

## **Algemene Voorwaarden RE/MAX BonBini:**

Deze Algemene Voorwaarden zijn geldend per **25 juni 2013**

### **Inhoud**

DEEL 1: ALGEMEEN .....	2
Artikel 1: Werkingssfeer .....	2
Artikel 2: Definities en begrippen .....	2
Artikel 3: Algemeen en persoonlijk aanbod.....	2
Artikel 4: Totstandkoming van de opdracht .....	2
Artikel 5: Duur van de Opdracht .....	2
Artikel 6: Einde van de Opdracht .....	3
Artikel 7: Omzetbelasting, opeisbaarheid .....	3
Artikel 8: Algemene verplichtingen van de Zelfstandig Bemiddelaar .....	4
Artikel 9: Algemene verplichtingen van de Opdrachtgever.....	4
Artikel 10: Betaling .....	4
DEEL 2: BEMIDDELING .....	5
Artikel 11: Opdracht tot bemiddeling, deeldiensten .....	5
Artikel 12: Verplichtingen van de Zelfstandig Bemiddelaar .....	6
Artikel 13: Verplichtingen van de Opdrachtgever .....	6
Artikel 14: Courtage.....	7
Artikel 15: Berekening courtage koop en verkoop .....	7
Artikel 16: Berekening courtage huur en verhuur.....	8
Artikel 17: Kosten .....	9
Artikel 18: Toepasselijk recht, bevoegde rechter en overige .....	9
Artikel 19: Aansprakelijkheid.....	9

## **DEEL 1: ALGEMEEN**

### **Artikel 1: Werkingsfeer**

Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op de totstandkoming en de uitvoering van een tussen een Zelfstandig Bemiddelaar en een Opdrachtgever gesloten overeenkomst van Opdracht tot dienstverlening met betrekking tot in Curaçao gelegen onroerende zaken.

### **Artikel 2: Definities en begrippen**

In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

- a) Opdrachtgever: een persoon of rechtspersoon die aan een Zelfstandig Bemiddelaar een Opdracht verstrekt;
- b) Zelfstandig Bemiddelaar: een bij RE/MAX BonBini aangesloten (rechts)persoon die aan Opdrachtgever en diensten ter zake onroerend goed aanbiedt, gebruik makend van de naam van RE/MAX BonBini en de ondersteunende diensten van RE/MAX BonBini, maar geheel voor eigen rekening en risico;
- c) Opdracht: de overeenkomst van opdracht tot dienstverlening tussen een Zelfstandig Bemiddelaar en een Opdrachtgever. Onder dienstverlening wordt verstaan: de bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur van onroerende zaken (artikel 11 e.v.), en de overige door de Zelfstandig Bemiddelaar te verrichten diensten;
- d) Onroerende zaken: onder onroerende zaken worden ook beperkte rechten op onroerende zaken verstaan zoals erfpacht en opstal;
- e) Honorarium: de prijs voor de dienstverlening door de Zelfstandig Bemiddelaar waaronder de courtage vermeld onder f;
- f) Courtage: het bedrag dat verschuldigd is ter zake bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur van onroerende zaken;
- g) Woning: een tot bewoning bestemde onroerende zaak.

### **Artikel 3: Algemeen en persoonlijk aanbod**

1. Het algemene aanbod van de Zelfstandig Bemiddelaar aan de Opdrachtgever bevat een duidelijke omschrijving van de dienstverlening die de Opdrachtgever in kwestie mag verwachten. Het algemene aanbod bevat tevens het honorarium voor de dienstverlening en de overige condities waaronder de dienstverlening wordt verricht.
2. Na kennisneming van het algemene aanbod door de Opdrachtgever, biedt de Zelfstandig Bemiddelaar de Opdrachtgever de gelegenheid daarover met hem in onderhandeling te treden om tot een persoonlijk aanbod te komen.
3. De Zelfstandig Bemiddelaar draagt er zorg voor dat het uiteindelijk persoonlijk aanbod schriftelijk of elektronisch in een opdrachtformulier wordt vastgelegd, waarin naar de toepasselijkheid van deze Algemene Voorwaarden wordt verwezen en waarin wordt vermeld dat deze Algemene Voorwaarden zijn aangehecht aan het opdrachtformulier en onlosmakelijk deel uitmaken van de opdrachtovereenkomst.
4. Het persoonlijk aanbod dan wel het algemene aanbod gaat vergezeld van een exemplaar van deze algemene voorwaarden.

