

Pas op voor de NVM-boeteclausule

Gerechtshof Arnhem legt in arrest nadruk op normale (ondernemers)risico's van koper

Daphne Castelijns
en Marc Janssen

In de standaard-NVM-akte zijn twee boeteclausules opgenomen. Eind 2010 besliste het Gerechtshof Arnhem dat deze boeteclausules niet naast elkaar verschuldigd zijn. Dit arrest gebiedt dus extra oplettendheid.

De eerste boeteclausule in de NVM-akte houdt in dat indien de ene partij gedurende acht dagen een verplichting uit de koopovereenkomst niet nakomt, de andere partij het recht heeft de koopovereenkomst te ontbinden. De niet-nakomende partij is een boete van — meestal — 10% tot 20% van de koopsom verschuldigd aan de andere partij. De tweede boeteclausule biedt de mogelijkheid om, in plaats van ontbinding, nakoming te verlangen. De nalatige partij verbeurt in dat geval tot aan de dag van nakoming een boete van drie promille van de koopprijs.

Het komt in de praktijk vaak voor dat voorafgaand aan een ontbinding eerst nakoming wordt gevorderd. De vraag is of de nalatige partij in dit geval beide boetes verschuldigd is. Ja, meende de verkoper uit de zaak die bij het Hof Arnhem speelde. De eerste boete was volgens de verkoper verschuldigd omdat de koper nalatig bleef in zijn verplichting tot het stellen van een bankgarantie of het storten van een waarborgsom. De tweede omdat de verkoper na diverse sommaties uiteindelijk tot ontbinding van de koopovereenkomst was overgegaan. Het Hof Arnhem ging daar echter niet in mee. Slechts de vordering tot betaling van 10% van de koopsom werd toegewezen nu de koopovereenkomst alsnog was ontbonden.

Het Hof motiveerde dat een partij bij een tekortkoming van de andere partij de keuze heeft tussen



Te koop in Utrecht...als de koper nalatig is bij het stellen van een bankgarantie of een waarborgsom volgt een boete...

Foto: Gerard Til/HH

nakoming of ontbinding. Dat leidt ertoe dat slechts één van de twee boetes verschuldigd is. Ook als eerst nakoming wordt gevorderd en later de koopovereenkomst wordt ontbonden. Mocht de werkelijke schade hoger zijn, dan kan een aanvullende schadevergoeding worden geëist.

Voorts is van belang dat de rechter de opeisbare contractuele boete kan matigen. De rechter kan hiertoe overgaan als de boete onder de gegeven omstandigheden

tot een onaanvaardbaar resultaat leidt. De rechter moet echter terughoudendheid betrachten. Dit vanwege de afschrikkende werking die van een contractuele boete moet uitgaan.

Discrepantie tussen schade en boete is onvoldoende voor matiging. Het uitgangspunt is immers dat de gehele boete moet worden betaald, tenzij sprake is van zeer bijzondere omstandigheden. Dat is niet snel het geval, zo blijkt ook weer uit het arrest van het Hof Arn-

hem en andere jurisprudentie in het afgelopen jaar over de matiging van de boeteclausules in de NVM-akte.

De economische recessie, de situatie op de onroerendgoedmarkt en andere omstandigheden die buiten de invloedssfeer van de nalatige partij liggen, blijken meestal tot het normale (ondernemers)risico van de koper te behoren. Ook een medische situatie biedt volgens het arrest niet snel soelaas.

Tot slot laat de jurisprudentie

zien dat het maar al te vaak schort aan deugdelijk bewijs ten aanzien van de bijzondere omstandigheden waarop een partij zich wenst te beroepen. Het verdient dus aanbeveling om goed te motiveren waarom matiging in de gegeven omstandigheden billijk is.

.....
Mr. D.D. Castelijns en Mr. M.A.J.G. Janssen zijn advocaten bij Wetenschappelijk Bureau van Banning nv in 's-Hertogenbosch.

