

VERZUIM ALLEEN NA INGEBREKESTELLING MET TERMIJN



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

In jouw vak zul je vast te maken hebben met model-koopcontracten. Daarin staat vaak een regeling om te bepalen wanneer een (ver)koper in verzuim is en de contractueel verschuldigde boete verbeurd wordt.

Nadeel is echter dat tijdens de onderhandelingen weinig tot geen aandacht besteed wordt aan de verzuimregeling uit het koopcontract. Op dat moment wordt er naar gestreefd om overeenstemming te bereiken op de hoofdpunten, zoals de koopprijs. Maar als het contract getekend is en de (ver)koper zijn of haar verplichting tot betaling van die koopprijs of levering van de eigendom niet nakomt, dan is het belangrijk of er een verzuimregeling in het contract is opgenomen en wat daarin staat.

Die regeling moet dan namelijk ook echt gevolgd worden. Dat blijkt uit een [uitspraak](#) van het Gerechtshof in Den-Bosch. Daar bleek ook dat er echt geen (wettelijk) vangnet is als de overeengekomen 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 inachtneming van een termijn van acht dagen.

De verkoper kwam zijn afspraken niet na en werd schriftelijk in gebreke gesteld. Wat er wel in de brief stond wordt niet duidelijk, maar wel dat het belangrijkste element ontbrak, namelijk een uiterste termijn.

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 maar artikel 12 van de koopovereenkomst toegepast moet worden. Dat is namelijk 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 vermeld, is de conclusie simpel: de verkoper is nooit in verzuim geweest en dus is hij ook geen boete verschuldigd.

Advies

Als jij betrokken raakt in een zaak waarin de wederpartij zijn of haar verplichtingen niet nakomt, let dan goed op wat de spelregels zijn.

Stel je zelf de brief op die aan de (ver)koper gestuurd wordt, 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 helemaal niet in verzuim is terwijl er niet (tijdig) is betaald of is overgedragen.

(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.](#)

