

ECLI:NL:RBMNE:2020:4117

Instantie	Rechtbank Midden-Nederland
Datum uitspraak	30-09-2020
Datum publicatie	10-11-2020
Zaaknummer	C/16/495069 / HL ZA 20-23
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Geen rechtsgeldig beroep op het financieringsvoorbehoud; geen matiging boete
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civiel recht
handelskamer

locatie Lelystad

zaaknummer / rolnummer: C/16/495069 / HL ZA 20-23

Vonnis van 30 september 2020

in de zaak van

[eiser] ,
wonende te [woonplaats 1] ,
eiser in conventie,
verweerder in reconventie,
advocaat mr. P. Feenstra te Zoetermeer,

tegen

1 [gedaagde sub 1] ,

wonende te [woonplaats 2] ,

2. [gedaagde sub 2],

wonende te [woonplaats 2] ,

gedaagden in conventie,

eisers in reconventie,

advocaat mr. J. van Dam te Almere.

Eiser zal hierna [eiser] worden genoemd en gedaagden (in mannelijk enkelvoud) [gedaagde sub 1] .

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding
- de conclusie van antwoord in conventie en van eis in reconventie
- de conclusie van repliek in conventie en van antwoord in reconventie
- de conclusie van dupliek in conventie en van repliek in reconventie
- de conclusie van dupliek in reconventie.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 Waar gaat de zaak over?

2.1. [gedaagde sub 1] heeft bij overeenkomst van 12 juni 2019 het appartement van [eiser] gekocht, onder voorbehoud van financiering. Dit voorbehoud kon uiterlijk worden ingeroepen op 17 juli 2019 en [gedaagde sub 1] heeft dat ook gedaan. Partijen zijn het er niet over eens of het voorbehoud rechtsgeldig is ingeroepen. [eiser] stelt dat dit niet zo is. Nadat hij [gedaagde sub 1] in gebreke heeft gesteld en de overeenkomst niet alsnog is nagekomen heeft hij het koopcontract ontbonden. [eiser] vordert de contractuele boete van € 31.000,- met rente en kosten.

[gedaagde sub 1] vindt dat hij er alles aan heeft gedaan om de financiering rond te krijgen en wijt het aan de starre houding van [eiser] dat hij het voorbehoud moest inroepen. Wat hem betreft is dat rechtsgeldig gedaan en hij vindt daarom dat de vordering van [eiser] moet worden afgewezen. Als de rechtbank oordeelt dat [eiser] gelijk heeft, dan wil [gedaagde sub 1] dat de boete wordt gematigd, gelet op alle omstandigheden.

[gedaagde sub 1] heeft ook een tegenvordering ingesteld. Hij houdt [eiser] aansprakelijk voor de schade die [gedaagde sub 1] stelt te hebben geleden doordat de beoogde koop van het appartement niet door is gegaan. Dat gaat om een bedrag van € 13.655,-, te vermeerderen met rente en kosten.

[eiser] weerspreekt de verwijten van [gedaagde sub 1] en vindt dat de tegenvordering van [gedaagde sub 1] moet worden afgewezen.

3 De beoordeling

3.1. In de kern gaat deze zaak om het antwoord op de vraag of het financieringsvoorbehoud tijdig en correct is ingeroepen. De rechtbank komt tot het oordeel dat dit niet is gebeurd. Vervolgens heeft [eiser] de koopovereenkomst rechtsgeldig ontbonden. Dat betekent dat de vordering van [eiser] zal worden toegewezen. De rechtbank ziet geen aanleiding om de boete te matigen.

De tegenvordering van [gedaagde sub 1] wordt afgewezen omdat [eiser] naar het oordeel van de rechtbank niet tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit de overeenkomst en ook niet onrechtmatig heeft gehandeld jegens [gedaagde sub 1] .

Dit oordeel wordt hierna punt voor punt toegelicht.

De vordering (in conventie)

Het financieringsvoorbehoud

3.2. Artikel 18 van de koopovereenkomst gaat over de ontbindende voorwaarden, waaronder ook het financieringsvoorbehoud. Er staat, voor zover relevant:

“18.1 Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

a. op 17 juli 2019 koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van €310.000,- (...) geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen (...).

(...)

18.3 Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering (...) te verkrijgen.

De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen uiterlijk op de eerste werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien de koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 18.1 onder sub a. wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder ‘goed gedocumenteerd’ verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. In aanvulling hierop komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van ‘goed gedocumenteerd’: het desbetreffende aanvraagformulier en de afwijzing voor de betreffende aangevraagde geldlening met daarin duidelijk vermeld welk hypotheekbedrag koper heeft aangevraagd en vermelding van de reden van afwijzing van de gevraagde geldlening. (...)”

