



Hoe staat het er nou letterlijk?

Tekortkoming (wanprestatie)

Artikel VI

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Koop anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, na de dag waarop het deurwaardersexploot is uitgebracht, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de Koop te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
 - b. de Koop door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. De in lid 2 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en nadat Verkoper, voor het hem toekomende en eventuele in artikel IV lid 5 bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, en Koper door de Notaris zijn betaald.

Uit: Ring Amsterdam Model Koopovereenkomst

Bart Dudok van Heel

notaris bij Dudok van Heel Notariaat



... Wat maakt de notaris daar zelf van?

Niet nakomen van verplichtingen

Artikel VI

1. De partij die niet of niet tijdig voldoet aan zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze koopovereenkomst - daaronder wordt begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - schiet tekort (de 'nalatige partij'). Ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is, is de nalatige partij aansprakelijk voor de schade (inclusief rente en kosten) van de wederpartij die ontstaat als gevolg van de tekortkoming, tenzij de tekortkoming niet de nalatige partij toe te rekenen is.
2. Indien de nalatige partij tekortschiet in de nakoming van de koopovereenkomst, dan kan de wederpartij de nalatige partij bij deurwaardersexploot in gebreke stellen. Tijdens acht dagen na het uitbrengen van het deurwaardersexploot kan de nalatige partij alsnog nakomen. Acht dagen na het uitbrengen van het deurwaardersexploot is de nalatige partij in verzuim. Indien de nalatige partij in verzuim is, heeft de wederpartij de keuze tussen:
 - a. uitvoering van de koopovereenkomst te verlangen, waarbij de nalatige partij dan na afloop van voormelde termijn van acht dagen, voor elke dag tot aan de dag van nakoming, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille (0,3%) van de koopprijs; of
 - b. de koopovereenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de koopprijs.
3. Een eventuele schadevergoeding (inclusief rente en kosten) wordt verminderd met al betaalde of nog te betalen boete.
4. Indien omzetbelasting is verschuldigd over de boete, dan wordt de boete verhoogd met het bedrag van de omzetbelasting.
5. Als de Notaris heeft geconstateerd dat de levering van het verkochte juist en volledig heeft plaatsgevonden én de gelden juist en volledig zijn uitgeboekt, dan is lid 2 van dit artikel niet meer van toepassing.

Martijn Jacobs

directeur/communicatiespecialist
bij Loo van Eck Communicatie



... Zou dat nog begrijpelijker kunnen?

Tekortkoming (wanprestatie) Artikel VI

Komt <naam koper> of <naam verkoper> de afspraken over de verkoop niet na?

Dan moet de partij die de afspraken niet nakomt, de schade vergoeden die hierdoor voor de andere partij ontstaat. Ook moet deze partij hierover rente betalen.

- Tenzij een partij door overmacht de afspraken niet kan nakomen.

Wanneer is <naam koper> of <naam verkoper> in verzuim?

Als <naam koper> of <naam verkoper> de gemaakte afspraken niet nakomt en hierover een bericht van de deurwaarder heeft gekregen.

- De partij die de afspraken niet nakomt, is pas 8 dagen na het ontvangen van het bericht van de deurwaarder officieel in verzuim.

Wat mag <naam koper> of <naam verkoper> als de andere partij in verzuim is?

<naam koper> of <naam verkoper> mag dan:

- eisen dat de koop toch doorgaat.
 - o De partij die in verzuim is, krijgt dan een boete van € <bedrag> per dag. Dit is 0,3% van de koopprijs.
- de koop afzeggen.
 - o Dat moet schriftelijk. De partij die in verzuim is, moet dan een boete van € <bedrag> betalen. Dit 10% van de koopprijs.

Heeft de partij die in verzuim is een boete betaald? Dan wordt deze verrekend met de schadevergoeding met rente en kosten die de partij moet betalen. Ook de omzetbelasting die over de boete moet worden betaald, zit hierbij in.

Wanneer is <naam koper> of <naam verkoper> niet meer in verzuim?

Als:

- de koop is afgerond zoals is afgesproken.
 - o Dit moet in de openbare registers staan. De notaris moet dit op papier kunnen controleren.
- de notaris alle afgesproken betalingen heeft gedaan.

**Wa
blief?!**

Begrijpelijke taal. Veel consumenten vragen erom. Maar is het ook mogelijk om een notariële akte in 'gewone mensentaal' te schrijven? In deze rubriek vragen we maandelijks een (kandidaat-)notaris en taalspecialist een passage uit een akte te 'vertalen'.

Noot van de communicatiespecialist

In deze tekst zitten vreemde onderdelen, namelijk artikelleden 3 en 4. Deze lijken op zichzelf te staan. Daarom heb ik ze in de herschrijving ook op een wat vreemde plek staan. Omdat ik deze tekst herschrijf zonder het advies van een jurist in te winnen (om zo onbevungen mogelijk te kunnen schrijven), is het soms wat lastig om de betekenis te duiden. Voor mij zijn leden 3 en 4 dan ook lastig te plaatsen. Verder heb ik de frase tussen de gedachtestreepjes uit artikel 2 weggelaten. Het gaat hierbij om de toevoeging over de betalingsafpraak. Het achterliggende idee is dat als je tegen iemand zegt dat hij alle verplichtingen moet nakomen, je niet enkele losse verplichtingen er nog eens apart uit hoeft te lichten. Dat werkt eerder verwarrend dan verhelderend. Ook heb ik de boetebedragen concreet genoemd. Je kunt dat ook doen, omdat je weet wat de koopprijs is.