

VERZUIM ALLEEN NA INGEBREKESTELLING MET TERMIJN



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

In de meeste model-koopcontracten die gebruikt worden is een regeling opgenomen om vast te stellen wanneer een (ver)koper in verzuim is en de contractueel verschuldigde boete verbeurd wordt.

Dat je die regels ook echt moet volgen omdat je anders het recht op betaling van die boete verliest of pas veel later ingaat, blijkt uit een [uitspraak](#) van het Gerechtshof in Den-Bosch. Omdat jij als makelaar koopovereenkomsten opstelt en ook wel eens te maken krijgt met een (ver)koper die zijn verplichtingen niet nakomt, wil ik je graag wijzen op het feit dat er geen vangnet is als de spelregels niet worden nagekomen.

De casus

In deze zaak was in artikel 12 van de koopovereenkomst opgenomen dat een partij pas in verzuim zou zijn nadat hij ingebreke was gesteld en desondanks niet de afspraken zou nakomen. Ook was vermeld dat de nalatige partij schriftelijk in gebreke moest worden gesteld met in achtneming van een termijn van acht dagen.

Hier kwam de verkoper zijn afspraken niet na en wordt hij schriftelijk in gebreke gesteld. Wat er precies in de brief heeft gestaan wordt niet duidelijk, maar wel dat het belangrijkste punt niet is opgenomen, namelijk een uiterste termijn om alsnog de verplichtingen na te komen.

De koper probeert dit te herstellen door voor de Rechtbank en het Gerechtshof te wijzen op de wettelijke regeling van verzuim zoals opgenomen in artikel 83 letter a van Boek 6 van het Burgerlijk wetboek.

Dit mocht echter niet baten, omdat beide rechtsprekende instanties van mening zijn dat niet artikel 6:83 BW van toepassing is, maar artikel 12 van de koopovereenkomst. Dat is de speciale (en van de wet afwijkende) regeling die door partijen is overeengekomen.

Zoals vermeld, staat daarin dat er een termijn gesteld moet worden van acht dagen alvorens er sprake kan zijn van verzuim. Nu in de brief van de koper waarin de verkoper in gebreke wordt gesteld geen termijn is gesteld, is de conclusie simpel: de verkoper is nooit in verzuim geweest en dus is hij ook geen boete verschuldigd.

Advies

Ben jij als makelaar betrokken bij een zaak waarin een (ver)koper zijn of haar verplichtingen niet nakomt en aan jou gevraagd wordt om de nodige stappen te zetten, let dan goed op wat de spelregels zijn.

Als je zelf een brief opstelt om te sturen aan de nalatige partij, check dan of je alle elementen uit de verzuimregeling van de koopovereenkomst hebt gemeld. Is dat niet het geval, dan kan achteraf weleens blijken dat de (ver)koper geen boete verschuldigd is. Mogelijk dat jouw opdrachtgever vervolgens de schade bij jou gaat verhalen.

(Ps: ik heb de casus heel simpel weergegeven. Uiteindelijk is er nog een tweede brief verzonden namens de koper. Die voldeed wel en uiteindelijk was de verkoper toch correct ingebreke gesteld en dus in verzuim en schadeplichtig. Maar wel pas vanaf een veel latere datum).

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.](#)

