

Wat als de verkoop van mijn huis niet doorgaat?

Bij de verkoop van uw woning dient u rekening te houden met de kans dat de verkoop alsnog niet door kan gaan. Zo kan de koper binnen de wettelijke bedenktijd van drie dagen zonder reden afzien van de koop. De bedenktijd gaat in op de dag dat de koper een afschrift ontvangt van het getekende koopcontract.

De koper kan ook een beroep doen op ontbindende voorwaarden die vooraf zijn afgesproken en vastgelegd in het koopcontract. Zo'n ontbindende voorwaarde houdt vaak een termijn in waarbinnen de financiering van de woning (het afsluiten van een hypotheek) rond moet zijn.

Als de koper verwijtbaar in gebreke blijft omdat de overdracht van de woning door zijn of haar toedoen niet kan doorgaan, dan hebt u vaak recht op een vergoeding in de vorm van een boete. Tenminste, als u dat in het koopcontract hebt vastgelegd. Vaak wordt er ook een waarborgsom afgesproken die de koper moet betalen, meestal 10 % van de koopsom. De koper krijgt de waarborgsom alleen terug als hij of zij tijdig gebruik maakt van de bedenktijd of van de ontbindende voorwaarden.

Als de koper niet op de afgesproken datum betaalt of niet tijdig bij de notaris verschijnt om de akte van levering te tekenen, dan dient u de koper formeel in gebreke te stellen. U kunt dit doen in de vorm van een aangetekende brief waarin u de koper erop wijst dat hij of zij in gebreke is en binnen een termijn van acht dagen alsnog aan de overeenkomst moet voldoen. U kunt dat ook door een advocaat laten doen.

Blijft de koper na het verstrijken van die termijn in gebreke, dan hebt u twee keuzes: nakoming van de overeenkomst eisen, of de koopovereenkomst ontbinden.



In het eerste geval blijft het koopcontract in stand en dient de koper alsnog aan zijn of haar verplichtingen te voldoen door de koopsom te betalen en mee te werken aan de levering. De koper is dan bovenop de koopsom ook de contractuele boete verschuldigd (meestal 0,3% van de koopsom per dag). Deze boete gaat lopen vanaf de dag dat de termijn van acht dagen is verstreken.

Als u kiest voor ontbinding van het koopcontract, dan hebt u recht op een schadevergoeding in de vorm van een boete. In de standaard NVM-koopcontracten is de hoogte van de boete gesteld op 10% van de koopsom. Als er al een waarborgsom van 10 % door de koper is voldaan, dan kunt u dit gebruiken om het bedrag te verrekenen.

Wie meer wil weten over dit onderwerp kan vrijblijvend contact opnemen met ons kantoor op het telefoonnummer 0115-617200 (kantoor Terneuzen) of 0114-312090 (kantoor Hulst) of tijdens onze inloopsprekuren van 08:30 uur tot 09:30 uur. Het eerste gesprek is gratis.

Mr. I.M. (Iris) d'Hont

Stel uw vraag online
Gratis kennismakingsgesprek