

MAKELAAR GEEFT TE LAAT AAN VERKOPER DOOR DAT KOPER DE WAARBORG SOM NIET HEEFT GESTORT



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

Beste makelaar,

In Zuid-Limburg is het niet zo gebruikelijk om in het koopcontract op te nemen dat de koper een waarborgsom moet storten of bankgarantie moet doen stellen. In andere delen van Nederland is het echter standard practice.

Graag wil ik je wijzen op een [uitspraak](#) van de Rechtbank in Rotterdam waaruit blijkt dat een makelaar wel een grote zorgplicht op zich neemt als hij of zij in het koopcontract vastlegt dat de koper de verplichting heeft tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie. Die zorgplicht gaat zelfs zo ver dat je als makelaar schadeplichtig bent ten opzichte van de verkoper als je niet of te laat actie onderneemt als de koper niet aan deze verplichting voldoet.

De casus

Een NVM-makelaar stelt een koopcontract op. Daarin is de clause omtrent de waarborgsom/bankgarantie opgenomen. De koper dient uiterlijk op 27 april 2012 aan de daaruit voortvloeiende verplichting te voldoen.

Op die dag krijgt de makelaar van de betrokken notaris te horen dat de koper geen waarborgsom heeft gestort en dat er ook geen bankgarantie aan de notaris is afgegeven. De makelaar neemt vervolgens wel contact op met de koper, maar niet met de verkoper.

Die laatste verkeert in de veronderstelling dat alles in orde is en tekent op diezelfde dag een koopcontract voor de woning waar hij wil gaan wonen nu zijn eigen woning (definitief) verkocht is.

Pas zes weken later (op 11 juli 2012) geeft de makelaar aan de verkoper door dat de koper geen waarborgsom heeft gestort en ook geen bankgarantie heeft geregeld. Dat is echter te laat voor de verkoper om het door hem als koper getekende koopcontract te ontbinden binnen de drie dagen bedenktijd.

Is de makelaar schadeplichtig jegens de verkoper omdat de zorgplicht niet is nagekomen ?

De rechter vindt dat het opnemen in een koopcontract van de clause omtrent de waarborgsom/bankgarantie een speciaal doel dient. Dat doel is de bescherming van de verkoper tegen eventuele wanprestatie van de koper. Zonder waarborgsom is het voor de verkoper (bijna) onmogelijk om de boete van 10% te incasseren.

Voortredend vindt de Rechtbank het van belang dat de verkoper tijdig op de hoogte wordt gesteld als de waarborgsom niet is gestort bij of de bankgarantie niet is afgegeven aan de notaris. De rechter is daarnaast van mening dat het aan de makelaar is om de verkoper hiervan onverwijld in kennis te stellen.

Nu dit in deze casus niet is gebeurd, is de makelaar aansprakelijk voor alle schade die de verkoper hierdoor leed.

Advies

Maak het jouw standard practice om (als je in een koopcontract de clause omtrent de waarborgsom/bankgarantie hebt opgenomen) in je agenda twee actiepunten op te nemen.

Allereerst is het verstandig dat je op de uiterste dag bij de notaris vraagt of alles in orde is. Je vervolgactie is dan dat je de informatie van de notaris (dezelfde dag) doorgeeft aan de verkoper.

Om problemen betreffende bewijs te voorkomen, raad ik je bovendien aan de verkoper die dag in ieder geval een korte mail of sms te sturen als je de vervelende boodschap moet brengen dat de koper geen waarborgsom heeft gestort of bankgarantie heeft laten stellen.

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

Een digitale versie van dit artikel inclusief werkende links naar de uitspraken kunt u op mijn site (www.ntrs.nl) vinden.

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.](#)

