

IK GEEF U EEN LAATSTE KANS OP DE AFSPRAAK NA TE KOMEN !



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

Beste lezer,

In Rotterdam heeft de rechtbank zich uitgesproken over een situatie waarin de koper zijn afspraken uit het koopcontract niet op tijd na kwam. De verkoper had de koper hierop ingebreke laten stellen door zijn makelaar en een advocaat, maar die hadden daarbij een essentieel stukje tekst in het koopcontract over het hoofd gezien. De rechter oordeelde dat de verkoper geen vergoeding zou krijgen van de koper, terwijl deze toch echt de afspraken niet na kwam.

Omdat de betreffende delen van het koopcontract standaard gebruikt worden door makelaars, wil ik je waarschuwen. Lees de [uitspraak](#) door en zorg dat jij en jouw makelaar of advocaat niet dezelfde "domme" fout maken.

HOE HET NIET MOET

De koper moest op grond van artikel 12 van het koopcontract een waarborgsom storten of een bankgarantie regelen. Toen dit op de afgesproken datum niet was gedaan, liet de verkoper zijn makelaar een brief sturen. Daarin werd geconstateerd dat de koper ingebreke was en werd deze gesommeerd alsnog de afspraken na te komen. Bovendien werd de overeengekomen boete van 10% opgeëist.

Toen dit geen effect had, stuurde de advocaat van de verkoper ook een brief met een soortgelijke inhoud.

De rechtbank oordeelde dat de schrijvers van beide brieven een essentieel stuk van de afspraken over het hoofd hadden gezien. In lid 2 van hetzelfde artikel stond namelijk dat er ingebreke gesteld moest worden "met inachtneming van een termijn van acht dagen". In geen van de brieven was gemeld dat de koper acht dagen de tijd kreeg om alsnog de afspraken na te komen. Dus was de koper nog steeds niet ingebreke terwijl er geen waarborgsom was gestort of een bankgarantie was afgegeven.

HOE HET WEL MOET

Volgens de rechtbank hadden de makelaar en de advocaat in hun brief expliciet moeten vermelden dat de koper acht dagen de tijd kreeg om alsnog zijn zaakjes op orde te krijgen. Een klein maar essentieel verschil met de wel geposte brieven.

Dus let op als je een koper hebt die zijn afspraken niet nakomt. Lees je contract goed door voor je in de pen kruipt en zet expliciet in je brief een deadline met inachtneming van de afgesproken periode van ingebrekestelling.

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 hoofdafspraak 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 koper alleen de schade van de verkoper 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 of scan de QR code hieronder.

Column 165, Thuiscourant
Ik geef u een laatste kans om de afspraken na te komen !

blad - 3 -

