

Het annuleren van een overeenkomst

Soms bestaan er redenen om een overeenkomst te beëindigen. De opvattingen over hoe te beëindigen lopen nogal eens uiteen en kunnen leiden tot een conflict. Het is belangrijk een aantal basisuitgangspunten te kennen.

Onder redactie van EMCI Register

Bemiddelings- of makelaardijovereenkomst

De overeenkomst regelt de afspraken tussen de verkoper (opdrachtgever) en de makelaar (opdrachtnemer). De overeenkomst dient schriftelijk te worden aangegaan en regelt onder meer:

- De werkzaamheden, verantwoordelijkheden en het mandaat van de makelaar.
- De verantwoordelijkheden van de verkoper.
- Afspraken omtrent kosten en provisie (honorarium makelaar).
- Regeling omtrent ligplaats, verzekering, proefvaart, toegang etcetera.
- Uitgangspunten omtrent toepasselijk recht, taal, beëindiging en geschillen.

Bij een (tussentijdse) beëindiging gelden dus de uitgangspunten zoals vastgelegd in de overeenkomst. Makelaar en verkoper bepalen vooraf met elkaar hoe hiermee om te gaan.

Borg dat de bekende 'conflictgronden' goed en helder zijn geregeld:

1. Wanneer ontstaat het recht op makelaarsprovisie?
Gangbaar is het uitgangspunt dat het provisie-recht ontstaat indien de koper en verkoper wilsovereenstemming hebben bereikt en deze in de overeenkomst van koop en verkoop hebben vastgelegd. Indien de (ver)koop daarna onverhoopt niet doorgaat, blijft het recht op provisie bestaan.
2. Wat te doen als de 1e verkoop mislukt?
Leg vast of de bemiddelingsovereenkomst wordt beëindigd bij de mislukking, ongewijzigd wordt voortgezet of wordt vervangen door een nieuwe overeenkomst. Gangbaar is dat de overeenkomst ongewijzigd wordt voortgezet. Hierbij kan de situatie aandienen dat de makelaar tweemaal recht heeft op provisie, dus voor

zowel de mislukte verkoop als de 2e succesvolle verkoop.

3. Wat valt onder de standaard makelaarswerkzaamheden plus de gekoppelde provisie?
Gangbaar is dat de makelaar extra projectwerkzaamheden coördineert, zoals schoonmaken, ligplaats etcetera. Deze kosten vallen in beginsel niet onder de provisie en zijn dus bij een beëindiging altijd verschuldigd, ook als het pleziervaartuig niet is verkocht.
4. Hoe wordt gehandeld ten aanzien van de verkoop na beëindiging aan kandidaatkopers uit de periode dat de overeenkomst van kracht was?
Gangbaar is dat de makelaar geheel of gedeeltelijk recht heeft op provisie van de verkoop na de beëindiging indien vast staat of aannemelijk is dat de kandidaatkoper in beeld was tijdens de periode van de geldige overeenkomst.

Overeenkomst van koop en verkoop

Deze overeenkomst regelt de afspraken tussen koper en verkoper. De makelaar is geen partij bij deze overeenkomst. Ook deze overeenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen en gelden ten aanzien van beëindiging de uitgangspunten zoals vastgelegd in de overeenkomst.

Enkele misverstanden ten aanzien van deze overeenkomst rechtgezet:

- "Ik ben vrij omdat ik een voorlopige overeenkomst heb."
Dit is onjuist. Er bestaat simpelweg geen voorlopige overeenkomst. Er is een overeenkomst of niet. Indien nog geen overeenkomst tot stand is gekomen, kan de rechter betekenis toekennen aan de aard en het stadium van de onderhandelingen, zodat zelfs zonder overeenkomst rechten en plichten kunnen ontstaan.
- "Ik roep de overeengekomen voor-

waarden in en ben vrij."

Partijen kunnen inderdaad de opgenomen ontbindende of opschortende voorwaarden invoeren. Hierbij is het wel noodzakelijk te voldoen aan de bewijsuitgangspunten. De inroeper heeft de plicht aannemelijk te maken dat het invoeren rechtsgeldig is, waarbij de wederpartij het recht heeft te betwisten. Een betwisting dient uiteraard ook te voldoen aan de bewijsuitgangspunten.

- "De expert heeft één of meer gebreken vastgesteld en dus ben ik vrij."
Dit is onjuist. Gangbaar is dat de overeenkomst bepalingen bevat ten aanzien van het type gebreken en de gekoppelde reparatiekosten. Verkoper heeft dan het recht de reparaties uit te voeren waarbij de koper geen ontbinding kan vorderen. Als in de overeenkomst hierover niets is geregeld, is niet aannemelijk dat de rechter direct meegaat in een ontbindingsverzoek. Zo'n verzoek zal worden getoetst op basis van belang, redelijkheid en proportionaliteit.

De conclusie is simpel. Ontbinden van een overeenkomst kan altijd. Het is echter niet vormvrij en partijen kunnen niet elkaar rauwelijks voor het blok zetten. Ontbinden is een zorgvuldig proces waar grote gevolgen aan kunnen kleven. Denk dan ook vooraf goed na over ontbindingsgronden na en regel deze met elkaar vooraf, en dus in de schriftelijke overeenkomsten.

Vragen of opmerkingen?

Mail naar het EMCI secretariaat.

We staan u graag te woord!



Robert Tettelaar
EMCI Register
T: 088-0038735
info@emci-register.com