

## PUZZELLEN MET DE NOTARIS IN DE BIOSCOOP



[Mr. Ernst Loendersloot](#)  
*Sr. kandidaat notaris te  
Maastricht*

Wat is er leuk aan jurist zijn ? Dat vragen mensen wel eens aan mij. En eigenlijk is daar maar één antwoord op mogelijk: dat is namelijk het puzzelen.

Ik moest daaraan denken toen we met het notariskantoor waar ik werk in de oude bioscoop in Valkenburg waren. Met vijf collega's werd ik opgesloten in de escaperoom van [Mysteryhouse](#) en we zouden alleen aan de dood ontkomen als we alle aanwijzingen die in deze kamer verborgen waren zouden vinden en alle puzzels goed zouden oplossen.

Als notaris moet je de wensen van je cliënten omzetten in juridische constructies. Dat betekent vaak kijken wat volgens de wet en rechterlijke uitspraken mogelijk is. Oftewel: puzzelen.

### **Nieuwe column reeks: Van de Wieg tot het Graf**

Als nieuwe columnist van [TV Valkenburg](#) zal ik proberen om je inzicht te geven in mijn dagelijks werk en hoe het komt dat je ergens in je leven, tussen de **Wieg en het Graf**, wel een keer in een situatie vastzit, waar ik je kan helpen uit te komen.

### **Drie Dagen Bedenktijd koper**

Om daar een start mee te maken, wil ik wijzen op een [uitspraak](#) van 9 december 2011 van de Hoge Raad. Onderwerp van deze uitspraak was de Drie Dagen Bedenktijd.

Sinds 1 september 2003 is de regeling van deze bedenktijd opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. Ruim acht jaar later werd door de Hoge Raad een andere interpretatie gegeven aan dit artikel dan ik en vele andere juristen verwacht hadden.

Zoals je vast weet is deze bedenktijd in de wet opgenomen om kopers te beschermen tegen overhaaste aankoop-beslissingen. Als de koper een woning koopt die hij of zij zelf gaat bewonen, heeft hij gedurende drie dagen na ondertekening van het koopcontract de gelegenheid om zich terug te trekken. De koper hoeft geen enkele reden hiervoor op te geven en is ook geen schadevergoeding verschuldigd aan de verkoper.

### **Drie Dagen Bedenktijd VERkoper ?**

De Hoge Raad heeft in 2011 een besluit genomen dat gunstig is voor de particulier die zijn woning **VER**koopt. Formeel heeft zo'n verkoper nog steeds geen bedenktijd, maar in de praktijk komt het daar volgens mij wel op neer. Volgens de Hoge Raad kan ook een particulier die zijn woning verkoopt zich terugtrekken, zolang het koopcontract nog niet is getekend. Dus zelfs nog voordat formeel de drie dagen bedenktijd van de koper begint.

Natuurlijk houdt de Hoge Raad wel een slag om de arm: er kunnen soms zeer bijzondere omstandigheden zijn, waardoor de verkoper zich toch zal moeten houden aan de mondelinge afspraken. Maar ik kan er niet snel één bedenken. De Hoge Raad heeft namelijk ook alvast aangegeven dat de verkoper ook het recht heeft zich terug te trekken als de enige reden daarvoor is dat een andere koper meer biedt voor de woning.

De conclusie voor de praktijk is dus eigenlijk dat als een particulier een woning koopt of verkoopt, de deal pas gesloten is als de koop op papier is vastgelegd en door beide partijen is getekend. En dan heeft de koper nog de Drie Dagen Bedenktijd.

### **Ontsnapt ?**

Of mijn dagelijkse gepuzzel met wetteksten uiteindelijk geholpen heeft om te ontsnappen uit de bioscoopzaal waar de film met de titel Zodiac-letter over een massa-moordenaar draaide ? Het feit dat je deze column kunt lezen suggereert van wel, maar ik moet bekennen dat we aan één uur net niet genoeg hadden voordat Rick binnensloop om ons de stuipen op het lijf te jagen.

[Wil je hierover wat laten weten, stuur dan een mail.](#)

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

Editor: [Mr. Danielle Driessen](#)

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://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.](#)

