2
II	Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten	2
	Opdracht.....	2
	Courtage.....	3
	Kosten	4
III	Taxatie	5
IV	Overige voorwaarden.....	6

I Algemene bepalingen






- 1** Deze voorwaarden zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerend goed. Voor zover niet anders blijkt wordt onder onroerend(e) goed(eren) verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop. Indien deze algemene voorwaarden eenmaal van toepassing zijn verklaard, zijn zij ook zonder bevestiging van toepassing op nieuwe opdrachten tussen Schoeman BOG B.V. en opdrachtgever, tenzij uitdrukkelijk uitgesloten.
- 2** In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één (rechts)persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde van die opdracht aan Schoeman BOG B.V. verschuldigd zijn.
- 3** In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop Schoeman BOG B.V. van het overlijden kennis krijgt. Het bepaalde in artikel II.24 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 Schoeman BOG B.V. anders overeenkomen. Opdrachtgever en Schoeman BOG B.V. kunnen betaling vooruit door de opdrachtgever overeenkomen. Zij kunnen ook tussentijdse afrekening van gedane verschotten en gemaakte onkosten overeenkomen.
- 5** Betaling door opdrachtgever dient uiterlijk veertien dagen na factuurdatum, zonder aftrek, korting of verrekening te geschieden in Nederlandse valuta (Euro) door storting op of overschrijving naar een door Schoeman BOG B.V. aan te wijzen bankrekening. Bij gebreke van tijdige betaling is de opdrachtgever aan Schoeman BOG B.V. voor elke kalendermaand waarmede de uiterste betalingsdatum overschreden wordt de wettelijke rente verschuldigd (art. 6:120 BW), over de periode vanaf de uiterste dag van betaling als hierboven bedoeld tot aan de dag van algehele voldoening. Alle in redelijkheid door Schoeman BOG B.V. in verband met de niet- of niet tijdige nakoming door opdrachtgever van diens betalingsverplichtingen gemaakte gerechtelijke en

buitengerechtelijke (incasso) kosten, zijn voor rekening van opdrachtgever.

- 6** Bij het inschakelen van derden zal Schoeman BOG B.V. zoveel als mogelijk overleg met de opdrachtgever voeren. Schoeman BOG B.V. is niet aansprakelijk voor enige tekortkoming van deze ingeschakelde derden.

II 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** Schoeman BOG B.V. draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties/adviezen met betrekking tot onroerend goed.
- 3** Indien Schoeman BOG B.V. iemand beschouwt als opdrachtgever maar deze het bestaan van de opdracht betwist en het bestaan van de opdracht niet blijkt uit een door de opdrachtgever ondertekend en aan Schoeman BOG B.V. gericht stuk, ontbeert Schoeman BOG B.V. het recht op betaling wegens honorarium, verschotten of 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 betreffende onroerend goed;
 -  besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;
 -  advies over en het voeren van onderhandelingen;
 -  begeleiding bij de afwikkeling.

- 5** Schoeman BOG B.V. onthoudt zich van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot een onroerend goed ter zake waarvan hij reeds opdracht heeft van een andere opdrachtgever. Vloeit uit een lopende opdracht voort dat Schoeman BOG B.V. aan die opdrachtgever een dienst verleent met betrekking tot onroerend goed ten aanzien waarvan hij 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 overlegt Schoeman BOG B.V. met elk van deze opdrachtgevers. In overleg met Schoeman BOG B.V. wordt aan de opdrachtgevers de keuze gelaten voor welke opdrachtgever Schoeman BOG B.V. ter zake die desbetreffende transactie zal blijven optreden en aan welke opdrachtgever Schoeman BOG B.V. de haar verleende opdracht met betrekking tot die desbetreffende transactie zal teruggeven. In het geval de opdrachtgevers ter zake geen keuze kunnen maken, is Schoeman BOG B.V. bevoegd om te kiezen.
- 6** De opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan Schoeman BOG B.V. 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** De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die Schoeman BOG B.V. bij het vervullen van haar opdracht kunnen belemmeren of haar activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan Schoeman BOG B.V. behoudens in het geval schriftelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten Schoeman BOG B.V. om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen.
- 8** Indien een opdrachtgever aan verschillende opdrachtnemers opdracht geeft, zijn de bepalingen van dit hoofdstuk onverkort op elk van deze opdrachten van toepassing en is de opdrachtgever derhalve aan elk van deze opdrachtnemers overeenkomstig dit hoofdstuk vergoeding van verschotten, onkosten en courtage verschuldigd, behoudens in zoverre met een of meer van deze opdrachtnemers daaromtrent uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt.
- 9** Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Hij eindigt onder meer door:

-  vervulling door Schoeman BOG B.V.;
-  intrekking door de opdrachtgever;
-  teruggaaf door Schoeman BOG B.V..