### **Artikel 4: Totstandkoming van de Opdracht**

De Opdracht komt tot stand door aanvaarding van het algemeen en/of het persoonlijk aanbod door de Opdrachtgever.

### **Artikel 5: Duur van de Opdracht**

Tenzij tussen partijen anders is overeengekomen wordt de opdracht aangegaan voor onbepaalde duur.

## **Artikel 6: Einde van de Opdracht**

1. De Opdracht eindigt door:
  - a. vervulling van de Opdracht door de Zelfstandig Bemiddelaar, tenzij er sprake is van een contract dat naar zijn aard een doorlopend karakter heeft.
  - b. intrekking van de Opdracht door de Opdrachtgever;
  - c. teruggave van de Opdracht door de Zelfstandig Bemiddelaar;
  - d. ontbinding van de Opdracht door een van beide partijen;
  - e. overlijden van de Opdrachtgever.
2. De Zelfstandig Bemiddelaar heeft zijn Opdracht vervuld, zodra de overeengekomen prestatie is geleverd of – in geval van bemiddeling door de Zelfstandig Bemiddelaar – de beoogde overeenkomst tussen de betreffende partijen (mede) als gevolg van door de Zelfstandig Bemiddelaar verleende diensten tot stand is gekomen. Bij koop van een Woning door een Opdrachtgever is pas sprake van een koopovereenkomst als de koop is vastgelegd in een door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst, waarbij de koper een wettelijke bedenktijd heeft van drie (3) dagen, binnen welke hij de koopovereenkomst kan ontbinden. Het vervuld zijn van de Opdracht doet niet af aan de uit die Opdracht voortvloeiende verplichting van de Zelfstandig Bemiddelaar om de Opdrachtgever bij de afwikkeling van de overeenkomst te begeleiden. Bij overeenkomsten waarvan de definitieve totstandkoming of 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.
3. Een Opdracht kan te allen tijde en zonder dat een opzegtermijn in acht behoeft te worden genomen, worden ingetrokken door de Opdrachtgever. De Opdrachtgever is ter zake van een intrekking nimmer schadeplichtig. De Zelfstandig Bemiddelaar heeft in geval van intrekking van de Opdracht door de Opdrachtgever wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten zoals bedoeld in artikel 17 en, indien en voor zover bij het verstrekken van de Opdracht overeengekomen, op een percentage van het loon. Het intrekken van een Opdracht dient bij voorkeur schriftelijk of elektronisch te geschieden.
4. De Zelfstandig Bemiddelaar kan de Opdracht teruggeven op grond van gewichtige redenen. Als gewichtige reden wordt in ieder geval beschouwd: de in artikel 12 lid 1 beschreven situatie dan wel een ernstige verstoring van de relatie tussen de Zelfstandig Bemiddelaar en de Opdrachtgever. De teruggave door de Zelfstandig Bemiddelaar dient schriftelijk of elektronisch te geschieden.
5. Een Opdracht kan (buitengerechtelijk) worden ontbonden wanneer aan de kant van de wederpartij sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen. De verklaring tot ontbinding dient schriftelijk of elektronisch te geschieden.
6. Als datum voor beëindiging van de opdracht geldt de datum waarop de Zelfstandig Bemiddelaar, respectievelijk de Opdrachtgever de (schriftelijke of elektronische) mededeling inzake de intrekking, teruggave, ontbinding of overlijden ontvangt of de in die mededeling genoemde latere datum van beëindiging van de Opdracht.

## **Artikel 7: Omzetbelasting, opeisbaarheid**

1. Het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (OB).
2. Tenzij anders overeengekomen zijn alle vorderingen wegens verschuldigd honorarium, courtage en/of kosten direct opeisbaar zodra de koop- of huurovereenkomst tot stand is gekomen of de Opdracht is uitgevoerd, dan wel deze om andere redenen eindigt. Een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 14 lid 2.

### **Artikel 8: Algemene verplichtingen van de Zelfstandig Bemiddelaar**

1. De Zelfstandig Bemiddelaar voert de door hem aanvaarde opdracht naar beste weten en kunnen uit en met inachtneming van de belangen van de Opdrachtgever. Tenzij anders overeengekomen mag de Zelfstandig Bemiddelaar de werkzaamheden, die nodig zijn voor het uitvoeren van de opdracht, door anderen, onder zijn verantwoordelijkheid, laten uitvoeren.
2. De Zelfstandig Bemiddelaar houdt de Opdrachtgever regelmatig op de hoogte van de vorderingen.
3. De Zelfstandig Bemiddelaar is verplicht zijn mogelijke aansprakelijkheid voor schade die kan voortvloeien uit een toerekenbare tekortkoming dan wel uit onrechtmatige daad afdoende te verzekeren en verzekerd te houden.

