

De antwoorden op uw veelgestelde vragen

Het EMCI secretariaat krijgt veel vragen van kopers en verkopers. Een ronde langs belangrijke vragen.

Moet ik het jacht laten keuren?

De Nederlandse wet bepaalt dat u, als koper, een onderzoeksplicht heeft. U bepaalt zelf hoe u daarmee omgaat. Een aankoopkeuring of een quickscan is wel de meest gangbare oplossing om aan deze plicht invulling te geven. Indien een probleem ontstaat zal een arbiter of rechter een keuring zien als een volwaardige invulling van deze plicht. Indien u afziet van een keuring zal de makelaar u verplichten een 'afstandsverklaring' te tekenen of een dergelijke clause opnemen in de overeenkomst van koop en verkoop.

Wat is de status van ontdekte gebreken na mislukken verkoop?

Het kan voorkomen dat tijdens een keuring gebreken worden vastgesteld en dat de verkoop niet doorgaat. Vaak wordt gevraagd of deze gebreken wel of niet moeten worden gemeld bij een volgende verkoopkans. Net zoals de koper een wettelijke onderzoeksplicht heeft, heeft de verkoper een wettelijke informatieplicht. Op basis van deze plicht kunnen bij een keuring ontdekte gebreken niet worden achtergehouden. Het is overigens bij EMCI de opvatting dat dit geldt voor zowel de verkoper als de makelaar. Ten aanzien van de makelaar stelt EMCI zich op het standpunt dat binnen het verkoopproces plaatsgevonden keuringen en/of taxaties gemeld dienen te worden.

Los van deze meldingsplicht is niet melden ook om een andere reden vanuit een juridische invalshoek niet verstandig. Indien een koper aansluitend aan de koop alsnog zelfstandig de gebreken ontdekt staat de weg open voor toetsing op basis van leveringsconformiteit of 'consumentengarantie'.

Ga dus 'normaal' met zulke ontdekte gebreken om. Twee oplossingen liggen voor

de hand: repareer ze of maak ze onderdeel van de prijsonderhandelingen.

Is het veilig om de verkoopsom te betalen op de bedrijfsrekening van de makelaar?

Binnen de EMCI gedragsregels en procedure vereisten is het NIET toegestaan een koopsom te betalen op de (bedrijfs) rekening van de makelaar. De reden is simpel: aan een koopsom hangen drie partijen, namelijk de verkoper, de koper en de makelaar v.w.b. de makelaarsprovisie. Bij conflicten en beslagen, bij één of meer van de betrokkenen, dient het geld veilig te zijn. Daarom verplicht EMCI alle certificaathouders om te werken met een toegelaten derdengelden oplossing. Uitgangspunt hierbij is dat geld via een notaris of via een onafhankelijke stichting derdengelden loopt. Het komt voor dat koper en verkoper de makelaar verzoeken de koopsom direct van koper naar verkoper te laten lopen. EMCI stelt zich op het standpunt dat dit een minder veilige oplossing is dan via een toegelaten derdengelden oplossing en dat dit niet aan te raden valt. Indien koper en verkoper dit toch willen dienen waterdichte afspraken gemaakt te worden over de juridische en fysieke levering (en tijdstippen) alsmede de betaling van de makelaarsprovisie.

"Ik mag geen proefvaart maken!" Kan dat?

Onzin! Geen EMCI makelaar zal u een proefvaart onthouden. Echter, een proefvaart is geen dagexcursie of rondvaart. Een proefvaart is een serieuze zaak waarbij op basis van vooraf benoemde criteria wordt nagegaan of het schip wel of niet voldoet aan de eisen of verwachtingen van de koper. De meeste proefvaarten van een jacht hoeven ook niet langer dan een uur te duren. Het is gebruikelijk om de proefvaart pas te doen na de prijs-

overeenstemming. Dus: de proefvaart is dan een ontbindende voorwaarde in de overeenkomst.

De verkoopopbrengst moet naar iemand anders dan de verkoper. Is dit betrouwbaar?

Om uiteenlopende redenen kan een verkoper een belang of plicht hebben de verkoopopbrengst niet aan zichzelf maar aan een andere partij te laten overmaken, bijvoorbeeld een schuldeiser. Bedenk hierbij dat de makelaar verplicht is de gehele geldstroom inclusief de identificatie van de partijen in kaart te brengen, na te gaan of bevrijdend naar koper en verkoper wordt betaald en of er geen oneigenlijke doelen worden nagestreefd met de transactie.

Besef dat de makelaar verplicht is ongebruikelijke transacties te melden. Ten aanzien van dit laatste hebben we in Nederland een nogal ruime wettelijke verplichting. De makelaar moet alles melden! Indien bij een bedrijfsaudit de inspectie vaststelt dat naar hun opvatting een transactie ongebruikelijk is, is de makelaar strafrechtelijk aanspreekbaar. Interessant: iedere contante transactie, hoe beperkt ook, is naar de opvatting van de Nederlandse overheid ongebruikelijk.

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