

BOETE BIJ NIET NAKOMEN KOOPCONTRACT: 10% INEENS OF 0,3% PER DAG OF BEIDE ?



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

Beste lezer,

Tijdens de vakantie heb je misschien eindelijk eens tijd om een boek te lezen, bijvoorbeeld de nieuwste Dan Brown.

Maar voordat je dat boek openslaat, zou ik je willen aanraden om ook een beetje vakliteratuur te lezen. Specifiek bedoel ik dan de [uitspraak](#) van het Gerechtshof in Den-Bosch van 25 juni jl. en het model koop-contract dat in jouw organisatie wordt gebruikt. Lees de stukken wel in die volgorde en kijk dan of en zo ja welke aanpassingen in het model koop-contract moeten worden aangebracht na je welverdiende zomervakantie.

Distributiecentrum wordt niet afgenomen

In de zaak waarover de rechters zich in Den-Bosch bogen was een koopcontract gesloten inzake een distributiecentrum. De koopsom was €31 miljoen exclusief BTW.

De koper komt de verplichting tot afname niet na en de verkoper wenst nakoming van het contract.

Bij de rechter zijn diverse zaken in het geding, maar twee springen er uit:

1. Is de koper een boete verschuldigd van 10% in één keer (omdat hij niet zijn verplichtingen nakomt)

- of van 0,3% per dag gedurende de periode waarin het distributiecentrum niet wordt afgenomen,
of moeten we beide boetes bij elkaar optellen ?
2. Moet de boete over de koopsom in- of exclusief BTW worden berekend ?

Boete over de BTW of niet ?

Ik begin met de laatste vraag omdat je daar het snelst je model koop-contract op kunt aanpassen. De rechters beslissen dat de koper een boete moet betalen die berekend wordt over de koopprijs inclusief BTW.

De redenatie is eenvoudig: in het gebruikte koopcontract wordt verwezen naar een boete over “de koopprijs”. In het contract staat de koopprijs omschreven als €31 miljoen exclusief BTW. Dus is het bedrag dat de koper uiteindelijk moet voldoen €37,51 miljoen en verschuldigde boeten moeten daar dus over berekend worden.

Als je niet wilt dat hierover discussie ontstaat, pas dan je model koop-contract aan en vermeldt bij de boetes dat de grondslag de koopprijs inclusief (of juist exclusief) BTW is.

Hoe hoog is de boete ?

Om die vraag te beantwoorden kijken de rechters naar de boeteclausule. Partijen hebben nooit een discussie gevoerd over de bewoordingen ervan, dus gaan de rechters deze taalkundig uitleggen.

Bij niet-nakoming is de koper 10% boete verschuldigd, terwijl als er wel nagekomen wordt (zoals de verkoper eist) een boete van 0,3% per dag betaald moet worden. Of moet de clausule zo gelezen worden dat de verkoper recht heeft op beide boetes ?

De rechters besluiten uiteindelijk dat het of het een of het ander is en niet de optelsom van beide boetes. Om tot deze beslissing te komen moesten de rechters interpreteren wat partijen bedoeld hadden met de clausule, juist omdat er tijdens de onderhandelingen hierover geen discussie gevoerd was.

Het belangrijkste huiswerk tijdens je vakantie

Ik kreeg de indruk dat het een vrij standaard (NVM) boete-bepaling was. Daarom raad ik je aan om nog eens goed te kijken naar de clausule in het door jou gebruikte model-koopcontract. Misschien moet je expliciet vermelden dat het altijd óf een boete ineens óf een boete per dag is. En nooit de optelsom ervan.

En als je dan toch bezig bent, let dan even op of er een maximum is gesteld aan de boete per dag. Misschien moet je dat deel van de clausule ook aanpassen.

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

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

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:

[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