### **Artikel 9: Algemene verplichtingen van de Opdrachtgever**

4. De Opdrachtgever verschafft de Zelfstandig Bemiddelaar die informatie en documenten die de Zelfstandig Bemiddelaar nodig heeft voor de uitvoering van de Opdracht. De Opdrachtgever staat in voor de juistheid en volledigheid van de door hem aan de Zelfstandig Bemiddelaar verstrekte informatie en documenten.
5. Het is de Opdrachtgever niet toegestaan buiten de Zelfstandig Bemiddelaar om activiteiten te ontplooiën, die de Zelfstandig Bemiddelaar bij het vervullen van zijn Opdracht kunnen belemmeren of zijn activiteiten kunnen doorkruisen.

### **Artikel 10: Betaling**

1. De Opdrachtgever betaalt de Zelfstandig Bemiddelaar voor de dienstverlening conform de gemaakte afspraken.
2. De Zelfstandig Bemiddelaar stuurt de Opdrachtgever een behoorlijk gespecificeerde factuur waarin een redelijke betalingstermijn wordt vermeld.
3. In geval van verkoop van een woning is de notaris waar de overdracht plaatsvindt gemachtigd om de factuur rechtstreeks aan de Zelfstandig Bemiddelaar te voldoen van het geld dat de notaris ten behoeve van de Opdrachtgever ontvangt. Door aanvaarding door de Opdrachtgever van deze Algemene Voorwaarden verstrekt de Opdrachtgever hiervoor onherroepelijke en onbeperkte last en volmacht aan de notaris om deze betaling aan de Zelfstandig Bemiddelaar te doen namens de Opdrachtgever.
4. Indien de Opdrachtgever niet binnen de in de factuur gestelde termijn betaalt, stuurt de Zelfstandig Bemiddelaar hem een betalingsherinnering waarin de Opdrachtgever de gelegenheid wordt geboden alsnog binnen twee weken na ontvangst van de herinnering te betalen.
5. Indien de Opdrachtgever ook aan de in lid 4 genoemde betalingsherinnering geen gevolg geeft, is hij zonder nadere ingebrekestelling in verzuim en is de Zelfstandig Bemiddelaar gerechtigd de wettelijke rente in meerdering te brengen.
6. De Zelfstandig Bemiddelaar is na verloop van de in lid 4 genoemde termijn van twee weken bevoegd om zonder nadere ingebrekestelling over te gaan tot invordering van het aan hem verschuldigde bedrag. De daaraan in redelijkheid verbonden (buiten)gerechtelijke kosten zijn voor rekening van de Opdrachtgever. De Zelfstandig Bemiddelaar kan of de werkelijk gemaakte kosten voor incasso aan de Opdrachtgever in rekening brengen of een gefixeerd bedrag van 15% van de hoofdvordering.
7. In geval een Opdracht wordt verstrekt door méér dan één persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor het vervullen van alle verplichtingen jegens de Zelfstandig Bemiddelaar en voor het betalen van al het verschuldigde uit welke hoofde dan ook, waarbij zij onderling recht van regres zullen hebben.

## **DEEL 2: BEMIDDELING**

### **Artikel 11: Opdracht tot bemiddeling, deeldiensten**

De kern van een Opdracht tot bemiddeling betreft het geven van advies over en het voeren van onderhandelingen.

De Opdracht tot bemiddeling kan uitgebreid worden met onder meer de volgende diensten:

- bespreking van en advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;
- beoordeling van de waarde van de betreffende onroerende zaak;
- besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;
- begeleiding bij de afwikkeling van de beoogde overeenkomst.

De Zelfstandig Bemiddelaar kan op verzoek van de Opdrachtgever behulpzaam zijn bij het opstellen of invullen van een (standaard)overeenkomst. De Zelfstandig Bemiddelaar zal echter in geen enkel geval aansprakelijk zijn of verantwoordelijkheid dragen voor de inhoud of gevolgen van een dergelijke overeenkomst.

