

Wat als de koop niet doorgaat? De notaris adviseert.

Als je in deze tijd een koper weet te vinden, is dat natuurlijk geweldig. Maar wat als de koop niet doorgaat? Welke rechten heb je dan? En wat moet je doen om te krijgen waar je recht op hebt?

Wanneer gaat de koop niet door?

Er zijn drie hoofdredenen waarom de koop niet doorgaat. De koper maakt gebruik van zijn bedenktijd, van de ontbindende voorwaarden in het koopcontract of hij blijft in gebreke.

De koper maakt gebruik van zijn bedenktijd

Tijdens de bedenktijd mag de koper zonder reden afzien van de koop. De bedenktijd gaat in op de dag dat de koper een afschrift krijgt van het getekende koopcontract. De bedenktijd duurt drie volle dagen, waarvan minimaal twee werkdagen. Krijgt hij het contract bijvoorbeeld op donderdag, dan gaat de bedenktijd in op vrijdagochtend om 0.00 uur en loopt tot maandagavond 24.00 uur.

De koper doet een beroep op ontbindende voorwaarden

De ontbindende voorwaarden kunnen over vanalles gaan. Dat hangt ervan af wat je in het koopcontract afspreekt met de koper. Maar wat voor ontbindende voorwaarden je ook afspreekt, zorg er in ieder geval voor dat er een termijn aan vastzit. Bijvoorbeeld één maand om de financiering rond te krijgen. En als de koper na die maand financiële problemen krijgt waardoor hij het huis niet meer kan kopen? Dan is dat, hoe vervelend het ook is, niet jouw probleem.

En als de koper in gebreke blijft?

Natuurlijk is het vervelend als de koper gebruikmaakt van zijn bedenktijd of de ontbindende voorwaarden. Maar het mag wel.

Wat de koper niet mag, is in gebreke blijven. Dat doet hij bijvoorbeeld als de levering (overdracht) van de woning door zijn toedoen niet kan doorgaan. Omdat hij de koopsom niet betaalt. Of omdat hij gewoon niet komt opdagen als de leveringsakte getekend moet worden. Gelukkig heb je dan vaak wel recht op een vergoeding. Want als de koper (aantoonbaar!) in gebreke blijft, dan moet hij jou een boete betalen. Tenminste, als je dat in het koopcontract hebt afgesproken.

Stok achter de deur voor de koper

Meestal staat in het koopcontract dat de koper een waarborgsom moet betalen of een bankgarantie afgeven. Bijna altijd is dat tien procent van de koopsom. Als de koper gebruikmaakt van zijn bedenktijd of de ontbindende voorwaarden, dan krijgt hij zijn geld gewoon terug (of de bankgarantie wordt beëindigd). Blijft hij in gebreke, dan moet hij vaak een boete betalen. Die boete is meestal even groot als het bedrag van de waarborgsom. De koper raakt zijn geld dus kwijt. Als hij geen waarborgsom heeft betaald of een bankgarantie heeft afgegeven, wordt hij gedwongen alsnog te betalen.

Wat moet je doen als de koper in gebreke blijft?

Stel dat de koper de koopsom of de waarborgsom op de afgesproken datum niet heeft betaald. Dan

moet je hem formeel 'in gebreke stellen'. In het koopcontract staat welke afspraken je hierover hebt gemaakt. Meestal staat erin dat je de koper een brief moet sturen waarin je hem erop wijst dat hij in gebreke blijft. Hij krijgt dan nog een termijn (vaak acht dagen) om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen. Doet hij dat niet, dan 'raakt hij in verzuim'. Meestal kun je dan de boete opeisen.

Wat staat er in de brief?

In de brief moet je verplicht een aantal zaken noemen. Je kunt hiervoor de notaris om advies vragen. Je kunt ook kijken op www.notaris.nl, daar vind je een voorbeeldbrief voor een ingebrekestelling.

Leg alles goed vast!

Zorg er altijd voor dat je alles goed vastlegt en overal kopieën van maakt. De notaris moet namelijk beoordelen of de koper echt in gebreke is gebleven. Als dat zo is, zorgt hij ervoor dat jij de boete uitbetaald krijgt.

Maar het begint met een goed koopcontract

Je ziet dus hoe belangrijk het is om een goed koopcontract te hebben. Laat je koopcontract daarom opstellen door de notaris. Dan weet je zeker dat alle kleine lettertjes erin staan én juist zijn.

Extra informatie?

Wilt u advies, bel dan met T.A. Dantuma, via telefoonnummer 0511-463535. U kunt ook kijken op onze website: www.notarisdantuma.nl