

INGEBREKE STELLING



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

Beste lezer,

Als koper en verkoper het koopcontract getekend hebben, dan zullen ze hun plichten die daarin staan moeten nakomen. Dat zal doorgaans niet het probleem zijn omdat de koper eigenaar van de woning wil worden en de verkoper de eigendom wil overdragen.

Maar wat nu als één van de partijen niet aan zijn of haar verplichting voldoet? In de koopovereenkomsten staat dan meestal een boetebepaling. Vaak is 10% van de koopsom verschuldigd door de partij die nalatig is en in gebreke blijft.

De rechtbank in Haarlem moest onlangs [oordelen](#) of de koper wel ingebreke was gebleven en dus de contractuele boete moest betalen. En de rechter trok een conclusie die voor iedere koper en verkoper in de praktijk van belang is.

De koper moest een waarborgsom storten binnen een bepaalde termijn. Maar toen die dag voorbij was, had de notaris geen geld of een bankgarantie voor dat bedrag ontvangen. De notaris heeft toen op verzoek van de koper een brief gestuurd aan de verkoper. In de brief stond wel dat de koper de plicht had om het geld te storten (of een bankgarantie te regelen) 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 in de brief te vermelden binnen welke termijn de koper dit alles alsnog moest regelen. 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 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 de 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.

Ik hoop voor u dat u nooit in een situatie komt dat de koper van uw woning zijn of haar plichten niet nakomt. Mocht dat echter wel zo zijn, dan weet u nu dat u niet alleen een brief moet sturen om de koper ingebreke te stellen, maar dat in die brief expliciet moet staan binnen welke termijn dat gedaan moet zijn. Houdt u het te vaag als het om de termijn gaat, dan heeft u volgens de rechtbank in Haarlem dus geen recht op de contractuele boete.

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

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

