

MR. HOMMERSOM

Advocaat Frits Hommersom is gespecialiseerd in watersportzaken

De zaak van de naïeve Duitser

Meneer Fischer wist niet dat in Nederland een makelaar niet 'boven de partijen staat', maar puur namens de verkoper handelt. Hij zag af van keuring vooraf - en dat kwam hem duur te staan.

> In veel koopovereenkomsten via een makelaar staat dat de koper pas het recht heeft het schip te keuren nadat de koop is gesloten. Vervolgens moet er sprake zijn van "wezenlijke gebreken" waarbij de reparatiekosten meer dan 10 procent van de koopprijs bedragen om de koper het recht te geven de overeenkomst te ontbinden. In deze zaak blijkt weer eens hoe belangrijk het is om een schip voorafgaande aan de koop te laten keuren.

Meneer Fischer zag een makelaarsadvertentie van een polyester motorschip, bouwjaar 2005, eerste eigenaar, koopprijs (afgerond) 180.000 euro. Het schip was ieder seizoen op de kant geweest, had bij fabricage een preventieve osmosebehandeling gehad en was (volgens de verkoper) in tiptop conditie. Fischer meldde de makelaar dat hij graag een expertise wenste voorafgaande aan de koop. Om zijn onderhandelingspositie te bepalen vroeg hij ook hoeveel de verkoper



koop definitief zou zijn? De makelaar hield echter vol dat Fischer dat recht had verspeeld. Fischer is van Duitse nationaliteit en dacht erop te kunnen vertrouwen dat wanneer een makelaar bemiddelt en zich doet voorstaan op lidmaatschappen van diverse brancheverenigingen, hij de integriteit zal hebben om beide partijen evenwichtig over

situatie. Volgens de verkoper had het schip echter een preventieve osmosebehandeling ondergaan. Hoe kon het schip dan osmose hebben?

Mr. Hommersom schreef de wederpartij aan. Deze stelde dat de osmose misschien anderhalf jaar daarvoor was ontstaan en hij er niet van kon hebben geweten aangezien het schip in het seizoen 2009/2010 niet uit het water was geweest. Volgens de advertentie was het schip echter ieder jaar uit het water geweest! Ook daar had de verkoper dus niet de waarheid gezegd. Via de advocaat van de verkoper beweerde de makelaar vervolgens boudweg dat Fischer expliciet met hem had afgesproken dat hij afzag van de expertise! Desgevraagd kon Fischer niet anders antwoorden dan dat hij nooit de bedoeling had gehad om af te zien van expertise maar dat hij in de veronderstelling verkeerde dat hij daar geen recht meer op had omdat de makelaar hem dat nou eenmaal zo verteld had.

Hij had een proces kunnen beginnen omdat op allerlei onderdelen bleek dat de verkoper het niet zou nauw had genomen met de waarheid. Uit kosten/baten-overwegingen koos hij echter eieren voor zijn geld. Partijen bereikten een schikking waarbij Fischer achteraf moest constateren dat hij zijn schade maar moest beschouwen als "Lerngeld"! ☹

Pas bij de proefvaart kwam de originele factuur

oorspronkelijk voor het schip betaald had. De makelaar meldde dat het schip destijds 253.000 euro had gekost en overlegde daarvan zelfs een rekening. De originele factuur zou deel uitmaken van de koopovereenkomst, en die zou Fischer op de dag van de ondertekening krijgen. Uiteindelijk kwam het tot een koopprijs van 155.000 euro, met de afspraak dat de verkoper nog wat werk aan het schip zou verrichten.

In de bevestigingsmail vroeg Fischer hoe het nu zat met de door hem gewenste keuring. Volgens de makelaar had Fischer echter afgezien van een expertise en had hij het schip afgenomen "wie gesehen also ohne Expertise". Hij verwijst daarbij naar de aan Fischer toegezonden concept-koopovereenkomst. Fischer was verbaasd; hij had toch duidelijk op voorhand aangegeven dat hij een expertise wenste voordat de

hun rechten te informeren. En op grond van de eerdere mededeling dat het schip ieder seizoen op de kant was geweest, altijd zorgvuldig was onderhouden en in tiptop conditie was, liet Fischer deze kwestie voor wat het was. Naïef, zo zou blijken.

Pas tijdens de proefvaart, twee weken na de dag van ondertekening van het contract, kreeg Fischer de originele rekeningen. Tot zijn stomme verbazing bleek dat de verkoper in 2005 geen 253.000 maar slechts 200.000 euro had betaald! Toen het schip uit het water werd gehaald, bleek tot overmaat van ramp sprake van enorme blazen op de romp. Een ingeschakelde expert constateerde dat het schip ernstig last had van osmose. Deze moest, gezien de staat waarin het zich bevond, al aanwezig zijn geweest tijdens het productieproces, een unieke

TIP Realiseer je dat bij verkoop via de bemiddelend makelaar er bijna altijd gebruik wordt gemaakt van contracten waarin een keuring achteraf is opgenomen. Dit is echter geen wettelijk recht van een verkoper of makelaar. Uitsluitend een keuring vooraf geeft je zekerheid over wat je koopt! Laat je niet in slaap sussen.