

INGEBREKESTELLING MOET DUIDELIJK ZIJN !



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

Ingebrekestelling moet duidelijk zijn !

Beste makelaar,

Als het koopcontract definitief is geworden, dan moeten zowel koper als verkoper zich houden aan de plichten die daarin staan. Meestal geeft dat geen discussie omdat de belangen van partijen gelijk lopen: de koper wil eigenaar van de woning worden en de verkoper wil de eigendom graag overdragen.

Maar wat nu als één van de partijen niet aan zijn of haar verplichtingen voldoet? In jouw (model)koopcontract staat natuurlijk een boetebepaling. Vaak is 10% van de koopsom verschuldigd door de partij die nalatig is en in gebreke blijft.

Tot zover niets nieuws onder de zon. Maar toen las ik de [uitspraak](#) van de rechtbank in Haarlem. De rechter moest oordelen of de koper eigenlijk wel in gebreke was gebleven. De rechter trok een conclusie die voor iedere makelaar en dus ook voor jou in de praktijk van belang is.

In de zaak die voor de Haarlemse rechter speelde moest de koper op grond van de koopovereenkomst een waarborgsom storten binnen een bepaalde termijn.*

Maar toen die deadline was verstreken had de notaris geen geld ontvangen. De notaris heeft toen op verzoek van de koper een brief gestuurd aan de verkoper, maar in de praktijk komt net zo goed voor dat juist jij als makelaar zo'n brief stuurt, dus lees nog even door.

In de brief stond dat de koper de plicht had om het geld te storten en ook dat de termijn daarvoor verlopen was. Ook werd in de brief verwezen naar de artikelen uit het koopcontract over ingebreke blijven en de boete.

Wat de notaris niet had gedaan was om duidelijk in de brief te vermelden binnen welke termijn de koper de waarborgsom alsnog moest storten. De notaris en de verkoper meenden dat dit al afdoende in de koopovereenkomst stond en dat het genoeg was om in de brief in algemene zin te verwijzen naar de artikelen in de koopovereenkomst en op te roepen zo snel mogelijk alsnog te voldoen aan de verplichtingen.

De rechtbank dacht daar anders over. Volgens de rechter was het niet voldoende om de koper in gebreke te stellen zonder expliciet te vermelden binnen welke termijn alsnog aan deze verplichtingen voldaan moest zijn. In algemene zin verwijzen naar de bepalingen in de koopovereenkomst waarin stond dat binnen 8 dagen na ingebrekestelling alles in kannen en kruiken moest zijn, was niet genoeg.

Hopelijk heb jij als makelaar alleen maar kopers en verkopers die tijdig hun verplichtingen nakomen, zodat je nooit een wederpartij in gebreke hoeft te stellen. Mocht je dat wel een keer moeten doen, dan weet je nu dat je niet alleen een brief moet sturen met de ingebreke-stelling, maar dat in die brief expliciet moet staan binnen welke termijn dat gedaan moet zijn. Houd je het te vaag als het om de termijn gaat, dan heeft jouw opdrachtgever volgens de rechtbank in Haarlem dus geen recht op de contractuele boete.

* NB: Ik laat in het midden of het laten afgeven van een bankgarantie tot de mogelijkheden behoorde. Ook dat heeft de koper niet gedaan. Alleen mijn stuk zou een stuk onleesbaarder zijn als ik over storten van de waarborgsom EN/OF afgifte bankgarantie moest schrijven.

Met vriendelijke groet,

Mr Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht

Wilt u meer weten, kijk dan op www.נטרס.nl of bel 043-3509950.

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

Kijk ook eens op www.נטרס.nl of scan de QR code hieronder.

