

VERZUIM ALLEEN NA INGEBREKESTELLING MET TERMIJN



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

Hopelijk krijgt u nooit te maken met een (ver)koper die de afspraken uit het koopcontract niet nakomt. Mocht dat echter wel het geval zijn, onthoud dan dat u moet nagaan of er een verzuimregeling in dat contract is opgenomen. Is dat namelijk het geval, dan zullen de daarin opgenomen spelregels volledig gevolgd moeten worden. Wordt dat niet gedaan, dan kan de conclusie zijn dat de nalatige (ver)koper juridisch gezien helemaal niet in verzuim is en ook geen boete is verschuldigd.

Dat blijkt uit een [uitspraak](#) van het Gerechtshof in Den-Bosch. In die zaak was een koopovereenkomst getekend betreffende een onroerende zaak. Daarin was een zeer gebruikelijke regeling opgenomen die ook in de meeste model-koopcontracten staat.

De casus

In deze zaak was in artikel 12 van de koopovereenkomst namelijk opgenomen dat een partij pas in verzuim is nadat hij ingebreke is gesteld en desondanks de afspraken niet nakomt. Ook is vermeld dat de nalatige partij eerst schriftelijk in gebreke moet worden gesteld met in achtneming 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 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 (8) 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 opgenomen, is de conclusie simpel:

de verkoper is nooit in verzuim geweest en dus is hij ook geen boete verschuldigd.

(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.](#)