Voor de Opdracht tot bemiddeling geldt dat de Zelfstandig Bemiddelaar tijdens of direct voorafgaand aan de Opdracht, de onroerende zaak minimaal eenmaal bezichtigd moet hebben.

In plaats van een Opdracht tot bemiddeling kan ook separaat een Opdracht verstrekt worden. Onder aan de Opdrachtgever te verlenen deeldiensten kan verder ondermeer worden verstaan:

- opstellen van een koopovereenkomst zonder dat sprake is van bemiddeling;
- opstellen van een huurovereenkomst zonder dat sprake is van bemiddeling;
- het invoeren van gegevens omtrent een onroerende zaak in elektronische systemen, waaronder die via internet;
- het opstellen en laten plaatsen van advertenties;
- het 'rechercheren' van een onroerende zaak;
- het uitvoeren van een zoekopdracht voor een onroerende zaak;
- het verzorgen van een aanvraag tot huisvestingsvergunning, hypotheek etc.

Op deeldiensten zijn deze voorwaarden van toepassing voor zover de aard van die bepalingen zich daar niet tegen verzet.

Er wordt op gewezen dat conform Landsverordening koop van onroerende zaken en aanneming van werk een koopovereenkomst ter zake een onroerende zaak enkel schriftelijk kan worden aangegaan. Indien de koper van een Woning een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of een bedrijf, dan dient aan deze koper een afschrift van de getekende koopakte ter hand te worden gesteld, en heeft deze koper gedurende drie dagen na deze terhandstelling het recht de koopovereenkomst te ontbinden, tenzij levering heeft plaatsgevonden. Voor de volledige regeling en eventueel overige relevante regels wordt verwezen naar de volledige Landsverordening.

### **Artikel 12: Verplichtingen van de Zelfstandig Bemiddelaar**

1. Het is de Zelfstandig Bemiddelaar niet toegestaan meer dan één bemiddelingsopdracht te aanvaarden met betrekking tot één en dezelfde onroerende zaak. Indien hij een bemiddelingsopdracht heeft ontvangen betreffende een bepaalde onroerende zaak, kan hij een nieuwe Opdracht pas aannemen, nadat de eerste Opdracht aantoonbaar is beëindigd.

Indien terzake twee of meer lopende bemiddelingsopdrachten door de Zelfstandig Bemiddelaar diensten moeten worden verleend met betrekking tot een zelfde onroerende zaak, terwijl het verlenen van de dienst aan de ene Opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere Opdrachtgever aan wie de Zelfstandig Bemiddelaar diensten verleent, dan dient de Zelfstandig Bemiddelaar dit schriftelijk of elektronisch te melden aan deze Opdrachtgever. De Zelfstandig Bemiddelaar is in dat geval verplicht om, uiterlijk op het moment dat het stadium van onderhandelingen tussen beide en/of andere Opdrachtgever wordt bereikt, overleg te voeren met zijn opdrachtgevers. Dit overleg dient er toe te leiden dat één van de Opdrachten wordt opgeschort dan wel beëindigd. Het is de Zelfstandig Bemiddelaar dus niet toegestaan om betreffende eenzelfde onroerende zaak, aan meer dan één Opdrachtgever diensten te verlenen wanneer het verlenen van de dienst aan de ene Opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere Opdrachtgever, ongeacht de wensen van de betrokkenen.

2. De Opdrachtgever wiens bemiddelingsopdracht op grond van het in het vorige lid bepaalde wordt beëindigd is de Zelfstandig Bemiddelaar geen enkele vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd met uitzondering van eventuele kosten zoals genoemd in artikel 17 die de Zelfstandig Bemiddelaar reeds in opdracht van de Opdrachtgever heeft gemaakt.
3. De Zelfstandig Bemiddelaar is niet gerechtigd tot het sluiten van overeenkomsten namens de Opdrachtgever, tenzij deze hiertoe een schriftelijke of elektronische volmacht heeft verleend.
4. De Zelfstandig Bemiddelaar houdt zich bij het uitvoeren van de Opdracht aan de te Curaçao geldende wet- en regelgeving, alsmede voorschriften van de regering van Curaçao en de voorschriften van het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties (MOT) Curaçao, welke onder andere meldingsplichten met zich kunnen brengen.