Schoeman BOG B.V. heeft haar opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst als gevolg van door haar verleende dienst(en) tot stand is/zijn gekomen en/of het advies is afgerond. Het vervuld zijn van de opdracht laat onverlet zijn 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 Schoeman BOG B.V. is slechts mogelijk op grond van gewichtige reden. Als gewichtige reden wordt in elk geval beschouwd:

-  de onder artikel II.5, tweede en volgende volzinnen beschreven situatie;
-  verstoring van de relatie tussen Schoeman BOG B.V. en opdrachtgever.

Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden, met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. Bij beëindiging of opschorting van de opdracht kunnen kosten in rekening worden gebracht overeenkomstig het bepaalde in artikel II.23, 24 en 25. Na het einde van de opdracht kunnen courtageverplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in artikel II.16.

10-14 Gereserveerd.

Courtage

- 15** De opdrachtgever is aan Schoeman BOG B.V. courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, ook al wijkt deze af van de opdracht. Dit geldt ook indien deze overeenkomst niet het gevolg is van door Schoeman BOG B.V. verleende diensten.

- 16** 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 artikel II.7 of deze totstandkoming verband houdt met dienstverlening van Schoeman BOG B.V. aan de opdrachtgever gedurende de looptijd van de opdracht. Dit verband wordt behoudens tegenbewijs verondersteld aanwezig te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen drie maanden na het einde van de opdracht. Indien de opdracht eindigt als gevolg van intrekking door de opdrachtgever en de opdrachtgever bij de intrekking een termijn in acht neemt, is bovengenoemde periode van drie maanden zoveel korter als er tijd ligt tussen het moment waarop Schoeman BOG B.V. de schriftelijke mededeling inzake de intrekking ontvangt en dat waarop de opdracht eindigt.
- 17** Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door wanprestatie van één der partijen of om andere reden niet tot uitvoering komt, laat dit het recht van Schoeman BOG B.V. op courtage onverlet.
- 18** 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 Schoeman BOG B.V. en opdrachtgever zijn overeengekomen.
- 19** Onder de totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door opdrachtgever meewerken aan een handeling als gevolg waarvan het onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt aan- of verkocht, aange- of verhuurd of toebedeeld aan de opdrachtgever en/of een derde en in verband daarmee de uitvoering van de opdracht geen verdere voortgang vindt.
- 20** Over de kosten verbonden aan de totstandkoming en de uitvoering van een overeenkomst, zoals notariële kosten en overdrachtsbelasting, is geen courtage verschuldigd. De verschuldigdheid en het bedrag van de courtage worden niet beïnvloed door hetgeen de partijen bij de overeenkomst daaromtrent onderling overeenkomen.
- 21** Ingeval Schoeman BOG B.V. door toedoen van zijn opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag hij courtage in rekening moet brengen, heeft hij het recht dit bedrag volgens

eigen taxatie te bepalen en is de naar dit bedrag berekende courtage verschuldigd.

- 22** De courtage is verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst.

Kosten

- 23** Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten die Schoeman BOG B.V. ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient Schoeman BOG B.V. tevoren met zijn opdrachtgever overleg te plegen. Een en ander geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking, teruggaaf of anderszins.
- 24** Onverminderd het in artikel II.23 gestelde is de opdrachtgever die een opdracht tot dienstverlening intrekt of opschort bovendien aan Schoeman BOG B.V. een vergoeding verschuldigd. Deze vergoeding is, behoudens andere afspraak, gelijk aan 10% van de courtage welke redelijkerwijs in rekening gebracht zou kunnen worden bij het voltooien van de opdracht, maar bedraagt tenminste EUR 1.000,-, te vermeerderen met BTW.
- 25** Opdrachtgever en Schoeman BOG B.V. kunnen, indien daartoe aanleiding is, het bepaalde in artikel II.24 van overeenkomstige toepassing verklaren voor geval de opdracht op andere wijze dan door intrekking eindigt.
- 26** Indien Schoeman BOG B.V. ingevolge het bepaalde in artikel II.5 de opdracht aan één van beide opdrachtgevers teruggeeft is de opdrachtgever aan wie de opdracht is teruggegeven aan Schoeman BOG B.V., in goed overleg met deze opdrachtgever, een redelijke vergoeding verschuldigd voor de tot dat moment verrichte werkzaamheden.
- 27-30** Gereserveerd.

