

Nu ook bedenktijd voor de verkoper



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

Strikt juridisch klopt de titel van dit stuk misschien niet, maar praktisch komt het daar wel op neer. Twijfel dus niet aan jezelf en je kennis, maar lees even verder en kijk of mijn gedachte over een recente [uitspraak](#) van de Hoge Raad klopt.

Op 9 december 2011 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in een bijzondere zaak. Los van de inhoud was al speciaal dat de Procureur-Generaal (PG) bij de Hoge Raad deze zaak had aangebracht "in het belang der wet". En dat gebeurt echt niet vaak. Er moet dan iets spelen waarvan de PG vindt dat het voor iedere burger van belang is om te weten hoe de Hoge Raad de wet uitlegt.

Ik schets kort de situatie voor je:

Een verkoper heeft zijn woning te koop staan. Een kijker biedt en ze komen mondeling tot overeenstemming over zaken als de koopsom en datum sleuteloverdracht. De makelaar (van de verkoper) stelt het koopcontract op en stuurt het ontwerp naar beide partijen. Tot zover is dit dagelijkse praktijk.

Maar ineens blijkt dat de verkoper zich bedenkt. Hij wil de woning niet verkopen (omdat hij de financiering voor zijn nieuwe woning niet rond krijgt en onder die koop nog uitkan). En hij weigert daarom het koopcontract te ondertekenen.

De koper is het niet eens met deze gang van zaken en gaat naar de rechter toe om een uitspraak te krijgen dat de verkoper verplicht is te ondertekenen dan wel om een schadevergoeding te betalen aan de koper.

De rechtbank kent geen van beide eisen toe met de redenatie dat volgens artikel 2 van Boek 7 van het Burgerlijk wetboek (art. 7:2 BW) de koopovereenkomst schriftelijk moet worden aangegaan. En als dat, zoals in deze situatie, niet het geval is, dan is er gewoon geen overeenkomst die nagekomen moet worden of die tot schade kan leiden.

Koper en verkoper lieten het er na deze uitspraak bij zitten, maar de PG vond het een zo bijzondere rechtsvraag dat hij de Hoge Raad dus om haar oordeel heeft gevraagd "in het belang der wet".

De Hoge Raad nuanceert de uitspraak, maar alleen in die zin dat zij stelt dat artikel 7:2 BW alleen toepasselijk is voor particuliere kopers dan wel verkopers die een woning kopen dan wel verkopen. Oftewel: als de verkoper een particulier is die zijn/haar woning verkoopt, dan is de "deal" pas rond als de inkt op het koopcontract droog is !

De Hoge Raad hecht dus veel betekenis aan het feit dat artikel 7:2 BW iedere particulier beschermt en stelt daarom dat een koopcontract schriftelijk moet zijn vastgelegd. De periode die daaraan voorafgaat van onderhandelingen, pre-contractuele fase en rekening moeten houden met de redelijke belangen van de wederpartij tellen dus minder zwaar.

Nou gooit de Hoge Raad niet helemaal de deur potdicht voor de koper van een weigerachtige verkoper. In bijzondere omstandigheden kan het namelijk toch zo zijn dat een verkoper een schadevergoeding moet betalen aan de koper. Maar de verkoper kan NOOIT gedwongen worden het koopcontract te tekenen.

Nu zul je je onmiddellijk, net als ik, afvragen wat dan die bijzondere omstandigheden zijn waardoor een verkoper die niet wil tekenen een vergoeding moet betalen aan een koper. En dat wordt niet beantwoord door de Hoge Raad. Wel wordt aangegeven wanneer daarvan nog geen sprake is.

Voor jou is van belang dat als een verkoper een hoger bod krijgt van een ander dit geen grond is om een schadevergoeding toe te kennen.

Praktisch gesproken betekent dit volgens mij dat zolang de verkoper het koopcontract nog niet getekend heeft, hij of zij zich bijna altijd zonder kleerscheuren kan terugtrekken. De koper heeft dan het nakijken. Of zoals ik in de titel van dit artikel schrijf: de verkoper heeft ook ineens een bedenktijd, alleen eindigt die niet na drie dagen, maar pas op het moment dat het koopcontract getekend is.

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

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

