

Ga niet af op een mondelinge toezegging van een verkoper



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

Waar gewerkt wordt, worden fouten gemaakt. Maar leer van die van anderen.

Een tijd terug heb ik een column geschreven over [foute voorlichting](#) door een notaris-klerk aan een makelaar. Dat werd een hele dure fout omdat zowel de notaris als de makelaar schade moesten vergoeden aan de verkoper.

Recent las ik een uitspraak die ik graag onder je aandacht wil brengen. Want als je niet zorgt dat je van de verkoper schriftelijk een bevestiging krijgt, dan kan de wederpartij jou aansprakelijk stellen voor de geleden schade en dat kan al snel 10% van de koopsom zijn. Lees dus even door en realiseer je dat je dus vooral geen uitspraken moet doen als je die niet kunt onderbouwen met "unterlagen" van je opdrachtgever.

Op 25 april 2012 heeft de Rechtbank in Utrecht een [uitspraak](#) gedaan waaruit je de conclusie kunt trekken dat je nooit zomaar op mondelinge uitspraken van (in dat geval) een verkoper mag afgaan.

De zaak ging over de verkoop van een huis waarbij de koper zich zonder boete kon terugtrekken als hij niet voor 18 februari 2012 van een bank de toezegging had gekregen dat de hypothecaire geldlening rond zou komen. Het welbekende financieringsvoorbehoud.

De banken werkten kennelijk niet zo snel mee, want de kandidaat-notaris die het dossier in behandeling had, stuurde aan de koper een brief dat de termijn verlengd was tot 25 februari 2012. De kandidaat-notaris vermeldde nog dat de verkoper telefonisch had ingestemd met deze verlenging van een week.

Tussen 18 februari (de oorspronkelijke uiterste datum) en 25 februari 2012 deed de koper een beroep op de ontbindingsmogelijkheid. Hij had namelijk van twee banken schriftelijk een afwijzing ontvangen. De koper vond dat hij niet in gebreke was omdat hij tijdig (dat wil zeggen voor de nieuwe datum die in de brief van het notariskantoor stond) een beroep op de ontbindende voorwaarde had gedaan.

De verkoper was het hier uiteraard niet mee eens. Volgens hem was de termijn namelijk niet verlengd. De al verstreken datum van 18 februari 2012, zoals die in het koopcontract stond, was volgens hem de uiterste datum. De verkoper stelde dat de kandidaat-notaris hem verkeerd had begrepen. In het bewuste telefoongesprek met de kandidaat-notaris had hij namelijk helemaal niet ingestemd met de verlenging.

De rechter moest oordelen of de koper zich mocht beroepen op "gerechtvaardigd vertrouwen dat de kandidaat-notaris als gevolmachtigde van de verkoper" optrad toen de brief geschreven werd. Soms mag je als koper namelijk doen alsof de uitspraken van een derde (makelaar, advocaat of andere adviseur) door de verkoper zijn gedaan.

De rechter verwees naar een uitspraak van de [Hoge Raad](#) van 2 december 2011 en concludeerde dat alleen de brief van het notariskantoor niet voldoende was voor de koper om er van uit te mogen gaan dat de verkoper met de verlenging van één week had ingestemd.

De koper was dus wel in gebreke en diende dus alsnog de woning af te nemen of de boete wegens niet-nakoming te betalen. De volgende wending in deze zaak lijkt mij duidelijk: de verkoper zal de schade gaan verhalen op de (kandidaat-)notaris.

Zorg dat jij niet in diezelfde situatie terechtkomt als de (kandidaat-)notaris. Verkoop je een huis en verzoekt de koper om verlenging van de financierings-termijn, zorg dan dat je eerst zwart op wit hebt dat de verkoper akkoord gaat met de nieuwe deadline voordat je iets aan de koper meldt.

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

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