III 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 eenvoudig 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 en de soort daarvan, een aanduiding van bijzondere omstandigheden waarmee bij dit oordeel rekening is gehouden, het doel van de taxatie en de datum waarop deze is verricht.
- 3** Het rapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht. Indien hij daarvoor de schriftelijke toestemming heeft verkregen van Schoeman BOG B.V., mag de opdrachtgever het rapport of gegevens daaruit, ter inzage geven of ter beschikking stellen aan derde(n). Schoeman BOG B.V. aanvaardt alleen ten opzichte van de opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport. Een toestemming tot het ter inzage geven of ter beschikking stellen van het rapport of gegevens daaruit aan derde(n), impliceert op geen enkele wijze een aanvaarding van verantwoordelijkheid ten opzichte van deze derde(n). De opdrachtgever is gehouden de derde(n) hiervan in kennis te stellen.
- 4** 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.
- 5** Indien het tarief afhankelijk is gesteld van de taxatiewaarde wordt onder taxatiewaarde verstaan:
 - a) Bij taxatie van de waarde van een aandeel in een onroerend goed: De getaxeerde waarde van het gehele onroerende goed;
 - b) Bij taxatie van de waarde van een appartementsrecht of van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie: De getaxeerde waarde van dat appartementsrecht of dat lidmaatschapsrecht.
- c) Bij taxatie van de waarde van opstallen op erfpachtgrond of het recht van erfpacht (al dan niet met de rechten van de erfpachter op de opstallen): Het getaxeerde bedrag, vermeerderd met het bedrag dat gelijkstaat aan het tienvoud van de geldende canon op jaarbasis;
- d) Indien de opdracht betrekking heeft op meer dan één soort waarde, of indien het voor het geven van het gevraagde waardeoordeel noodzakelijk is tevens andere soorten waarden te beoordelen en deze oordelen in het rapport vermeld worden: De waarde waarvan de overeengekomen bijbehorende tariefberekening de hoogste uitkomst geeft;
- e) Bij een taxatie ten behoeve van een geldlening onder hypothecair verband: De onderhandse verkoopwaarde, tenzij deze lager is dan de executiewaarde.
- 6** Het tarief wordt in rekening gebracht per perceel. Vormen de percelen echter een complex, of kunnen zij vanwege hun ligging ten opzichte van elkaar daarmee worden gelijkgesteld, dan worden zij voor de berekening van het tarief beschouwd als vormen zij één perceel.
- 7** Bij taxatie ingevolge een aan meer opdrachtnemers verstrekte opdracht wordt het tarief door iedere opdrachtnemer in rekening gebracht.
- 8** Bij intrekking van een opdracht voordat deze is uitgevoerd is de opdrachtgever voor de reeds verrichte werkzaamheden aan Schoeman BOG B.V. een honorarium verschuldigd. Indien over de hoogte van dit honorarium geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld.
- 9** Verschotten worden in rekening gebracht. Hetzelfde kan naar redelijkheid worden gedaan ten aanzien van gemaakte reis- en verblijfkosten.

IV Overige voorwaarden

- 1** Op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtgever en Schoeman BOG B.V. is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. De bevoegde rechter in Amsterdam is exclusief bevoegd om over eventuele geschillen tussen opdrachtgever en Schoeman BOG B.V. te oordelen.
- 2** In geval van een collegiale opdracht is Schoeman BOG B.V. niet aansprakelijk voor schade wegens toerekenbare tekortkomingen, onrechtmatige daad of anderszins welke door een collega makelaar(skantoor) veroorzaakt is bij de uitvoering van de opdracht. In geval van een collegiale opdracht prevaleren deze algemene voorwaarden boven die van de collega-makelaar.
- 3** Iedere aansprakelijkheid van Schoeman BOG B.V. is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op Schoeman BOG B.V. wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.