3.3. Op 15 juli 2019 heeft [gedaagde sub 1] via e-mail gevraagd om een nader uitstel van twee weken om de financiering rond te krijgen. Op 17 juli 2019 heeft [eiser] gemeld alleen te willen instemmen met een uitstel van twee dagen. Daarop heeft [gedaagde sub 1] diezelfde dag laten weten de ontbindende voorwaarde van artikel 18.1 van de koopovereenkomst in te roepen.

3.4. Partijen zijn het erover eens dat het beroep op het financieringsvoorbehoud op tijd is gedaan. Verschil van inzicht is er over de vraag of de mededeling goed gedocumenteerd is, als bedoeld in lid 3 van artikel 18 in de overeenkomst. [gedaagde sub 1] stelt dat hij aan deze verplichting heeft voldaan door de e-mailcorrespondentie met de Rabobank over te leggen. Daarin schrijft de financieel adviseur van Rabobank [.] onder meer:

“ Om duidelijkheid te kunnen geven over de mogelijkheden van een hypotheek, is het van belang voor mij om de bestendigheid van de inkomsten te achterhalen en te kunnen onderbouwen. (...)

Op basis van de verkregen documenten kan ik dit inkomen niet vast stellen van uw vrouw en dit dus niet meenemen in de berekening voor het vast stellen van haar inkomen. Om deze reden deel ik u mede dat ik op dit moment geen aanbod kan doen en omdat de tijd voor jullie begint te dringen, gaf ik aan dat wellicht zaken doen met een andere geldverstrekker voor jullie het beste zal zijn.”

3.5. In artikel 18.3 van de koopovereenkomst is voorgeschreven hoe moet worden voldaan aan het vereiste van een 'goed gedocumenteerde' mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen. De koper ([gedaagde sub 1] dus) moet een kopie overleggen van:

1. het aanvraagformulier van de hypothecaire geldlening,
2. de afwijzing voor deze aanvraag, met daarin vermeld:

- a. Welk hypotheekbedrag was aangevraagd, en
- b. De reden waarom de gevraagde lening is afgewezen.

Deze stukken heeft [gedaagde sub 1] niet overgelegd. Uit de stukken die hij wel heeft overgelegd kan niet worden vastgesteld voor welk bedrag de financiering was aangevraagd. Ook volgt hieruit niet dat de gevraagde lening al was afgewezen. Wel blijkt dat Rabobank op dat moment (het is dan 4 juli 2019) nog geen aanbod kan doen, omdat de inkomensgegevens van mevrouw [achternaam van gedaagde sub 1] niet kunnen worden vastgesteld aan de hand van de stukken die tot dan toe zijn verstrekt.

Kortom, [gedaagde sub 1] heeft bij zijn ontbindingsmededeling niet de documenten overgelegd die waren afgesproken. En uit wat hij in plaats daarvan heeft overgelegd blijkt niet de informatie die wel uit de afgesproken stukken zou zijn gebleken. Dat betekent dat de ontbindingsmededeling op 17 juli 2019 niet goed genoeg gedocumenteerd was. De brief van Rabobank van 5 februari 2020 (productie 3 bij conclusie van antwoord) kan dit gebrek niet meer herstellen, omdat het daarvoor al te laat was. Niet alleen de ontbindingsmededeling zelf, maar ook de documenten ter onderbouwing daarvan moesten immers uiterlijk op de eerste werkdag ná 17 juli 2019 zijn ontvangen.

3.6. Dat betekent dat [gedaagde sub 1] zich niet rechtsgeldig op het financieringsvoorbehoud heeft beroepen. De koopovereenkomst met alle verplichtingen over en weer is dus in stand gebleven. [gedaagde sub 1] moest daarom uiterlijk op 24 juli 2019 een bankgarantie stellen of een waarborgsom storten van € 31.000,-, zoals bepaald in artikel 5 van de koopovereenkomst. Dat is niet gebeurd. Daarmee is [gedaagde sub 1] toerekenbaar tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst. Anders dan [gedaagde sub 1] aanvoert is het niet aan gedragingen of nalaten van [eiser] te wijten dat [gedaagde sub 1] deze termijn niet haalde. Of [eiser] mocht vasthouden aan die termijn of dat hij had moeten meewerken aan uitstel is een andere vraag, die bij beoordeling van de tegenvordering nog wordt besproken. Maar het niet-halen door [gedaagde sub 1] van deze overeengekomen termijn lag geheel buiten de invloedssfeer van [eiser] , zodat de eventuele onwelwillendheid die hem wordt verweten niet toe- of afdoet aan de toerekenbaarheid van de tekortkoming aan [gedaagde sub 1] .