### **Artikel 13: Verplichtingen van de Opdrachtgever**

1. Het is de Opdrachtgever, behoudens andersluidende afspraken, niet toegestaan buiten de Zelfstandig Bemiddelaar om overeenkomsten tot stand te brengen, onderhandelingen te voeren, gebruik te maken van soortgelijke diensten van anderen en/of activiteiten te ontplooiën, die de Zelfstandig Bemiddelaar bij het vervullen van zijn bemiddelingsopdracht kunnen belemmeren of zijn activiteiten kunnen doorkruisen.
2. De Opdrachtgever werkt mee aan de vervulling door de Zelfstandig Bemiddelaar van de verplichtingen (bijvoorbeeld de identificatie van de opdrachtgever) welke deze heeft of mocht hebben in het kader van de MOT, en van andere wet- en regelgeving.
3. De Opdrachtgever dient alle informatie en documenten te verstrekken aan de Zelfstandig Bemiddelaar die benodigd of behulpzaam kunnen zijn bij het uitvoeren door de Zelfstandig Bemiddelaar van diens Opdracht.
4. De Opdrachtgever dient aan een potentiële contractspartij alle belangrijke informatie over het object en eventuele gebreken daaraan mede te delen. Op laatstgenoemde rust een onderzoeksplicht om zich ervan te vergewissen dat hij niet onder een onjuiste voorstelling van zaken een overeenkomst ter zake het Object aangaat met de Opdrachtgever.

#### **Artikel 14: Courtage**

1. De Opdrachtgever is de Zelfstandig Bemiddelaar courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de bemiddelingsopdracht een overeenkomst met betrekking tot een onroerende zaak tot stand komt. Dit geldt ook indien de overeenkomst niet het gevolg is van door de Zelfstandig Bemiddelaar verleende diensten. Onder de totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door de Opdrachtgever meewerken aan een handeling als gevolg mede waarvan de onroerende zaak 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.
2. Tenzij anders overeengekomen is courtage ter zake van bemiddeling bij koop of verkoop van een onroerende zaak eerst opeisbaar ten tijde van de juridische levering van de onroerende zaak bij de notaris zonder dat de Opdrachtgever over de periode tussen de verschuldigheid van de courtage en de opeisbaarheid daarvan rente is verschuldigd aan de Zelfstandig Bemiddelaar.  
Wanneer vast staat dat een tot stand gekomen overeenkomst niet leidt tot een juridische levering van een onroerende zaak bij de notaris en de Zelfstandig Bemiddelaar recht heeft op courtage, is de courtage vanaf dat moment opeisbaar.
3. Na beëindiging van de bemiddelingsopdracht als bedoeld in artikel 6 lid 1 sub b t/m e is de Opdrachtgever geen courtage verschuldigd indien er een overeenkomst met betrekking tot een onroerende zaak tot stand komt, tenzij:
  - de Opdrachtgever heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in artikel 13;
  - de Zelfstandig Bemiddelaar genoegzaam bewijs levert dat de totstandkoming van de overeenkomst met betrekking tot de onroerende zaak het gevolg is van dienstverlening van de Zelfstandig Bemiddelaar aan de Opdrachtgever tijdens de looptijd van de Opdracht.
4. 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 recht op courtage daarvan afhankelijk, tenzij anders overeengekomen.
5. Wanneer een courtageverplichting overeenkomstig het bepaalde in lid 3 van dit artikel ontstaat, heeft de Zelfstandig Bemiddelaar recht op een naar redelijkheid vast te stellen deel van de courtage. Bij de bepaling hiervan wordt rekening gehouden met reeds door de Zelfstandig Bemiddelaar verrichte werkzaamheden, het voordeel dat de Opdrachtgever daarvan heeft en de grond waarop de overeenkomst is beëindigd.  
Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst niet tot uitvoering komt, behoudt de Zelfstandig Bemiddelaar recht op volledige courtage, tenzij de Opdrachtgever aannemelijk maakt dat de niet-uitvoering het gevolg is van toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie) van de Zelfstandig Bemiddelaar.

