

VRAGEN AAN DE NOTARIS

“Koopovereenkomst en ontbinding”.

In december heb ik een woning gekocht en een koopakte op laten maken.

In maart moeten we bij de notaris het huis op mijn naam laten schrijven. Nu heb ik gehoord dat de eigenaar de woning inmiddels voor de tweede keer aan een ander heeft verkocht. Deze mensen wonen er inmiddels al!

Bij navraag heeft mijn verkoper dit bevestigd. De eigendomsoverdracht is inmiddels bij een andere notaris bekrachtigd.

De verkoper zegt dat hij bereid is 10% boete te betalen. Moet ik dit accepteren?

Kan ik de verkoper dwingen het huis alsnog aan mij te leveren?

Boetebepaling koopovereenkomst:

In de meeste koopovereenkomsten is een boetebepaling opgenomen die er in grote lijnen als volgt uitziet.

Bij niet of te laat nakomen van de verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst is de nalatige partij:

een boete verschuldigd ter grootte van 10% van de koopsom, waarbij de koopovereenkomst wordt ontbonden en partijen geen verplichtingen meer ten opzichte van elkaar hebben;

of

een boete verschuldigd ter grootte van 0,3% van de koopsom per dag voor elke dag dat hij zijn verplichtingen niet kan nakomen, waarbij de koopovereenkomst **niet** wordt ontbonden en de wederpartij alsnog nakoming vordert.

Dit is ter keuze van de niet-nalatige partij.

Voorwaarde hiervoor is wel dat de nalatige partij officieel in gebreke is gesteld. De boete is opeisbaar 8 dagen na ingebrekestelling door middel van een aangetekende brief.

Los van de boete is de nalatige partij een schadevergoeding verschuldigd aan de andere partij (mits aantoonbaar).

Verkoper – 1^e koper

Ervan uitgaande dat bovenstaande boetebepaling van toepassing is hoeft de eerste koper geen genoegen te nemen met een boete van 10% en ontbinding van de koopovereenkomst. Hij kan, nadat hij aan de formaliteiten heeft voldaan, van de verkoper eisen dat hij alsnog nakomt (dat wil zeggen het huis in eigendom overdraagt).

De verkoper zit dan met een lastig probleem. Overdragen is niet mogelijk, want de 2^e koper heeft het huis al in eigendom. Iedere dag dat de eigendomsoverdracht niet lukt kost het de verkoper 0,3% boete. Stel de koopprijs van de woning is € 200.000,00; de boete is dan € 600,00 per dag!

Uiteraard zal op deze manier de boete theoretisch in het oneindige oplopen. Uiteindelijk zal via bemiddeling of de rechter een afkoopsom bepaald worden.

Is het mogelijk de tweede koop te ontbinden en de woning alsnog aan de eerste koper in eigendom over te dragen?

Verkoper – 2^e koper

Indien de tweede koper niets wist van de eerste koop wordt hij beschermd en is de tweede koopovereenkomst rechtsgeldig en niet aantastbaar.

In dat geval kan de eerste koper het huis niet in eigendom verkrijgen.

Kan de eerste koper bewijzen dat de tweede verkoper wel wist van de eerste overeenkomst en vervolgens als het ware de wanprestatie van de verkoper willens en wetens heeft uitgelokt (door bijvoorbeeld een veel hogere koopprijs te bieden) bestaat de kans dat de tweede overeenkomst terug gedraaid kan worden. Dit zal in de praktijk vrij lastig te bewijzen zijn.

Oplossing?

Is bovenstaande eenmaal aan de hand, is een bevredigende oplossing niet mogelijk. De verkoper zit met torenhoge boetes en schadevergoedingen en de eerste koper moet genoegen nemen met geld in plaats van de woning. Daarnaast heeft de koper het risico dat verkoper niet over voldoende middelen beschikt om de boete en schadevergoeding daadwerkelijk te voldoen.

Het is raadzaam dat voor de ondertekening van de koopovereenkomst beide partijen gewezen worden op de gevolgen van deze boetebepaling.

Het lijkt mij niet waarschijnlijk dat zowel koper als verkoper zitten te wachten op dergelijke verstrekkende gevolgen. Indien partijen op de hoogte zijn zal men zich wel drie keer bedenken voor men besluit om de getekende koopovereenkomst aan de kant te schuiven.

Tenslotte is een oplossing om de koopovereenkomst na ondertekening in te schrijven bij het kadaster. Op dat moment is het voor iedere notaris duidelijk dat de woning al verkocht is en zal geen enkele notaris meewerken aan de levering van de woning aan een andere koper zonder toestemming van de eerste koper.