De ontbinding

3.7. [eiser] heeft, bij het uitblijven van de bankgarantie of waarborgsom, [gedaagde sub 1] in gebreke gesteld op 30 juli 2020. Hij heeft dat zowel via e-mail als per aangetekende brief gedaan. De aangetekende brief heeft [gedaagde sub 1] niet in ontvangst genomen. Over het e-mailbericht zegt [gedaagde sub 1] dat uit productie 5 blijkt dat in het e-mailadres een spatie was opgenomen, waar geen spatie hoort te staan. Ook is niet het hele e-mailadres onderlijnd, zoals anders wel gebruikelijk is.

3.8. De rechtbank gaat ervan uit dat de ingebrekestelling [gedaagde sub 1] wel heeft bereikt. Ten eerste heeft [eiser] als productie 10 bij conclusie van repliek een kopie van het mailbericht overgelegd waarin geen spatie is te zien. Ten tweede valt op dat [gedaagde sub 1] ook helemaal niet stelt dat hij het bericht niet zou hebben gekregen; hij wijst alleen op de spatie. Bij dupliek valt

opnieuw op dat [gedaagde sub 1] uitsluitend wijst op de spatie en de gedeeltelijke onderlijning van het adres. Nergens neemt [gedaagde sub 1] de stelling in dat hij het bericht (daardoor) niet heeft gekregen. De rechtbank gaat er daarom vanuit dat, als er al sprake is geweest van een spatie in de adresregel, dit niet aan ontvangst van het bericht in de weg heeft gestaan. Een ingebrekestelling dus, die niet is gevolgd door nakoming alsnog, zodat [eiser] in lijn met wat in artikel 14 van de koopovereenkomst was afgesproken na acht dagen kon ontbinden. Dit heeft hij ook gedaan met de brief van 12 augustus 2019 (productie 7 bij dagvaarding).

De boete

3.9. Omdat [eiser] de koopovereenkomst rechtsgeldig buitengerechtelijk heeft ontbonden wegens een tekortkoming aan de kant van [gedaagde sub 1] , is in beginsel de boete uit artikel 14 lid 2 van de koopovereenkomst verschuldigd en opeisbaar geworden.

[gedaagde sub 1] doet een beroep op matiging van die boete, gelet op de omstandigheden van het geval. [eiser] verzet zich tegen matiging.

3.10. Op grond van artikel 6:94 BW kan de rechter op verlangen van de schuldenaar, indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist, een bedongen boete matigen. De rechter moet daarin terughoudend zijn. Matiging kan alleen als onverkorte toepassing van het boetebeding in de gegeven omstandigheden tot een buitensporig en daardoor onaanvaardbaar resultaat leidt. Daarbij zal niet alleen moeten worden gelet op de verhouding tussen de werkelijke schade en de hoogte van de boete, maar ook op de aard van de overeenkomst, de inhoud en strekking van het beding en de omstandigheden waaronder het is ingeroepen (Hoge Raad 27 april 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ6638). Het enkele uiteenlopen van schade en boete is onvoldoende grond voor matiging (MvA II, Parl. Gesch. 6, p. 325).

3.11. [gedaagde sub 1] heeft zijn beroep op matiging onderbouwd door erop te wijzen dat [eiser] geen of weinig schade heeft geleden, omdat het appartement vrij snel is verkocht aan een andere partij voor een koopprijs die maar een klein beetje lager was. [gedaagde sub 1] zelf heeft wel schade ondervonden van het niet-doorgaan van de koop, onder andere omdat hij noodgedwongen woonruimte moest huren. Daarnaast vindt [gedaagde sub 1] dat mee moet wegen dat [eiser] niet heeft willen meewerken aan een uitstel van twee weken voor het verkrijgen van financiering.

3.12. De rechtbank zal de boete niet matigen. De omstandigheden die [gedaagde sub 1] schetst brengen niet mee dat onverkorte toepassing van de boete tot een buitensporig en daarom onaanvaardbaar resultaat leidt. Het is duidelijk dat [eiser] wel schade heeft geleden. Het appartement is aan een derde partij verkocht voor een prijs die € 10.000,- lager lag dan was afgesproken met [gedaagde sub 1] . Ook de levering van het appartement is in tijd wat opgeschoven, terwijl [eiser] ook al kosten had in verband met zijn nieuwe woning. Het is best mogelijk dat de boete hoger is dan de schade, maar het verschil daartussen is naar het oordeel van de rechtbank niet buitensporig. Bovendien is het uiteenlopen van schade en boete op zich onvoldoende grond voor matiging.

Dat [eiser] niet heeft willen meewerken aan verlenging van de termijn voor het inroepen van het financieringsvoorbehoud vindt de rechtbank ook niet doorslaggevend. Bij de beoordeling van de tegenvordering, hierna in 3.15 en verder, wordt besproken waarom de verwijten die [gedaagde sub 1] op dit vlak maakt aan [eiser] niet terecht zijn. Om diezelfde reden is dit ook geen omstandigheid die aanleiding geeft tot matiging van de boete.

