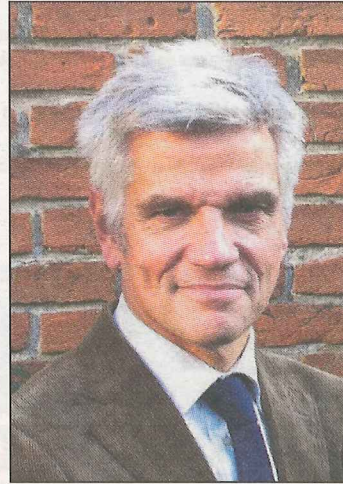


Mr. Ruud Vos heeft veel (proces)ervaring in koop onroerend goed, huur en vergunningen. Hij is advocaat bij Vos & Vennoten Advocaten in Haarlem en secretaris van de Raad van Toezicht van de Amsterdamse makelaars. Ruud schrijft over de juridische dimensie van alles wat met eigen huis en wonen te maken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

## De koper, de verbouwing en de boete

De koop verliep goed. De koper had ook goed nagedacht over de financiering van zijn nieuwe huis. In de koopovereenkomst had de koper twee ontbindende voorwaarden laten opnemen. De eerste was dat de koopsom en ook de kosten koper (k.k.) volledig zouden moeten worden gefinancierd door een hypothecaire geldlening. De tweede was dat de koper een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) zou verwerven. De verkoper ging met deze voorwaarden akkoord. Dus: als de koper geen hypotheek zou krijgen van de bank, dan wel geen NHG-garantie, dan ging de koop niet door.

De koper liet het huis technisch onderzoeken door de Vereniging Eigen Huis. Daarin stonden aanbevelingen voor verbeteringen in het huis. Onder meer werd geadviseerd de keuken en de badkamer te vernieuwen. Dat bracht natuurlijk extra kosten met zich mee. De bank liet weten geen hypotheek te willen geven voor zowel de koopsom (k.k.) van het huis en daar-



boven nog eens de kosten voor de verbeteringen. De koper vond dat de verbeteringen ook zouden moeten worden meegefinancierd. En dat dus aan de eerste ontbindende voorwaarde was voldaan.

Naar zijn mening was de koopovereenkomst ontbonden en dat liet hij de verkoper weten. De verkoper ging daarmee niet akkoord. De verkoper wees erop dat de bank juist wel bereid was gebleken om de koopsom (k.k.) te financieren, alleen niet de kosten voor de verbeteringen.

Volgens de verkoper gold de koopovereenkomst dus nog steeds. En dus ook het gebruikelijke beding dat de koper een boete van 10% van de koopprijs verbeurt hij als afziet van de koop. De verkoper ging vervolgens naar de rechter. De rechtbank gaf de verkoper gelijk. De koper moest de boete betalen. De rechtbank vond evenmin dat er omstandigheden waren om de boete te matigen. De koper had immers zelf deze ontbindende voorwaarden in de koopakte laten opnemen. De formulering van een boetebeding luistert dus heel nauw. Als u deze zaak wilt nalezen, kunt u googelen op LJN BV3429.

Goed Wonen