

Afspraken goed vastleggen kan rechtsgang voorkomen

Elke transactie levert over en weer verplichtingen op. Meestal is dat voor koper en verkoper geen probleem. Soms loopt het anders en komt het zogenoemde opschortingsrecht in beeld. Uiteindelijk is het dan vaak de rechter die moet bepalen wie er het eerst moet presteren.

Tekst: Flynth Adviseurs
Fotografie: René Faas

Als u zaken doet met iemand, dan ontstaan over en weer verplichtingen: u bent zowel schuldeiser als schuldenaar van elkaar en dat kan soms tot problemen leiden. Dit was ook het geval bij een verbouwing die uitmondde in een geschil waarover tot aan de Hoge Raad is geprocedeerd. De opdrachtgever was ontevreden over de uitvoering van het herstelwerk en wilde de factuur niet voldoen voordat het werk naar tevredenheid was afgerond. De aannemer weigerde verdere werkzaamheden te verrichten zolang de factuur niet was betaald. Een patstelling: beide partijen deden een beroep op het zogenoemde 'opschortingsrecht'. Wie moet er het eerst presteren?

FEITEN

Opdrachtgever A heeft aannemer B de opdracht gegeven de dakbedekking van haar woning te vernieuwen. Nog voor het dak klaar was, heeft B de werkzaamheden gestaakt en een factuur gestuurd voor de tot dan toe uitgevoerde werkzaamheden. A heeft aangegeven niet tevreden te zijn over de uitgevoerde werkzaamheden en de betaling van de factuur op te schorten tot B alle gebreken en tekortkomingen naar tevredenheid heeft hersteld. Ze geeft B hiervoor tien dagen de tijd, tenzij B met een andere redelijke termijn komt. B biedt



aan (een deel van) de werkzaamheden alsnog uit te voeren, mits A een bedrag van 10.000 euro betaalt. A gaat hier niet mee akkoord en stelt dat B in verzuim is. B biedt nogmaals aan een deel van de tekortkomingen te verhelpen, onder de voorwaarde dat A eerst het openstaande bedrag betaalt of een bankgarantie afgeeft. A stelt daarop dat B toerekenbaar tekort is geschoten en in verzuim is.

RECHTBANK EN HOF

In de daarop volgende procedure vordert A schadevergoeding van B wegens het ondeugdelijk aanbrengen van de dakbedekking en gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst. B vordert betaling van de factuur. De rechtbank en het Hof wijzen de vordering van A af, omdat zij B niet in gebreke heeft gesteld en er geen sprake is van verzuim. De rechtbank is overigens wel van mening dat A de betaling van de factuur terecht heeft opgeschort.

In hoger beroep overweegt het Hof dat A niet zomaar aan mocht nemen dat B de overeenkomst niet (alsnog) deugdelijk zou nakomen, ook al had B het werk verlaten. Verder oordeelt het Hof dat B niet in verzuim is, nu B een redelijk voorstel heeft gedaan. Van A mocht redelijkerwijs worden verwacht dat zij B in de gelegenheid zou stellen de werkzaamheden alsnog af te ronden en waar nodig te herstellen. Het oordeel van het Hof komt er feitelijk op neer dat A niet al voor de oplevering van het werk een beroep kan doen op het opschortingsrecht, ook al zijn er tijdens de uitvoering al gebreken geconstateerd. Die gebreken kunnen immers nog voor de oplevering worden hersteld.

HOGE RAAD

A stapt naar de Hoge Raad, want volgens A heeft het Hof onvoldoende gemotiveerd waarom het onredelijk is dat zij niet op het voorstel van B is ingegaan. Dat zou namelijk kort gezegd erop neerkomen dat zij haar opschortingsrecht moest opgeven. De Hoge Raad oordeelt daarop dat het Hof ten onrechte niet heeft vastgesteld in hoeverre de klachten van A over het werk van B terecht waren. Het Hof had moeten onderzoeken of de door A gestelde tegenvordering - dat B de nodige herstelwerkzaamheden zou verrichten - bestond en of dit het beroep op een opschortingsrecht rechtvaardigde.

Het Hof heeft dat niet gedaan en daardoor is onvoldoende gemotiveerd dat het onredelijk van A was om niet op het voorstel van B in te gaan, temeer omdat dit er feitelijk op neerkwam dat A haar opschortingsrecht daarbij zou prijsgeven. De Hoge Raad oordeelde verder - anders dan het Hof - dat het wel mogelijk is om een beroep te doen op een opschortingsrecht voordat het werk is opgeleverd. Het opschortingsrecht is immers bedoeld om druk uit te oefenen op de wederpartij, zodat hij zijn tegenprestatie levert, maar ook om - mocht de wederpartij in gebreke blijven - de mogelijkheid van verrekening met een eventuele schadevergoeding open te houden.

Wanneer het niet duidelijk is wie er als eerste moet presteren, kan dat tot problemen leiden. Meestal kunt u dit voorkomen door hierover duidelijke afspraken te maken en alles schriftelijk vast te leggen. De juristen van Flynth helpen u hier graag bij.