

Kavel bungalowpark



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

Zoals u weet is in artikel 2 van Boek 7 van het Burgerlijk wetboek een regeling opgenomen die kopers van een woning beschermt tegen overhaaste beslissingen. Dat wordt wel de Drie-dagen-bedenktijd genoemd omdat na het tekenen van het (voorlopig) koopcontract de koper nog drie dagen heeft om zich terug te trekken zonder boetes te hoeven betalen. Bovendien is bepaald dat de koopovereenkomst schriftelijk moet zijn gesloten.

Deze bepaling is van toepassing als het gaat om een woning of bij een nieuwbouwwoning in combinatie met een bouwkael. In de buurt van Rotterdam speelde een interessante zaak waarbij de rechter heeft moeten oordelen of dit artikel van toepassing was.

(Zie:

<http://zoeken.rechtspraak.nl/resultpage.aspx?snelzoeken=true&collection=rnl&querypage=../zoeken/zoeken.asp&searchtype=ljn&ljn=BP0123>)

Op een bungalowpark werd een kavel grond te koop aangeboden. Ook werd daarbij een nog nieuw te bouwen chalet verkocht. Dat werd echter niet in één koopcontract vastgelegd, maar in twee losse contracten. In de situatie waar de rechter zich over moest uitspreken was echter geen schriftelijk contract opgesteld voor de koop van de grond-kavel maar wel voor het chalet.

De koper wilde kennelijk van de afspraken af en begon met te stellen dat hij de bedoeling had om er te gaan wonen, althans daar langer wilde verblijven. De gemeente stond permanente bewoning toe, dus dat was geen belemmering. Omdat de koper er langer/permanent wilde wonen, was er sprake van de koop van een

zogeheten nieuwbouw-kavel ondanks het feit dat het chalet in een fabriek werd gebouwd en dan later geplaatst werd op de kavel. Dus moest de koopovereenkomst van de kavel schriftelijk worden vastgelegd op grond van artikel 2 Boek 7.

De rechter volgde de koper in deze redenatie.

Maar toen was er nog een hobbel te nemen. Want de fabrikant van het chalet wilde toch gewoon betaald worden. De grond mag dan alleen maar verkocht kunnen worden door middel van een schriftelijke overeenkomst, maar geldt artikel 2 Boek 7 ook voor zo'n los chalet ?

Gelukkig voor de koper was de rechter van mening dat de koop van de kavel en de koop van het chalet zo dicht met elkaar verweven waren, dat ook de koop van het chalet schriftelijk had moeten gebeuren. Dit onder andere omdat de koper niet vrij was in de keuze van het bedrijf dat het chalet zou maken en hij zonder chalet niets had aan de kavel. Uiteindelijk was de koper dus helemaal niet gebonden aan de mondelinge contracten.

De verkoper had nog kunnen afdwingen dat de koper alsnog een schriftelijk koopcontract moest tekenen voor de kavel, want afspraak is afspraak. Maar dan had de koper nog wel drie dagen bedenktijd gehad. Waarschijnlijk heeft de verkoper ingeschat dat de koper dan misschien de schriftelijke contracten had getekend, maar direct de koop had ontbonden binnen die drie dagen.

Dus mocht u een nieuwe of bestaande chalet/sta-caravan op een bungalowpark in bemiddeling hebben, dan is het verstandig om de koop schriftelijk vast te leggen.

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

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

