

PUZZELEN MET DE NOTARIS



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)*

Als notaris moet je de praktische wensen van je cliënten omzetten in juridische constructies. Dat betekent vaak kijken wat volgens de wet en rechterlijke uitspraken mogelijk is.

Maar op 9 december 2011 heeft de Hoge Raad een [uitspraak](#) gedaan die er voor zorgt dat het eens andersom gaat. De praktijk moet aangepast worden aan de juridische constructies. Onderwerp van de uitspraak was de Drie Dagen Bedenktijd.

Sinds 1 september 2003 is de regeling voor deze bedenktijd opgenomen in de wet en wel in artikel 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. En nu, ruim acht jaar later, wordt door de Hoge Raad een andere interpretatie gegeven aan dit artikel dan ik en vele andere juristen verwacht hadden.

Zoals u weet is deze bedenktijd in de wet opgenomen om kopers te beschermen tegen overhaaste aankoop-beslissingen. Als de koper een woning koopt die hij of zij zelf gaat bewonen, dan heeft de koper gedurende drie dagen na ondertekening van het (voorlopige) koopcontract de gelegenheid om zich terug te trekken. Deze koper hoeft geen enkele reden hiervoor op te geven en is ook geen schadevergoeding verschuldigd aan de verkoper.

De Hoge Raad heeft nu een beslissing gepubliceerd die gunstig is voor de particulier die zijn woning **VER**koopt. Formeel heeft zo'n verkoper nog steeds geen bedenktijd, maar in de praktijk komt het daar volgens mij wel op neer. Volgens de Hoge Raad kan ook een particulier die zijn woning verkoopt, zich terugtrekken zolang het

(voorlopig) koopcontract nog niet is getekend. Dus zelfs nog voordat formeel de drie dagen bedenktijd van de koper begint.

Natuurlijk houdt de Hoge Raad wel een slag om de arm: er kunnen soms zeer bijzondere omstandigheden zijn, waardoor de verkoper zich toch zal moeten houden aan de mondelinge afspraken. Maar ik kan er niet snel één bedenken. De Hoge Raad heeft namelijk ook alvast aangegeven dat de verkoper dit recht heeft ook als de enige reden voor de weigering van de verkoper is dat een andere koper meer biedt voor de woning.

De conclusie voor de praktijk is dus eigenlijk dat als een particulier een woning koopt of verkoopt, de deal pas gesloten is als de koop op papier is vastgelegd en door beide partijen is getekend. En dan heeft de particuliere koper nog de Drie Dagen Bedenktijd.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

