

Het boetebeding in de koopovereenkomst van een huis.

Het kopen van een huis is een ingrijpende gebeurtenis. Een nieuwe woonplek, de verhuizing, wellicht nog een verbouwing, en natuurlijk gaat het dan ook nog eens om heel veel geld. Voordat het echter zover is, zal de overeenkomst met betrekking tot de aan- en verkoop van de woning getekend moeten worden en in deze overeenkomst staan nogal wat bepalingen die grote gevolgen kunnen hebben. Een van deze bepalingen is de boeteclausule die in vrijwel alle koopovereenkomsten staat opgenomen. In de meest gebruikte koopovereenkomst – de NVM-akte – staat deze bepaling opgenomen in artikel 10. Wat houdt deze bepaling nu precies in, en hoe treedt deze in werking?

De boeteclausule, de naam zegt het al, houdt in dat er een boete verschuldigd is van de ene aan de andere partij wanneer een contractspartij wanprestatie pleegt voor wat betreft de levering of afname van het huis. Met andere woorden: als de verkoper het huis niet levert aan de koper, of de koper het huis niet afneemt van de verkoper, dan kan een boete verschuldigd worden. Deze boete is doorgaans 10% van de koopprijs van de desbetreffende woning wanneer de koop helemaal niet doorgaat, of 3 promille per dag dat vertraging wordt opgelopen bij de levering. Bij een huis van € 500.000,00 gaat het dan om bedragen van € 50.000,00 ineens, respectievelijk € 1.500,00 per dag!

De redenen voor het niet nakomen van de (ver)koopovereenkomst van een huis zijn divers. Aan de kant van de verkoper kan het bijvoorbeeld zijn dat er beslag is gelegd op het huis, bijvoorbeeld omdat verkoper schulden heeft en deze niet betaald. Aan de zijde van de koper is het vaak zo dat de koopprijs niet betaald kan worden omdat de financiering niet rond komt. Het kan ook zo zijn dat er bij oplevering gebreken worden geconstateerd en daardoor niet wordt afgenomen. Op deze laatste situatie wordt hier niet ingegaan.

Bovenstaande zaken komen vaak aan de orde als de aan- en verkoop van de woning al in een (te) vergevorderd stadium is. Zo gebeurt het regelmatig dat pas bij de notaris die de leveringsakte passeert, blijkt dat er een probleem aanwezig is waardoor niet geleverd kan worden. Het gevolg is dan vaak dat in onderling overleg eerst nog een korte aanvullende termijn wordt afgesproken waarbinnen de partij aan wiens kant het probleem gelegen is, de kans heeft dit op te lossen. Het kan echter ook zijn dat deze termijn niet wordt gegeven, of dat deze reeds eerder is gegeven en 'de maat vol is'. In dat geval zal ofwel door de notaris namens de partij die wel kan nakomen, ofwel door deze partij zelf, een brief worden verzonden aan de niet nakomende partij waarin aan die partij een laatste termijn van doorgaans 8 dagen wordt gegeven om alsnog de gemaakte afspraken na te komen (de woning te leveren, of af te nemen). Voor het geval dat niet lukt binnen die 8 dagen wordt de niet nakomende partij in gebreke gesteld, en zal verzuim intreden na ommekomst van de gestelde termijn. Op de 9<sup>e</sup> dag wordt de boete verschuldigd waarbij dan nog onderscheid moet worden gemaakt tussen het geval dat op een later tijdstip wordt nagekomen (de 3 promille regel), of het geval dat helemaal niet meer wordt nagekomen (de koop wordt dan ontbonden en de 10% regel treedt in werking).

Het is dus verstandig om goed na te denken, en zaken goed in de gaten te houden, bij het aan- of verkopen van een woning. Zo zal normaal gesproken bij de verkoper bekend zijn of er beslag ligt op de woning, en zal deze maatregelen moeten treffen om dit beslag er af te (laten) halen. Na het tekenen van de koopovereenkomst kan deze in de registers worden ingeschreven zodat een later gelegd beslag de (ver)koop niet doorkruist. Een makelaar zal dat normaal gesproken ook vragen / regelen. Koper op zijn beurt moet goed in de gaten houden wanneer het financieringsvoorbehoud afloopt (dat is de termijn waarbinnen de koper de koop nog kan ontbinden zonder de boete verschuldigd te worden) voor het geval de financiering niet rond komt.

Voor al hetgeen hierboven staat geldt natuurlijk dat er veel meer over te vertellen valt en er vele situaties te bedenken zijn die voor juridische complicaties kunnen zorgen. In algemene zin luidt het devies: bezint eer ge begint! Mochten er toch complicaties ontstaan, wendt u dan tijdig tot de juiste personen / instellingen om een enorme financiële strop te voorkomen!

M.M. de Jong  
Advocaat / Partner OJW | Advocaten

