

## Ingebrekestelling en de acht dagen termijn



[Mr. Ernst Loendersloot](#)  
*Sr. kandidaat notaris te*  
*Maastricht*  
*Foto: [Harry Heuts](#)*

### **Laat de stagiair niet de koper ingebreke stellen!**

In jouw koopcontracten neem je vast wel op dat de koper een waarborgsom moet storten of een bankgarantie moet laten afgeven. In Zuid-Limburg is dat (nog) niet standaard praktijk, maar naar ik hoor in de Randstad wel. Kwestie van vertrouwen, zullen we maar zeggen.

Maar wat doe je als de koper deze afspraak niet nakomt ? Laat je dan de stagiair of jongste bediende de verkoper ingebreke stellen of doe je het zelf ?

Wat je ook doet, doe het wel goed. Anders krijg jij straks een schadeclaim aan je broek.

### **HOE HET NIET MOET**

In Rotterdam moest de rechter oordelen over de brieven die namens de verkoper door de makelaar en later diens advocaat waren verstuurd. Beiden hadden de koper ingebreke gesteld omdat deze geen waarborgsom had gestort en ook geen bankgarantie had geregeld. Ook hadden ze beiden de "standaard"boete van 10% geëist.

De rechtbank oordeelde dat beide deskundige schrijvers een essentieel stuk van de afspraken over het hoofd hadden gezien. In lid 2 van artikel 12 stond namelijk dat er ingebreke gesteld moest worden "met inachtneming van een termijn van acht dagen". In geen van de brieven was opgenomen dat de koper deze termijn de tijd kreeg om de afspraken toch na te komen.

Dus was de koper nog steeds niet in gebreke terwijl er toch echt geen waarborgsom was gestort of een bankgarantie was afgegeven.

### **HOE HET WEL MOET**

De rechter vond dat de makelaar en de advocaat in hun geschriften duidelijk hadden moeten vermelden dat de koper nog acht dagen de tijd kreeg om zijn zaakjes op orde te brengen. Een klein maar essentieel verschil met de wel geposte brieven.

Let op: als jij als makelaar na de publicatie van de uitspraak uit Rotterdam nog een brief stuurt die niet voldoet aan de eisen, ben ik bang dat je een schadeclaim kunt verwachten van jouw opdrachtgever, de koper!

### **MAAR HOE DAN OOK GEEN BOETE**

De rechter was echter nog niet klaar. Er werd ook opgemerkt dat de 10% boete alleen geldt als de koper de hoofdafpraak niet nakomt.  
Dat is: betaling en overnemen van de eigendom.

Het niet op tijd storten van een waarborgsom of regelen van een bankgarantie is niet voldoende om de 10% boete te moeten betalen. Dus als de makelaar of advocaat wel een goede brief hadden geschreven, dan zou de verkoper alleen de schade van de koper moeten vergoeden. Die schade zou dan wel direct gerelateerd moeten zijn geweest aan het niet storten van de waarborgsom.

Alleen zware overtredingen leiden dus tot de rode kaart van 10% boete. Kleinere vergrijpen zorgen voor een gele kaart of alleen een waarschuwing.

Mr. Ernst Loendersloot  
kandidaat notaris te Maastricht  
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

