



# INGEBREKESTELLING

## Waarom is het belangrijk een ingebrekestelling goed te formuleren?

In opdracht van de vereniging van eigenaren heeft Balustrade bv de balkonrelingen van een prachtige woontoren aan zee vervangen. Helaas klaagt vrij snel een aantal bewoners over rare vlekken op de spijlen. Balustrade komt kijken en geeft aan dat er niet goed is schoongemaakt. Zij verhelpt de plekken. Deze oplossing is helaas niet blijvend. Op andere plaatsen treedt nu ook corrosie op. De VVE meldt zich weer bij Balustrade. Er volgt een discussie over onderhoud en schoonmaak. Daarom haalt Balustrade er een onafhankelijk expert bij. Die oordeelt dat de gebreken niet het gevolg kunnen zijn van verkeerd, of niet, schoonmaken.

Met dit expertiserapport in handen, geeft de VVE vol gas, Balustrade ontvangt eind juli een aangetekende sommatiebrief. Hierin wordt

**CORRECT** Het opstellen van een correcte ingebrekestelling is belangrijk. Er mogen geen zaken instaan die niet op basis van gemaakte afspraken of de wet geëist kunnen worden. Ook moet de termijn die erin staat redelijk zijn. Een onjuiste ingebrekestelling kan gevolgen hebben voor onder andere het verhalen van schade op de veroorzaker. Neemt u bij vragen over een door u te versturen, of een door u ontvangen, ingebrekestelling contact op met de bedrijfsjuridisch adviseurs van Koninklijke Metaalunie via [bj@metaalunie.nl](mailto:bj@metaalunie.nl).

van haar geëist dat zij binnen drie weken een herstelplan bij de VVE indient ter goedkeuring. Ook moet zij alle relingen hebben vervangen, of hersteld, daar waar dat kan. Balustrade reageert met de mededeling dat, zoals de VVE bekend, haar bedrijf binnenkort twee weken sluit vanwege de bouwvak. Hierna zal ze herstel aan de relingen gaan uitvoeren. Een werkplan opstellen echter, daar ziet Balustrade zich niet toe gehouden. Dit is immers nooit zo afgesproken. Niet in de opdracht, en ook later niet. Zodra de VVE deze reactie heeft ontvangen, neemt zij contact op met een concullega van Balustrade. Die mag zo spoedig mogelijk de woontoren van nieuwe relingen voorzien.

Als de bouwvak achter de rug is, krijgt Balustrade de factuur voor het vervangen van de relingen onder ogen. Zij weigert deze te betalen. Via haar jurist stelt Balustrade niet goed in gebreke te zijn gesteld. De VVE brengt de kwestie voor de rechter. Die vindt dat Balustrade inderdaad tot herstel of vervanging moest overgaan, maar niet eerst nog een werkplan hoefde op te stellen ter goedkeuring van de VVE. Deze verplichting stond niet in haar aangenomen opdracht. Ook nadien is dit niet afgesproken. De VVE had dus geen recht op een werkplan. Haar sommatiebrief van eind juli voldeed dus niet aan de eisen van een goede ingebrekestelling. Daarnaast was de door de VVE gegeven termijn te kort. Zij wist immers dat Balustrade tijdens de bouwvak zou sluiten.



MR. MIRJAM BOS  
BEDRIJFSJURIDISCH ADVISEUR  
KONINKLIJKE METAALUNIE

**Metaalunie Rechtsbijstand** behandelt in deze rubriek interessante kwesties. Namen en plaatsen zijn verzonden, gelijkenissen met personen en bedrijven louter toevallig. **Metaalunie Rechtsbijstand** biedt een geselecteerd netwerk van deskundige advocaten en een speciaal voor leden ontwikkelde Mevas-rechtsbijstandverzekering. U kunt bij **Metaalunie Rechtsbijstand** terecht voor advocaten, octrooigemachtigden, juridische bedrijfsanalyse, incasso, maatcontracten, algemene voorwaarden. Meer weten? 030- 605 33 44 of [www.metaalunierechtsbijstand.nl](http://www.metaalunierechtsbijstand.nl)