

Mr. Frits Hommersom heeft zich in zijn juridische praktijk gespecialiseerd in watersportzaken. In de Waterkampioen brengt hij veel voorkomende en opvallende zaken onder de aandacht.

## Mr. Hommersom

# Verkopen via de makelaar? Houd de regie!

Mevrouw Vierkant zet haar Almtrawler bij een jachtmakelaar te koop. Deze informeert haar dat er interesse is. De gegadigde inspecteert zelf het schip en maakt een proefvaart.

Mevrouw Vierkant wordt namens de aspirant-koper gevraagd of de hek- en boegschroef goed zijn. De makelaar spiegelt mevrouw Vierkant voor dat wanneer zij direct akkoord gaat met de eventuele reparaties de aspirant-koper de overeenkomst zal tekenen en de koop rond is. Mevrouw Vierkant wil bedenktijd, maar de makelaar dringt aan op haar toezegging. Zo gezegd, zo gedaan en mevrouw Vierkant trekt een fles champagne open op de geslaagde verkoop.

Enige tijd later heeft de koper nog niet getekend. Mevrouw Vierkant wil een getekende koopovereenkomst zien. De koopovereenkomst wordt opgemaakt en ondertekend door de makelaar zonder dat mevrouw Vierkant over de inhoud in kennis wordt gesteld. In de overeenkomst staat dat het schip wordt geaccepteerd *'in zichtbare toestand waarin het zich bevond bij inspectie, proefvaart en keuring door de koper verricht.'* Levering inclusief *'reparatie boeg- en hekschroef.'* Kort daarna neemt Vierkant contact op met de makelaar. Hij bericht dat de aspirant-koper na het sluiten van de overeenkomst niets meer heeft laten horen en ook geen controle meer op de boeg- en hekschroef heeft laten uitvoeren. Mevrouw Vierkant wordt nu nerveus. Ze ontvangt ruim drie weken na het aangaan van de overeenkomst na herhaaldelijk verzoek de getekende koopovereenkomst. Tot grote verbazing van Vierkant is bij *'reparatie boeg- en hekschroef'* met pen geschreven *'na goedkeuring koper'*. Dit is een passage die voor haar volkomen nieuw is. De as-

pirant-koper blijkt van de koop af te zien. Vierkant stuurt een ingebrekestelling naar hem. In de week daarna belt ze talloze malen naar de makelaar met het verzoek om de annuleringsbrief van de koper te mogen ontvangen. Uiteindelijk ontvangt Vierkant deze brief na een week en 'toevallig' is die op dezelfde dag gedateerd als de datum waarop de koper de ingebrekestelling van Vierkant heeft ontvangen. In de annulering staat dat er verborgen gebreken zouden zijn, maar er wordt niet gerefereerd aan het feit dat boeg- en hekschroef niet naar behoren zouden werken. Voor Vierkant is de gang

Deze door de makelaar gemaakte afspraak met de koper, buiten medeweten van de verkoper, is uitermate curieus

van zaken onverteerbaar en zij bezoekt mr. Hommersom. Deze schrijft de koper aan die reageert door te zeggen dat de met pen bijgeschreven woorden een ontbindende voorwaarde zouden zijn en dat de klant dus mag ontbinden. In de gerechtelijke procedure tot invordering van de boete komt plotseling het verhaal naar boven dat er na de eerste proefvaart nog een tweede proefvaart geweest is. Daar weet mevrouw Vierkant niets van! Tot haar verbazing laat de koper een verklaring van de makelaar zien, waarin hij de zijde van de koper kiest. De makelaar heeft de bewuste toevoeging zonder overleg met Vierkant geplaatst. Deze door de makelaar gemaakte afspraak met de koper, buiten medeweten van Vierkant,

is uitermate curieus. Mr. Hommersom beoogt dan ook dat het eerder tekenen door de koper van de overeenkomst dus waardevol is. Immers, de koper kan op ieder moment van de overeenkomst af omdat het aan hem is om te bepalen of hij tevreden is over de schroeven. Vierkant laat nog een expertisearchief doen waaruit blijkt dat de schroeven meer dan naar behoren functioneren. Tijdens de zitting bij de rechter blijkt dat de makelaar nog meer afspraken heeft gemaakt buiten Vierkant om. Hoewel de rechter de afspraken zoals deze door de koper werd uitgelegd, dubieus vindt, con-

cludeert hij ook dat de makelaar als vertegenwoordiger heeft opgetreden en dat alles wat hij heeft toegezegd aan de koper voor rekening en risico van Vierkant komt. Aan de andere kant concludeert de rechter dat de overeenkomst wel is ondertekend en dat als hoofdregel geldt dat een overeenkomst moet worden nagekomen. Partijen komen vervolgens tot een schikking. ↓

**TIP** Houd altijd de regie en laat de makelaar nooit zonder dat u kennis heeft genomen van de conceptovereenkomst, een overeenkomst met een wederpartij aangaan. Controleer ook altijd of er nog afspraken buiten het contract om zijn gedaan. Ga alleen in zee met een makelaar die een derdenrekening gebruikt.