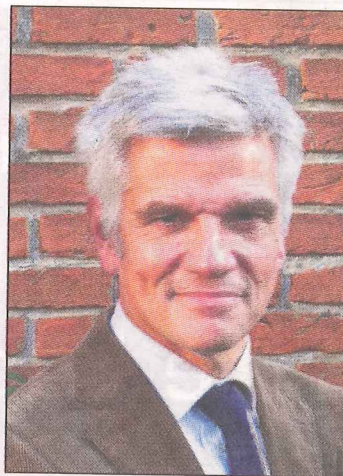


Mr. Ruud Vos heeft veel (proces)ervaring in koop onroerend goed, huur en vergunningen. Hij is advocaat bij Vos & Vennoten Advocaten in Haarlem en secretaris van de Raad van Toezicht van de Amsterdamse makelaars. Ruud schrijft over de juridische dimensie van alles wat met eigen huis en wonen te maken heeft. Vragen? Mail ruud.vos@vvadvocaten.nl

De koper, de boete en (geen) matiging

Je koopt een huis maar je krijgt de financiering van de koopsom niet rond. Je verbeurt dan 10% van de koopprijs. Dat staat in bijna elk koopcontract. De vordering van de verkoper tot inning van de boete is vrij hard. Valt er tegen een boete niets te doen?

Een boete van een dergelijke omvang betekent toch een ernstige aantasting van je vermogen als koper. Veel rechters waren daarvoor in het verleden dan ook gevoelig. Vaak werd een boete gematigd als de koper daarom vroeg. Maar in 2007 heeft de Hoge Raad een strenge uitspraak gedaan. Matiging mag alleen als in de gegeven omstandigheden de boete tot een buitensporig en daarom onaanvaardbaar resultaat zou leiden. In gewone mensentaal: er wordt gewoon niet gematigd, tenzij het een echt bijzondere situatie is. En daar zit ook wel wat in. Een boete is juist bedoeld om de koper zijn afspraken te laten nakomen. Ga maar na: als de koop is gesloten, zal de verkoper al snel zelf een nieuw huis



kopen. En dat doet hij van iemand die hoogstwaarschijnlijk zelf ook alweer een nieuw huis heeft gekocht. Als één koper verzaakt, kan een keten van drama's ontstaan.

De oplossing weet u natuurlijk. Dat is dat de koper in het koopcontract de

ontbindende voorwaarde van financiering van de koopsom opneemt. Ook wel genoemd het financieringsvoorbehoud. Maar het blijft opletten geblazen. Er zijn kopers die hun beroep op het financieringsvoorbehoud te laat doen. Of niet op de juiste manier. Bijvoorbeeld als ze maar één bank om financiering hebben gevraagd, terwijl ze dat op grond van het koopcontract bij minimaal twee banken hadden moeten doen.

Ook dan is de rechter streng. En het verweer van de koper dat hij met de verkoper afwijkende, mondelinge afspraken heeft gemaakt, vindt bij de rechter evenmin snel gehoor. Maar het kan nog erger. Als namelijk bovenop de boete aanvullende schadevergoeding moet worden betaald. Dat kan als het huis voor een lagere prijs wordt verkocht dan aan de run away koper werd gedaan. En dat het verschil de hoogte van de boete overstijgt. Een voorbeeld van die nachtmerrie kunt u googelen op LJN BW3439.

Goed Wonen