



Een consument kan zich wel eens bedenken... Wat dan?

Wat indien er bij u thuis onverwacht een verkoper opdaagt die u er op de een of andere manier toe overhaalt een overeenkomst te ondertekenen ter waarde van honderden euro's aan dubbele beglazing of nieuwe tapijten? De wetgeving beschermt de consument tegen dit soort huis-aan-huisverkoop. Een dergelijke overeenkomst kan men in principe binnen zeven dagen opzeggen.

Er zijn echter een aantal uitzonderingen: verzekeringscontracten en in sommige EU-lidstaten aankopen tot 60 euro. De wetgeving beschermt de consument eveneens wanneer hij per post, via internet, per telefoon of op een andere manier op afstand koopt. Oplichterij zoals inertieverkoop, waarbij men onbestelde goederen ontvangt, waarvoor men u vervolgens moet betalen, is volgens de wetgeving verboden. Wanneer men via een website, een postorder- of telemarketingbedrijf een product of een dienst koopt, kan men de overeenkomst binnen zeven werkdagen opzeggen zonder dat u daarvoor een reden moet opgeven. Voor bepaalde financiële diensten beschikt men over veertien kalenderdagen om de overeenkomst op te zeggen.

**Maar wat bij andere aankopen?
De aankoop van een woning b.v.
Lees mee wat het echtpaar S overkwam
en hoe D.A.S. hen geholpen heeft.**

Verscholen in het groen, het landhuis paste perfect in de droom van het echtpaar S. De prijs? Een kleine € 500.000. Na de bezichtiging van het goed met de prachtige zitkamer met zicht op een meertje, besloten zij de knoop

door te hakken. De verkoop van hun huidige woning samen met hun spaarcentjes zou genoeg opbrengen. Het verkoopsaanbod werd ondertekend, zonder opschortende clausules. Maar de realiteit paste niet in dit droombeeld. De waarde van hun huidige woning bleek totaal onvoldoende om aan de nieuwe investering te beantwoorden. Met een kort schrijven naar de notaris, een paar dagen voor de ondertekening van het verkoopscmpromis, dacht het echtpaar de droom te kunnen afschrijven.

Dit was echter zonder rekening te houden met de sanctie: 10% van de aankoop prijs als boete indien de koop geannuleerd werd. Zo ontving het echtpaar 3 weken na het ondertekenen van het aanbod een officiële in gebrekenstelling voor de som van € 50.000 als schadevergoeding! En dat terwijl het onroerend goed in kwestie inmiddels toch nog verkocht was! Het echtpaar was er niet goed van en consulteerde D.A.S. Gezien de precare situatie stelde D.A.S. een advocaat aan om de verdediging van het echtpaar te organiseren.

Het verkoopscmpromis geldt als verkoop, denkt men in het algemeen. Maar in feite is volgens art. 1583 van het burgerlijk wetboek de verkoop reeds voltrokken van zodra koper en verkoper akkoord zijn met betrekking tot de elementen van de zaak en de prijs, zelfs indien dit akkoord slechts mondeling is. Het is bijgevolg niet meer mogelijk om af te zien van de verplichtingen na de aanvaarding, op straffe van het verlijden van de akte of de ontbinding van de verkoop met een veroordeling tot het betalen van een schadevergoeding. In de meeste verkoopscmpromissen wordt een forfaitaire vergoeding van 10 à 15 % voorzien in het voordeel van een partij die moet vaststellen dat de tegenpartij in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen. Behoudens akkoord van de verkoper (welke hij geenszins verplicht is te verlenen) zal het na aanvaarding van het aanbod niet meer mogelijk zijn om af te wijken van de regels van het gemeen recht, noch in de onderhandse verkoopakte (verkoopscmpromis), noch in de notariële akte.

De advocaat Mr. De Ceuninck stond dus voor een grote uitdaging. Op basis van welke elementen kon hij de geëiste schadevergoeding tot voor de cliënt aanvaardbare proporties reduceren?

Wat zegt de wet over de handelspraktijken, meer in het bijzonder de bepalingen in verband met de bedenktijd? Kan artikel 1231 B.W. ingeroepen worden om de wanverhouding tussen de penale boete en de reële geleden schade te illustreren? Hij startte de dialoog met de advocaat van de

tegenpartij. Na enkele maanden onderhandelen bleek er ruimte voor het volgende compromisvoorstel : Het pand werd effectief 68 dagen na de aanvaarding van het verkoop-aanbod aan het echtpaar S. aan derden verkocht. Op basis van de aankoopsom belegd gedurende periode van 68 dagen zou de verkoper een maximale intrestderiving van € 9.315,32 geleden hebben. Een vergoeding voor dit bedrag werd geaccepteerd door zowel de koper als de verkoper. De advocaat Mr. Deceuninck was er in geslaagd de oorspronkelijke eis van € 50.000 tot € 9.315,32 terug te brengen.

Uiteraard hing er naast dit prijskaartje van deze onbezonnen aankoop, ook een afrekening van de advocaat : Gezien op de belangrijke **financiële** inzet (€ 50.000), het uitstekend resultaat, lange ervaring van de advocaat, de belangrijke opzoekingen, de hoge graad van dringendheid, werd een afrekening van ereloon van € 3.800 overeengekomen.

De rechten verdedigen is erg duur ... Dankzij de Consumenten en de Conflictenpolis van D.A.S. kan ook uw cliënt zich laten bijstaan, zelfs als hij in een onbezonnen moment verliefd wordt op een droomhuis, maar de realiteit heel anders is.

Goed om te weten

Enkel als de verkoper ermee instemt, kan je een aankoop in een winkel annuleren. Dit in tegenstelling tot internetaankopen. Het herroepingsrecht geldt niet voor aankopen verricht in een winkel...

Het herroepingsrecht van 14 dagen in de wet over de consumentenbescherming, is enkel van toepassing op de verkoop op afstand (bv. per internet, telefoon, postorder). De wet voorziet geen herroepingsrecht voor aankopen of bestellingen in een winkel. ... Tenzij het opgenomen is in de algemene voorwaarden van de verkoper.

Betekent dit dat je een aankoop in een winkel nooit kan annuleren of omruilen? Nee, soms laten de algemene voorwaarden van een winkel toe dat klanten een gekocht goed binnen een bepaalde termijn terugbrengen of omruilen. Deze mogelijkheid moet echter expliciet voorzien zijn in de algemene voorwaarden. Het is geen wettelijke verplichting.

En wat met de annuleringskosten van een bestelling?

Vermits de algemene voorwaarden van de winkel waar de klant iets bestelt geen herroepingsrecht voorzien, heeft hij niet het recht de aankoop kosteloos te annuleren. De algemene voorwaarden voorzien in geval van annulering van de bestelling soms zelfs een forfaitaire schadeloosstelling van 25% van de totale aankoopprijs. De winkel kan met andere woorden niet enkel het betaalde voorschot inhouden, maar heeft ook het recht de betaling van een bijkomend bedrag als schadevergoeding te eisen, nl. 25% van de totale aankoopprijs.

De schadeloosstelling is begrensd

Het spreekt voor zich dat de schadeloosstelling die een consument moet betalen wanneer hij eenzijdig een overeenkomst annuleert, begrensd is. Deze vergoeding mag niet hoger zijn dan de totale aankoopprijs van de bestelling. In sommige gevallen kan een dergelijk beding als oneerlijk beschouwd worden. Enkel een rechter kan beslissen of een beding oneerlijk is of niet.

*Rechtsbijstand D.A.S.
Aan de kant van de klant.*