#### **Artikel 15: Berekening courtage koop en verkoop**

1. De courtage wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn. Voor zover partijen geen grondslag voor de berekening van de courtage zijn overeengekomen, gelden de navolgende leden van dit artikel.
2. De courtage wordt berekend over de koopsom van de onroerende zaak en de eventuele roerende zaken tezamen.
3. Onder de koopsom wordt verstaan het bedrag dat de koper aan de verkoper verschuldigd is, exclusief de kosten en rechten die op de overdracht vallen, zoals overdrachtsbelasting, notariële kosten en kadastrale rechten.
4. Indien over de koopsom omzetbelasting (OB) verschuldigd is, dan wel deze in de koopsom is inbegrepen, dan wordt de courtage mede berekend over het bedrag inclusief genoemde belasting.
5. Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken wordt de courtage berekend over de koop- en aanneemsom tezamen, dan wel over de verwachte, uit de overeenkomst blijkende, bouwsom of stichtingskosten met inbegrip van de OB.

6. Bij koop en verkoop van een recht van erfpacht, dan wel van een opstal op erfpachtgrond wordt de courtage berekend over het bedrag dat de koper en verkoper als zodanig overeenkomen, vermeerderd met een bedrag gelijk aan het tienvoud van de periodieke vergoeding op jaarbasis.
7. Bij koop en verkoop van een appartementsrecht wordt de courtage berekend over de koopsom van het appartementsrecht.
8. Bij koop en verkoop van een lidmaatschapsrecht van een coöperatieve vereniging tot exploitatie van onroerende zaken of van aandelen in onverdeelde eigendommen wordt de courtage berekend over de koopsom van het betreffende lidmaatschapsrecht of aandeel, zonder aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening of andere vorm van financiering of in andere kosten en/of lasten.
9. Gelijkgesteld voor de courtageberekening met koop- en verkoopovereenkomsten zijn:
  - ruilkoop;
  - huurkoop;
  - koop en verkoop op afbetaling;
  - koop en verkoop die niet zonder meer de verplichting tot levering bevat (economische eigendomsoverdracht);
  - het vestigen van het recht van erfpacht of opstal.
10. Indien er roerende zaken in materiële zin en/of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) worden gekocht of verkocht, en/of er tevens schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken door partijen jegens elkaar worden overeengekomen, wordt de courtage mede in rekening gebracht over de koopsom van deze goederen en deze rechten.

#### **Artikel 16: Berekening courtage huur en verhuur**

1. De courtage wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn. Voor zover partijen geen grondslag voor de berekening van de courtage zijn overeengekomen, gelden de navolgende leden van dit artikel.
2. Bij huur- en verhuurovereenkomsten met betrekking tot onroerende zaken wordt de courtage berekend over de huursom, met inachtneming van de overige hieronder vermelde bepalingen.
3. Onder de huursom wordt verstaan het bedrag dat de huurder en verhuurder overeenkomen als vergoeding voor het enkel genot van de onroerende zaken voor het eerste huurjaar.
4. De courtage wordt berekend over de huursom inclusief OB, indien OB van toepassing is.
5. Indien krachtens de overeenkomst in enig volgend jaar een ander huurbedrag verschuldigd zal zijn dan in het eerste huurjaar en dit bedrag bij het tot stand komen van de overeenkomst reeds bekend is, terwijl dit kennelijk een andere strekking heeft dan het in gelijke tred houden van de huur met de waardeontwikkeling van de Nederlands Antilliaanse Gulden of de Amerikaanse Dollar, wordt voor de berekening van de courtage in aanmerking genomen het totaal van die bedragen, gedeeld door het aantal jaren waarop zij betrekking hebben.
6. Een gedeelte van een huurjaar wordt als geheel huurjaar gerekend.
7. Gelijkgesteld voor de courtageberekening aan huur- en verhuurovereenkomsten zijn:
  - pachtovereenkomsten;
  - huur-ruilovereenkomsten;
  - overeenkomsten tot ingebruikgeving;
  - overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik en bewoning;
  - andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals financiële of operationele lease.
8. Indien er roerende zaken in materiële zin en/of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) mede worden gehuurd of verhuurd, wordt onder de huursom mede begrepen de voor deze goederen overeengekomen huurprijs. Worden de goederen mede gekocht of worden verkocht, en/of worden er tevens schadevergoedingen, inschrijvingen,



bijdragen en dergelijke aanspraken door partijen jegens elkaar overeengekomen, dan wordt de courtage mede in rekening gebracht over de koopsom van deze goederen en deze rechten.

