

Foutje. Maar niet bedankt.



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

Ik dacht dat alles wel zo'n beetje bekend was over de drie dagen bedenktijd en over het moment waarop de klok begint te tikken. Maar dan blijkt dat de praktijk toch verrassingen kan opleveren. In de praktijk werken namelijk mensen en die kunnen (domme) en zeer kostbare fouten maken die voorkomen hadden kunnen worden.

Dit blijkt allemaal uit een [uitspraak](#) van het Hof in Den-Bosch van 26 juli 2011 waarbij het verkochte object een **bedrijfspan** was, dus geen woning.

Zoals we allemaal geleerd hebben betekent dit dat het wettelijk dan niet vereist is om de koopovereenkomst schriftelijk vast te leggen. Mondeling is voldoende en bovendien is de drie dagen bedenktijd niet van toepassing.

Maar partijen hadden na het bereiken van de mondelinge overeenstemming er voor gekozen om deze schriftelijk vast te leggen. Zij hadden daarom een notaris gevraagd om een koopovereenkomst op te stellen. De notaris heeft daarin opgenomen dat binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst ter hand was gesteld aan de koper, deze de koop kon ontbinden. Ook was opgenomen dat de notaris de overeenkomst zou inschrijven bij het Kadaster.

Vervolgens wordt de zaak nog iets vreemder want de verkoper tekent de koopovereenkomst op 4 november 2007 maar stuurt deze pas op 5 februari 2008 naar de advocaat van de koper. De advocaat ontbindt de overeenkomst namens de koper op 6 februari 2008. De achtergrond van de vertraging van 3 maanden is mij overigens niet duidelijk geworden.

Verkoper was niet gelukkig met de ontbinding en stelde dat de koop wel degelijk gesloten was. Het ging tenslotte om bedrijfsmatig onroerende zaken en dus was artikel 7:2 van het Burgerlijk wetboek (BW) niet van toepassing, hoefde de koopovereenkomst niet schriftelijk te worden vastgelegd en was de drie dagen bedenktijd niet van toepassing.

In eerste instantie ging de Rechtbank hierin mee en oordeelde dat de koper toch het pand moest afnemen.

In de tweede ronde voor het Gerechtshof stelde de koper dat artikel 7:2 BW dan misschien niet uit zichzelf van toepassing was, maar dat in de koopovereenkomst stond toch expliciet dat de koper een bedenktijd had van drie dagen. Het Hof onderschreef deze argumenatie, maar kwam voor een volgende vraag te staan.

Namelijk: **vanaf welk moment** ging de drie dagen bedenktijd uit het contract eigenlijk in? Was dat het moment dat mondeling overeenstemming was bereikt, het moment waarop het contract door de notaris was opgesteld (en als ontwerp aan beide partijen was gestuurd) of het moment dat koper het stuk ook getekend had ?

Zoals je weet is het bij een particuliere koop van een woning namelijk zo dat de termijn volgens de wet pas begint als de koper het door beide partijen getekende contract heeft ontvangen.

In het contract stond echter als ijkpunt: de ter handstelling aan koper. Er stond niet expliciet in dat het contract ook door koper getekend moest zijn. Dit is van belang omdat in het eerste geval de termijn al in november 2007 was afgelopen en in het tweede geval de advocaat nog op tijd was.

Het Hof vond dat het artikel uit het koopcontract naar objectieve maatstaven uitgelegd moest worden. Daarbij vond het Hof belangrijk dat de tekst erg veel leek op die van artikel 7:2 BW. Ook het gegeven dat was opgenomen in het contract dat de overeenkomst ingeschreven moest worden bij het Kadaster (de Vormerkung) was van belang. Want dat kan alleen als het contract in **één, door beiden getekend, document** is vastgelegd, aldus artikel 7:3 BW.

Oftewel de koper kon zich rechtsgeldig beroepen op het feit dat de termijn pas ging lopen toen de koper de door beide partijen getekende overeenkomst had ontvangen. Dat was op 5 februari 2008 nog niet het geval omdat alleen de verkoper had getekend. De advocaat van de koper had de ontbinding daarom ingeroepen binnen de drie-dagen termijn. Dus hoefde de koper niet af te nemen.

Ik denk dat de notaris door de verkoper **aansprakelijk** is gesteld voor de geleden en te lijden schade omdat er sprake kan zijn van een fout van de notaris. Een normale bepaling uit een (model-)koopovereenkomst voor particulieren die een woning

(ver)kopen is waarschijnlijk niet verwijderd uit de overeenkomst voor dit bedrijfspand.

En omdat de notaris de aansprakelijkheidsverzekering zeer waarschijnlijk bij Nationale Nederlanden heeft ondergebracht, helpt het niet om even Apeldoorn te bellen.

Maar nu zul je denken: **Wat heb ik als makelaar hieraan ?**

Eigenlijk is dat heel eenvoudig, namelijk leer van (andermans) fouten en zorg dat je in de toekomst die kunt vermijden. Want als het een makelaar was geweest die het koopcontract had opgesteld in plaats van een notaris, dan was de makelaar aansprakelijk gesteld voor de schade.

Maar hoe vermijd je nou dit soort (domme) fouten ? Natuurlijk kijk je je koopovereenkomsten na voordat je die aan partijen stuurt en natuurlijk kijkt ook een collega er nog naar (vier ogen systeem).

Maar soms heb je door tijdgebrek of door gebrek aan personeel hier geen tijd voor. En wat doe je dan ? Ik zou zeggen: Zorg dat schade claims bij een ander terechtkomen, oftewel laat de notaris (altijd) het koopcontract opstellen ! Is de koopovereenkomst verkeerd opgesteld, dan ligt de claim tenminste niet bij jou.

Dat sluit weliswaar aan bij het verlangen van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) om wettelijk vast te leggen dat de koopovereenkomst door de notaris wordt opgesteld. Maar wel met een heel ander argument. De KNB stelt dat door inschakeling van de notaris goede voorlichting aan partijen kan worden gegeven en juist fouten worden voorkomen, terwijl het feit dat fouten ook gemaakt worden door de notaris net een reden kan zijn voor jou om de notaris de koopovereenkomst op te laten stellen.

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

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

