

De Drie Dagen Bedenktijd bij de koop van een vakantiewoning



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

Zoals je weet is in artikel 2 Boek 7 van het Burgerlijk wetboek de Drie Dagen bedenktijd vastgelegd. Af en toe ontstaat er discussie tussen de koper en de verkoper of in hun specifieke situatie één van hen zich (zonder kleerscheuren) kan terugtrekken uit de koop.

Zo'n discussie wordt dan vaak uitgevochten bij de rechter. Dankzij rechterlijke uitspraken weten jij en ik steeds beter wanneer een partij zich op dit wetsartikel kan beroepen. Zo zijn er uitspraken over de Drie Dagen Bedenktijd bij de aankoop van een [sta-caravan of vakantie-chalet](#).

Door een belangrijke uitspraak van de [Hoge Raad](#) is bekend dat (in beginsel) ook de verkoper zich kan bedenken binnen deze drie dagen.

Omdat deze bedenktijd volgens artikel 7:2 Burgerlijk wetboek alleen voor particulieren en niet voor handelaren geldt, is het van wezenlijk belang te weten wanneer iemand niet meer als particulier koopt, maar als handelaar optreedt.

In een zaak die voor de [Rechtbank in Arnhem](#) speelde was dit het centrale punt. De koper had namelijk een recreatiewoning gekocht, zich vervolgens bedacht en zich teruggetrokken. De koper vond dat het hier om een woning ging en dat hij geen boete verschuldigd was aan de verkoper op grond van wanprestatie omdat hij zich tijdig had teruggetrokken.

De verkoper kon niet ontkennen dat het ging om een woning zoals bedoeld in artikel 7:2 BW. Ook stond vast dat de koper zich binnen drie dagen had teruggetrokken. Dus bleef voor de verkoper eigenlijk alleen het argument over dat de koper niet een particulier maar een "handelaar" was.

De verkoper ondersteunde dit argument met verwijzing naar het koopcontract waarin was opgenomen dat de recreatiewoning alleen voor verhuurdoeleinden mocht worden gebruikt en daarvoor geschikt was. Ook was aan partijen bekend dat in rekening gebrachte BTW teruggevorderd kon worden door de koper, mits de koper fiscaal een (kleine) ondernemer was voor wat betreft de woning.

De rechtbank was het niet met de verkoper eens. De koper was geen handelaar. De rechter onderbouwde deze uitspraak onder meer met een verwijzing naar het full-time dienstverband van de koper bij een gemeente. Daardoor zou de koper geen tijd over hebben om de recreatiewoning zelf te gaan beheren en verhuren. Ook het feit dat de koper geen verzoek had gedaan aan de Belastingdienst om als (kleine) ondernemer te worden aangemerkt, was een punt in het voordeel van de koper.

Als je alle uitspraken van rechters over artikel 7:2 BW naast elkaar legt, dan zie je dat de drie dagen bedenktijd bijna altijd van toepassing is. Een sta-caravan valt onder het begrip woning, ook een verkoper kan zich op de bedenktijd beroepen en een (ver)koper is in beginsel een particulier tenzij het echt een "handelaar" is.

Overigens is er nog een uitspraak van het Gerechtshof in Arnhem waarbij de koper wel een verzoek had gedaan aan de Belastingdienst om als (kleine) ondernemer te worden aangemerkt voor de teruggaaf van BTW. Toen was artikel 7:2 BW niet van toepassing en had de koper dus niet drie dagen bedenktijd.

Deze uitspraak over een vakantie-woning en de Drie Dagen Bedenktijd is natuurlijk van belang voor makelaars die kantoor houden in toeristische gebieden, zoals Texel.

Maar ook als je makelaar bent in een studentenstad is het raadzaam om de uitspraak door te lezen. Als je een studentenpand in de verkoop hebt, dan zou het heel goed kunnen dat de (ver)koper zich kan beroepen op de Drie Dagen Bedenktijd. Het gaat tenslotte om een woning en een particulier is kennelijk niet snel een handelaar zoals bedoeld in artikel 7:2 BW.

Ik ben benieuwd naar jullie ervaringen met dit soort "commerciële" panden en de bedenktijd.

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

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