Blijft over dat [gedaagde sub 1] ook zelf schade heeft ondervonden van de gang van zaken. Dat is op zichzelf aannemelijk. Maar het is niet voldoende voor matiging van de overeengekomen boete, gelet op het strenge besliskader en de voorgeschreven terughoudendheid daarvoor (zoals hiervoor in 3.10 genoemd).

3.13. [eiser] vordert dat zijn buitengerechtelijke incassokosten worden vergoed. De rechtbank stelt vast dat het Bestluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten van toepassing is. [eiser]

heeft aan [gedaagde sub 1] een aanmaning gestuurd die voldoet aan de eisen van artikel 6:96 lid 6 BW. Het gevorderde bedrag aan buitengerechtelijke incassokosten komt overeen met het in het Besluit bepaalde tarief en zal worden toegewezen.

3.14. De gevorderde wettelijke rente zal, nu daartegen geen verweer is gevoerd en deze op de wet is gegrond, worden toegewezen met ingang van 12 augustus 2019.

De tegenvordering (in reconventie)

Verwijt aan [eiser] niet terecht

3.15. [gedaagde sub 1] stelt dat [eiser] zodanig inflexibel en onwelwillend is geweest dat hem kan worden verweten zich niet te hebben ingespannen voor het verkrijgen van de financiering, terwijl dat, gelet op artikel 18.3 ("partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering (...) te verkrijgen") wel moest. Als gevolg van deze wanprestatie of onrechtmatige daad van [eiser] heeft [gedaagde sub 1] schade geleden, zo stelt hij.

3.16. Dit verwijt is niet terecht. [gedaagde sub 1] heeft op 15 juli 2019 aan [eiser] gevraagd in te stemmen met een termijnverlenging van 14 dagen (na 17 juli 2019) dus tot 31 juli 2019. Dat [eiser] daarmee niet heeft ingestemd is de kern van het verwijt. Maar vast staat ook, dat [gedaagde sub 1] op 31 juli 2019 nog steeds niet beschikte over een financieringsaanbod, terwijl dit via een adviseur van [naam onderneming] nog wel werd geprobeerd. De overeenkomst is pas ontbonden (ruim) na het verstrijken van de 8 dagen termijn uit de ingebrekestelling, op 12 augustus 2019. Dat was dus 25 dagen na 17 juli 2019. Het had niet uitgemaakt als [eiser] wél had ingestemd met een termijnverlenging van 14 dagen. Dat de koop niet is doorgegaan was niet het gevolg van enig handelen of nalaten van [eiser] , maar van de persoonlijke/financiële omstandigheden van [gedaagde sub 1] .

3.17. [eiser] kan dus niet op grond van onrechtmatige daad of wanprestatie worden aangesproken voor de schade die [gedaagde sub 1] zegt te hebben geleden doordat de koop niet doorging.

Slotsom

3.18. De slotsom is dat de vordering in conventie wordt toegewezen. Het gaat om een bedrag van € 31.000,- in hoofdsom, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 12 augustus 2019 en met de buitengerechtelijke incassokosten van € 1.312,85.

[gedaagde sub 1] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van [eiser] worden begroot op:

- dagvaarding € 105,02
- griffierecht 937,00
- salaris advocaat 1.390,00 (2,0 punten × tarief € 695,00)

Totaal € 2.432,02

3.19. De tegenvordering (in reconventie) wordt afgewezen. [gedaagde sub 1] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. Die kosten worden aan de zijde van [eiser] begroot op: € 695,00 aan salaris advocaat (2 punten x factor 0,5 x tarief € 695.00).

4 De beslissing

De rechtbank

in conventie

- 4.1. veroordeelt [gedaagde sub 1] hoofdelijk, zodat indien en voor zover de één betaalt ook de ander zal zijn bevrijd, om aan [eiser] te betalen een bedrag van € 32.312,85 (tweeëndertig duizenddriehonderdtwaalf euro en vijfentachtig eurocent), vermeerderd met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over het bedrag van € 31.000,00 met ingang van 12 augustus 2019 tot de dag van volledige betaling,
- 4.2. veroordeelt [gedaagde sub 1] hoofdelijk, zodat indien en voor zover de één betaalt ook de ander zal zijn bevrijd, in de proceskosten, aan de zijde van [eiser] tot op heden begroot op € 2.432,02,
- 4.3. verklaart dit vonnis in conventie uitvoerbaar bij voorraad,

in reconventie

- 4.4. wijst de vorderingen af,
- 4.5. veroordeelt [gedaagde sub 1] hoofdelijk, zodat indien en voor zover de één betaalt ook de ander zal zijn bevrijd, in de proceskosten, aan de zijde van [eiser] tot op heden begroot op € 695,00,
- 4.6. verklaart dit vonnis in reconventie wat betreft de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. F.C. Burgers en in het openbaar uitgesproken op 30 september 2020.