

Drie Dagen Bedenktijd



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

Dit keer wil ik aandacht besteden aan de driedagen bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk wetboek. Ik heb dat al [eerder](#) gedaan en nu is er weer een nieuwe [uitspraak](#) waardoor ik me afvraag of we nu eigenlijk wel alles weten over deze regeling.

Op 4 oktober 2007 wordt een appartement in Amsterdam verkocht. Omdat het pand op dat moment nog niet in appartementsrechten gesplitst is, wordt een bepaling opgenomen dat de koop ontbonden is als de noodzakelijke splitsingsvergunning niet op 1 december 2007 onherroepelijk is geworden. In dat koopcontract is ook de bedenktijd uit artikel 7:2 BW opgenomen.

De ambtelijke molens maalden in de hoofdstad traag want de splitsingsvergunning was op 1 december 2007 nog niet eens afgegeven, laat staan onherroepelijk geworden.

Verkoper wilde toch graag van het appartement af en kreeg koper zo ver dat op 13 december 2007 een nieuw koopcontract werd opgesteld en getekend bij de notaris. De tekst daarvan is bijna gelijk aan die van het eerste contract, maar als uiterste datum voor de vergunning is nu 31 december 2007 opgenomen.

Ook is in de koopovereenkomst opgenomen dat de koper niet bereid was om de uiterste datum van 1 december 2007 te verlengen met één maand en dat dus het eerste koopcontract automatisch is komen te vervallen. De tekst over de driedagen bedenktijd is in dit tweede contract doorgestreept.

Op 17 december 2007 ontbindt de koper de koopovereenkomst en beroept hij zich op het feit dat dit binnen de driedagen bedenktijd is. Daarbij moet echter gerekend worden vanaf het moment van ondertekening van het tweede koopcontract op 13 december 2007.

En daar komt de juridische vraag waar het om gaat uit de mouw. De verkoper vond namelijk dat in artikel 7:2 BW is vastgelegd dat als koper en verkoper binnen 6 maanden na het sluiten van een eerste koopcontract een tweede koopcontract tekenen (over hetzelfde object), de koper niet weer recht heeft op driedagen bedenktijd. Volgens de verkoper is de achtergrond van de drie dagen bedenktijd namelijk dat een koper de tijd heeft om deskundigen in te schakelen. Heeft de koper die gelegenheid al eens gehad, dan is het vreemd dat er nog een keer een bedenktijd is, terwijl de deskundigen al geraadpleegd zijn of kunnen zijn.

Een redelijke uitleg van artikel 7:2 BW en de rechter had deze kunnen volgen.

De koper kwam natuurlijk met een tegen-argument. Namelijk dat in het wetsartikel duidelijk staat dat de drie dagen bedenktijd bij een tweede koopovereenkomst alleen maar vervalt als het eerste contract is ontbonden "nadat de koper van dit recht gebruik heeft gemaakt". Oftewel alleen als het eerste koopcontract door de koper is ontbonden binnen de drie dagen bedenktijd, geldt deze bedenktijd niet meer voor de tweede overeenkomst die binnen zes maanden wordt gesloten tussen dezelfde koper en verkoper over hetzelfde registergoed.

De koper wil dus een zeer strikte interpretatie van de wet.

In de onderhavige zaak kwam de rechtbank en later het Hof Amsterdam tot de conclusie dat de uitzondering op de bescherming (zeer) beperkt uitgelegd moet worden.

Oftewel de koper had in deze gelijk en had opnieuw recht op driedagen bedenktijd. En dat betekende dat de koper zich terecht op 17 december 2007 kon beroepen op de driedagen bedenktijd.

Wat jij en ik verder ook vinden van deze uitspraak: totdat de Hoge Raad (in een andere zaak) anders beslist, zullen we het er mee moeten doen. En dus zul je als er een deadline dreigt te verstrijken niet een nieuw koopcontract moeten opstellen. Wel kun je, vóór het verstrijken van de deadline, een aanvullende overeenkomst opstellen waarin alleen opgenomen is dat de deadline gewijzigd wordt en zal verstrijken op een andere toekomstige datum.

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

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

