

## Leveringsdatum nog niet verstreken, toch boete verschuldigd?



Vaak zie je in koopovereenkomsten boeteclausules die gelden als verkoper of koper bepaalde verplichtingen niet nakomen. Gaat het om onroerend goed, dan geldt er dikwijls een boete als de verkoper zijn verplichting om mee te werken aan de levering niet nakomt.

Uiteraard zal koper doorgaans moeten afwachten of verkoper gaat leveren en zo niet, verkoper in gebreke moeten stellen, maar soms kan koper dit moment naar voren halen. Namelijk: als koper goede gronden heeft om te vrezen dat verkoper niet zal gaan leveren. In dat geval kan koper een schriftelijke aanmaning aan verkoper sturen, met het verzoek aan verkoper om zich bereid te verklaren om mee te werken aan de levering.

Stel dat verkoper aan dit verzoek geen gehoor geeft. Gaat de contractuele boete dan al lopen, terwijl de uiterste datum voor levering nog niet is verstreken? Het antwoord is: ja.

Indien koper de hiervoor bedoelde schriftelijke aanmaning verstuurt en verkoper antwoordt ontkennend of ontoereikend of reageert niet, dan treden de gevolgen van de niet-nakoming van de verplichting om mee te werken aan de levering (lees: het verschuldigd worden van de boete) reeds in, ook al is de uiterste datum voor levering nog niet verstreken. NB Een aparte ingebrekestelling is niet vereist. Uit de rechtspraak volgt dat verzuim in dit geval zonder ingebrekestelling intreedt.

Dit speelde onder meer in een zaak bij het Hof Den Haag (arrest 19 mei 2020, ECLI:NL:GHDHA:2020:892). Op het niet nakomen van de verplichting om mee te werken aan de levering stond in die zaak een boete van Eur. 1.000.000,--. Koper had goede gronden om te vrezen dat verkoper niet zou gaan nakomen en had de hiervoor genoemde schriftelijke aanmaning aan verkoper verstuurd, waarop verkoper niet gereageerd had.

Koper ging uiteindelijk tot ontbinding van de koopovereenkomst over, maar maakte tevens aanspraak op de boete van Eur. 1.000.000,--. Verkoper verweerde zich met de stelling dat de boete niet verschuldigd kon zijn omdat ten tijde van de schriftelijke aanmaning het overeengekomen tijdstip van levering nog niet was verstreken en er nog de nodige stappen gezet moesten worden om tot levering te komen. Dat is volgens het Hof niet relevant. De gevolgen van niet-nakoming treden ook in indien de prestatie van de schuldenaar (lees: levering door verkoper) nog niet is uitgebleven. Oftewel: er wordt gehandeld alsof de prestatie opeisbaar is.

Voor verkopers is het dus uitkijken als zij kopers redenen geven om te vrezen dat zij niet zullen gaan nakomen en het verzoek krijgen om zich bereid te verklaren om aan de levering mee te werken. Doet verkoper niets, of antwoordt hij ontkennend of ontoereikend, dan kan dat hem duur komen te staan.

**Meer weten? Neem gerust contact op.**

**Marius Rijntjes (rijntjes@m2advocaten.nl)**