

SANERINGSKOSTEN IN DEPOT. OOK PROFESSIONALS KUNNEN IN DE FOUT GAAN



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

DE SITUATIE EN DE BETROKKEN PARTIJEN

In [deze zaak](#) heeft DISTRIPARK A12 B.V. aan POSTNL REAL ESTATE B.V. een perceel grond verkocht. De koopprijs bedraagt €7.200.000,-. In de uitgebreide schriftelijke koopovereenkomst hebben partijen (onder meer) in artikel 5 opgenomen dat de verkoper de grond “schoon en gesaneerd” zal leveren.

Helaas blijkt later de grond zodanig verontreinigd dat er eerst gesaneerd moet worden, waarop koper en verkoper nadere afspraken maken. Die houden in dat de levering bij de notaris tóch plaats vindt vóórdát de grond geschoond is van verontreiniging.

De verkoper dient vervolgens te zorgen voor de sanering op eigen kosten. Om zeker te weten dat verkoper die verplichting nakomt zal van de koopsom een bedrag van €1.200.000,- in depot blijven bij de notaris. Een deadline voor de afronding van de sanering wordt echter door geen van de partijen genoemd.

Het dispuut

Na de overdracht van de grond wordt door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 14 februari 2011 gemeld dat de sanering afgerond is.

Uitbetaling van het depot aan de verkoper vindt echter niet plaats omdat de koper zich op het standpunt stelt dat de depotovereenkomst niet alleen ziet op de plicht om te (laten) saneren, maar ook op de verplichting om dat tijdig te doen. Door de noodzakelijke sanering is de voorgenomen bouw op het perceel flink vertraagd. En tijd is geld, ook (of vooral) hier.

De koper claimt dus geld van de verkoper stelt dat dit verhaald kan orden op het bedrag dat in depot staat. Ook al staat nergens in de depotovereenkomst een uiterste datum en is daarin ook niet vermeld dat de verkoper een schadevergoeding moet betalen als er niet tijdig gebouwd kan worden.

De verkoper kan dit niet waarderen en claimt op haar beurt dat de koper de afspraken niet nakomt. Tenslotte is geleverd wat er afgesproken is (schone grond) en moet de volledige koopsom betaald worden door de koper. Door te weigeren mee te werken aan uitbetaling van het depot, doet koper dat niet en is er dus 1% van de koopprijs per dag als boete verschuldigd. Oftewel ruim €15.000.000,-.

Het oordeel

De rechters buigen zich over de vraag of het depot alleen is ingesteld in verband met het eindresultaat van de noodzakelijke sanering dan wel of dit ook ziet op een termijn waarbinnen sanering moet hebben plaatsgevonden.

Uiteindelijk oordeelt de rechtbank dat de depotovereenkomst alleen is ingesteld om te zorgen dat er een “schone grond verklaring” kan worden afgegeven. Omdat er niets is vastgelegd over de termijn waarbinnen dit gedaan moet zijn, heeft verkoper recht op het depotbedrag zodra die verklaring door GS is afgegeven en aan de koper is overhandigd.

Door de weigering van de koper om het depot uit te laten betalen, pleegt deze wanprestatie en is hij dus schadeplichtig.

Maar de boete wordt wel gematigd tot €372.750,-. Niet omdat de boeteclausule uit het koopcontract niet van toepassing is, maar op andere gronden die hier minder van belang zijn.

De les

Ik denk dat de les die professionals moeten trekken uit deze uitspraak een simpele is:

probeer duidelijk te maken wat ieders wensen en verwachtingen zijn. Om vervolgens bij ieder specifiek punt aan te geven wat de sancties zijn op het niet voldoen door de contractspartijen aan die verwachtingen.

PostNL dacht een perceel grond te kopen waarop direct gebouwd kon worden. Toen dat niet mogelijk bleek, had dit bedrijf de verwachting dan toch binnen afzienbare tijd alsnog te kunnen gaan bouwen. Alleen, die laatste verwachting is niet duidelijk genoeg vastgelegd en ook niet voorzien van sancties.

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

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