#### **Artikel 17: Kosten**

1. Tenzij anders overeengekomen vergoedt de Opdrachtgever bij een bemiddelingsopdracht de kosten die de Zelfstandig Bemiddelaar ten behoeve van de Opdrachtgever maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient de Zelfstandig Bemiddelaar tevoren met de Opdrachtgever overleg te plegen en afspraken en/of (voorlopige) schattingen daaromtrent schriftelijk of elektronisch vast te leggen. Een en ander geldt eveneens als de Opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking of anderszins.
2. De Opdrachtgever is ter zake van een intrekking nimmer schadeplichtig. De Zelfstandig Bemiddelaar heeft terzake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten zoals in het vorige lid bedoeld en, indien en voor zo ver bij het verstrekken van de opdracht overeengekomen, op een percentage van het loon.

#### **Artikel 18: Toepasselijk recht, bevoegde rechter en overige**

1. Op alle Opdrachten, overeenkomsten en alle vormen van dienstverlening van de Zelfstandig Bemiddelaar is uitsluitend het recht van Curaçao van toepassing.
2. Conflicten die voortvloeien uit of verbandhouden met enige Opdracht, overeenkomst of enige vorm van dienstverlening van de Zelfstandig Bemiddelaar, ook indien deze conflicten als zodanig worden beschouwd door slechts één der partijen, kunnen uitsluitend ter beslechting worden voorgelegd aan het Gerecht in Eerste Aanleg van Curaçao, tenzij partijen een andere vorm van geschillenbeslechting overeenkomen.
3. Mocht een onderdeel van onderhavige Algemene Voorwaarden nietig of ongeldig zijn of buiten toepassing moeten worden gelaten, dan blijven alle overige onderdelen van deze Algemene Voorwaarden onverminderd van kracht. Partijen zullen in onderling overleg een vervangend onderdeel vaststellen, welk zoveel als mogelijk overeenkomt bij het wegvallende onderdeel doch niet nietig of ongeldig is of buiten toepassing dient te worden gelaten.

#### **Artikel 19: Aansprakelijkheid**

1. Als Zelfstandig Bemiddelaar aansprakelijk is, dan is zijn aansprakelijkheid te allen tijde beperkt tot wat in dit artikel is geregeld.
2. Zelfstandig Bemiddelaar is niet aansprakelijk voor schade (wat voor schade dan ook), die is ontstaan doordat Zelfstandig Bemiddelaar is uitgegaan van onjuiste en / of onvolledige gegevens die door of namens de Opdrachtgever zijn verstrekt aan Zelfstandig Bemiddelaar.
3. Als Zelfstandig Bemiddelaar aansprakelijk is voor enige schade, dan is de aansprakelijkheid van Zelfstandig Bemiddelaar te allen tijde beperkt tot maximaal het bedrag voor de in de Opdracht tot dienstverlening opgenomen courtage van de verkoopprijs.
4. De aansprakelijkheid van Zelfstandig Bemiddelaar is in ieder geval altijd beperkt tot het bedrag dat zijn verzekeraar uitkeert in het schadegeval.
5. Zelfstandig Bemiddelaar kan uitsluitend aansprakelijk zijn voor directe schade. Onder directe schade wordt uitsluitend verstaan: (1) de redelijke kosten ter vaststelling van de oorzaak en de omvang van de schade, voor zover de vaststelling betrekking heeft op schade in de zin van deze voorwaarden, (2) de eventuele redelijke kosten die gemaakt zijn om de gebrekkige (onvoldoende of onvolledige) prestatie van Zelfstandig Bemiddelaar aan de overeenkomst te laten voldoen, maar alleen als deze kosten aan Zelfstandig Bemiddelaar toegerekend kunnen worden en redelijk zijn, en (3) redelijke kosten, die gemaakt zijn ter voorkoming of beperking van schade, maar alleen als de Opdrachtgever aantoont dat deze kosten ervoor hebben gezorgd dat de directe schade beperkt is.

6. Zelfstandig Bemiddelaar is nooit aansprakelijk voor indirecte schade, zoals, maar niet beperkt tot: gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen en schade door bedrijfsstagnatie.
7. Als Zelfstandig Bemiddelaar op verzoek van of met instemming van de Opdrachtgever zaken gebruikt van de Opdrachtgever en er ontstaat schade aan deze zaken dan is Zelfstandig Bemiddelaar hiervoor niet aansprakelijk.
8. Alle schade en kosten die veroorzaakt worden door de Opdrachtgever of door de Opdrachtgever aangewezen derden worden door de Opdrachtgever vergoed aan Zelfstandig Bemiddelaar.

RE/MAX BonBini  
Rif Fort 507  
Curaçao  
Tel: +5999 – 462 9770