

WIJZIGINGEN IN HET KOOPCONTRACT. SCHRIFTELIJK VASTLEGGEN ?



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

Beste lezer,

Zoals je weet moet een koopovereenkomst van een woning die de koper zelf zal gaan bewonen schriftelijk worden vastgelegd. Dat is de regel die in artikel 2 van Boek 7 van het Burgerlijk wetboek staat. Maar hoe zit het als er naderhand (belangrijke) wijzigingen of aanvullingen komen op de afspraken ? Moeten die ook schriftelijk worden vastgelegd omdat ze anders nietig zijn ?

Discussie genoeg, maar de Hoge Raad laat de kans liggen om een oordeel te geven.

Die vragen worden door meer en ook zeer deskundige mensen gesteld. En bij juristen geldt dat een vraag stellen, waarschijnlijk niet leidt tot éénduidig antwoord maar tot een discussie. Ook hier is dat het geval.

Ondertussen was er gelegenheid voor de Hoge Raad om een einde daaraan te maken. Recent werd namelijk het [arrest](#) gepubliceerd in een zaak waar deze vragen speelden. Helaas benutte ons hoogste rechtscollege die kans niet omdat de rechtszaak zonder veel woorden werd gesloten.

Advies voor jou

De zaak is interessant en ik zal die hierna ook kort behandelen, maar ik zou je de raad willen geven om het zekere voor het onzekere te nemen. Heb je een koopcontract op papier gezet omdat dit verplicht is op grond van artikel 2 Boek 7

van het Burgerlijk wetboek, zet dan ook iedere wijziging op papier en laat koper en verkoper die aanvulling wel tekenen. Door op die manier te handelen voorkom je dat jij schadeplichtig bent als er achteraf problemen ontstaan over de aanpassingen en de koper zich beroept op het wettelijke vereiste dat de koop (én alle aanvullingen) schriftelijk moeten worden vastgelegd.

De casus bij de Hoge Raad

Kort gezegd draaide de zaak om het volgende. A verkoopt een woning aan B. Die koop wordt schriftelijk vastgelegd en onderdeel hiervan is een ontbindende voorwaarde van financiering. Vlak voor het verstrijken van de termijn doet B beroep op deze voorwaarde en ontbindt de koopovereenkomst.

Kennelijk wil een (derde) bank wél de lening verstrekken want A en B besluiten de levering later te laten plaatsvinden. De notaris ontvangt van die bank de opdrachtbrief voor het opstellen van een hypotheekakte en een afspraak wordt ingepland. K boekt ook eigen geld over naar de notaris, maar de dag vóór de geplande afspraak laat de bank weten de lening niet te zullen verstrekken.

A wil nu de 10% boete van B hebben, zoals in het (originele) koopcontract vastgelegd is.

B claimt dat hij geen boete verschuldigd is. De koopovereenkomst is namelijk ontbonden toen hij een beroep deed op de financieringsclausule. In zijn ogen was sprake van een nieuwe koopovereenkomst toen hij alsnog de financiering rond had gekregen. Maar die nieuwe koopovereenkomst was nooit (opnieuw) schriftelijk vastgelegd. En volgens artikel 2 Boek 7 van het Burgerlijk wetboek had dat wel moeten.

Hij is van mening dat de tweede keer geen koop tot stand gekomen en dat hij niet boeteplichtig is.

Een Gerechtshof had eerder geoordeeld dat die redenatie voor deze situatie niet op ging. Er was (de tweede keer) weer een koopovereenkomst tot stand gekomen.

Omdat de koper zich hierin niet kon vinden ging hij met dezelfde argumentatie naar de Hoge Raad. Zoals gezegd gaat de Hoge Raad niet in op de situatie maar verwerpt wel het beroep van de koper. De argumentatie van de koper klopt dus niet.

Nog steeds geen duidelijkheid

Probleem is dat de Hoge raad te weinig zegt. In deze situatie waren de argumenten van de koper niet steekhoudend, maar zou het anders zijn geweest als de bank veel

eerder een veto had uitgesproken ? Of als de koper nog geen eigen geld had overgemaakt ?

Ik weet het niet. Het eveneens gepubliceerde, uitgebreide advies van de adviseur van de Hoge Raad, Advocaat Generaal Wissink, scheidt ook geen duidelijkheid.

Ik vind het wel belangrijk dat zowel het Gerechtshof als de Advocaat-Generaal duidelijk stellen dat het in deze situatie onredelijk en onbillijk kan zijn als toegestaan wordt dat de koper zich beroept op het ontbreken van een (tweede) koopcontract.

A contrario geredeneerd zou je kunnen zeggen dat de algemene regel kennelijk is dat ook aanpassingen of aanvullingen van het originele koopcontract, schriftelijk vastgelegd moeten worden. Maar zeker weten doe ik het niet.

Vandaar mijn eerdere advies om iedere wijziging op schrift te stellen en koper en verkoper daarvoor te laten tekenen.

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

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

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:

[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

