

EMCI beantwoordt uw veelgestelde vragen

Het EMCI secretariaat krijgt veel vragen van kopers en verkopers. In het januarinumnummer deed EMCI al een eerste ronde langs veelgestelde vragen, in deze uitgave komen nog meer belangrijke situaties aan bod.

Koper heeft spijt! Wat nu?

De koper heeft de overeenkomst van koop en verkoop getekend en heeft, om welke reden dan ook, spijt van zijn aankoop en geeft aan ervan af te willen. Veel kopers denken dat, als de koopsom nog niet geheel is voldaan en/of het jacht nog niet is geleverd, de koop simpel en snel kan worden ontbonden. Dit is een verkeerde gedachte! Zodra de koopovereenkomst geldig tot stand is gekomen kunt u niet zomaar terug. Terug betekent óf dat met de verkoper hierover een akkoord wordt gesloten óf dat het schip direct wordt doorverkocht. De verkoper is geenszins verplicht hieraan medewerking te verlenen en kan niet worden gedwongen tot ontbinding en terugname. Bij een doorverkoop wordt doorverkocht voor rekening en risico van de spijtoptant die daarmee dus verkoper is geworden.

Ontbindende en opschortende voorwaarden

Het is gebruikelijk dat in een koopovereenkomst opschortende of ontbindende voorwaarden worden opgenomen. Voor veel partijen is de betekenis ervan niet duidelijk. Bij een ontbindende voorwaarde is de overeenkomst geldig tot stand gekomen en kan ontbinding tot stand komen of moeten aanvullende handelingen worden verricht indien de voorwaarde zich aandient.

Een voorbeeld: indien het onderwaterschip een huiddikte heeft van 2.5 mm of minder, vastgesteld door een door partijen erkende expert, kan koper afzien van de koop of reparatie voor rekening van verkoper verlangen. In dit voorbeeld kan de koper dus 'afhaken' of van de verkoper verlangen dat de reparatie voor rekening van de verkoper wordt uitgevoerd. Indien de koper afhaakt heeft de verko-

per geen recht op compensatie. Als de voorwaarde zich niet aandient is er dus sprake van een geldige overeenkomst die koper en verkoper bindt. De aanname dat een koper bij een ontbindende voorwaarde vrij is en nog niet is gebonden is dus volstrekt onjuist.

Bij een opschortende voorwaarde komt de overeenkomst pas tot stand zodra de voorwaarde is vervuld. Een voorbeeld: de overeenkomst komt tot stand zodra koper een ligplaats met woonbestemming heeft verkregen. Zodra de koper een ligplaats heeft en daarmee de voorwaarde is ingevuld ontstaat de koopovereenkomst. Anders dan bij de ontbindende voorwaarde is er dus nog geen gesloten koopovereenkomst tot het moment dat de voorwaarde is vervuld. Het is gebruikelijk dat een opschortende voorwaarde wordt gekoppeld aan een tijdsbepaling of dat koper en verkoper afspraken maken wat te doen indien zich een andere koper aandient zonder zo'n voorwaarde of die direct kan afnemen (kopen).

Klagen over een gecertificeerde makelaar of expert

Stel u bent niet tevreden met de dienstverlening van uw gecertificeerde makelaar of expert en wilt een klacht indienen. Een bekende misvatting is dat via een klacht schadevergoeding kan worden afgedwongen. Dit kan dus niet! Een klachtprocedure geeft u geen civiele verhaalsmogelijkheid en is ook niet geschikt om een persoon of bedrijf te dwingen om alsnog iets te doen.

Bij een klachtprocedure wordt het handelen van de persoon en/of het bedrijf getoetst op basis van de gedragsregels en de procedurevereisten. Aan de certificaathouder kan een tuchtrechtelijke

sanctie worden opgelegd, uitlopend van berisping tot schorsing en roeyement.

De EMCI klachtenprocedure kent vanaf 1 januari 2015 vier fasen:

Fase 1: De certificaathouder krijgt de gelegenheid zelf met de klager tot een akkoord te komen. Veel klachten zijn 'slechts' ruis in de communicatie. Met een beetje goede wil blijken partijen prima in staat e.e.a. zelf in onderling overleg op te lossen.

Fase 2: Als het onderlinge overleg niet slaagt probeert de klachtmediator de partijen bij elkaar te brengen.

Fase 3: Als de klachtmediator geen succes heeft wordt een klachtcommissie benoemd. De klachtcommissie bestaat uit minimaal een onafhankelijke voorzitter (altijd een jurist) en 2 commissieleden. Zowel klager als beklagde kunnen zelf een commissielid voorstellen.

Fase 4: Er is beroep bij de waarborgcommissie mogelijk tegen de uitspraak van de klachtcommissie.

Aan fase 1 zijn geen kosten verbonden. De kosten van de fase 2, 3 en 4 worden gedragen door klager en beklagde op basis van een ponds-pondsgewijze verdeling tenzij partijen een andere verdeling afspreken.

Vragen of opmerkingen? Mail naar het EMCI secretariaat. We staan u graag te woord!



Robert Tettelaar
CEO EMCI

088 0038735
06 5437 5167
r.tettelaar@emci.nl