



Home | Archief | Ontw. gebieden | Fotoreportage | Actualiteiten | Vastgoedvacaturebank | Adverteren | Contact

| ADVERTEREN |



| BEDRIJFSPROFIELEN |



| LAATSTE VACATURES |

[Vastgoedvacaturebank.nl](#)

Senior Transaction Manager  
Makelaar commercieel onroerend goed  
Makelaar BOG/  
Winkelmakelaar  
(VASTGOED) JURIST (m/v)  
Projectleider



VASTGOED JOURNAAL DECEMBER 2008

**Marnix Legger, Van Diepen Van der Kroef Advocaten**  
**Perikelen rond het schriftelijkheidsvereiste bij de (consumenten) koop van een woning**



**Wet inzake koop onroerende zaken**  
Al weer enige tijd geleden, op 1 september 2003, is de "Wet inzake koop onroerende zaken" in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen van deze wet zijn het schriftelijkheidsvereiste voor de koopakte (artikel 7:2 lid 1 BW), de drie dagen bedenktijd voor de consumentkoper (artikel 7:2 lid 2 BW) en het nieuwe artikel 7:3 BW. Dit laatste artikel bepaalt dat de koopakte door een notaris gedurende zes maanden kan worden ingeschreven in de openbare registers. Door die inschrijving voorafgaand aan de levering wordt een koper gedurende maximaal zes maanden beschermd tegen bijvoorbeeld beslaglegging op het huis of het faillissement van de verkoper.

**Gevolgen van de invoering van de wet**  
Met het schriftelijkheidsvereiste (waarbij de koopakte door beide partijen ondertekend dient te worden) en de drie dagen bedenktijd zijn de nadelige gevolgen van het overhaast beslissen door kopers in een overspannen huizenmarkt ondervangen. Deze bescherming lijkt overigens door de huidige financiële crisis, waarbij het de kopers blijken te zijn die het nu voor het zeggen

hebben op de huizenmarkt, niet meer zo noodzakelijk als ten tijde van de totstandkoming van de wet. Hoe het ook zij, vooraf had men gedacht dat de bepaling van de drie dagen bedenktijd tot veel beroering en jurisprudentie zou leiden. In de praktijk is dat echter enorm meegevallen.

Waar men minder aandacht voor had en wat nu juist wel zorgt voor veel jurisprudentie en discussie, is het schriftelijkheidsvereiste. Stel: koper en verkoper zijn reeds mondeling (al dan niet via een makelaar) een koop overeengekomen en koper de koopakte inmiddels heeft ondertekend. Maar vervolgens weigert verkoper plots om deze koopakte te ondertekenen, omdat hij bijvoorbeeld op het laatste moment van een andere gegadigde een veel hoger bod voor de woning heeft ontvangen. Gelet op het schriftelijkheidsvereiste en - daarmee samenhangend - artikel 3:39 BW (welk artikel bepaalt dat rechtshandelingen die niet in de voorgeschreven vorm zijn verricht, nietig zijn) is er in dat geval geen koop tot stand gekomen en zou verkoper in zee kunnen gaan met een andere gegadigde. Is dit nu wel de bedoeling geweest van de wetgever?

De minister van Justitie heeft tijdens de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel geantwoord dat "verkoper zich na het bereiken van de mondelinge overeenstemming niet zonder meer zou mogen terugtrekken". Volgens de minister handelt verkoper bijvoorbeeld onbehoorlijk als hij na het bereiken van mondelinge overeenstemming geen medewerking verleent aan het opmaken van de schriftelijke koopovereenkomst, enkel omdat hij een hoger bod heeft ontvangen van een derde.

**Rechtspraak**  
Maar hoe wordt er hier nu in de rechtspraak over geoordeeld? Zoals hiervoor al aangegeven, is er reeds behoorlijk wat geprocedeerd over dit vraagstuk. In het kader van deze (bondige) bijdrage zal ik slechts twee uitspraken kort bespreken om te laten zien dat er in de rechtspraak verschillend wordt gedacht over het schriftelijkheidsvereiste. Daarbij kan er worden gesproken van aanhangers van een "ruime" uitleg en aanhangers van een "strikte" uitleg van artikel 7:2 BW, aangezien bij de eerstgenoemde het vormvoorschrift niet strikt wordt toegepast en bij de tweede - de naam zegt het al - wel: geen contractuele gebondenheid zolang er geen sprake is van een door beide partijen ondertekende koopakte.

**Voorzieningenrechter Rechtbank Leeuwarden**  
In deze casus had een gemachtigde van verkoper aan koper medegedeeld dat verkoper het bod van koper accepteerde. Vervolgens stelde verkoper echter dat er geen schriftelijke akte tot stand was gekomen en hij derhalve niet aan de koop was gebonden. De Voorzieningenrechter oordeelde onder meer: "op de verkoper kán een verplichting rusten tot medewerking aan het opmaken van een verkoopakte". De Voorzieningenrechter ging - althans naar mijn mening - nogal ver door te oordelen dat de verkoper in beginsel is gehouden tot het tot stand brengen van de koopovereenkomst, tenzij dit door bijzondere omstandigheden anders zou zijn. Tevens hanteerde hij het zogenaamde "wegdenk-criterium": "zou geen vormvereiste ex artikel 7:2 BW gelden dan zou het mondelinge akkoord een bindende overeenkomst hebben opgeleverd, zodat verkoper reeds gebonden is aan het opmaken van de akte c.q. zijn medewerking daaraan hebben te verlenen". Dat lijkt geen juiste benadering te zijn. Op grond van artikel 7:2 en 3:39 BW zou de gedachte juist moeten zijn dat er bij een mondeling akkoord in beginsel géén koopovereenkomst tot stand is gekomen, tenzij "bijzondere omstandigheden" - in het kader van de precontractuele goede trouw - dat zouden rechtvaardigen. Dan moet bijvoorbeeld gedacht worden aan een e-mail van verkoper aan koper waarin hij gedetailleerd aangeeft akkoord te gaan met het bod en zal overgaan tot ondertekening van de akte.

**Rechtbank Dordrecht**  
In deze zaak waren er onderhandelingen over de verkoop van een woonhuis tussen twee particulieren geweest, zonder tussenkomst van een makelaar. Uiteindelijk weigerde de verkoper het koopcontract te ondertekenen. Ook hier vorderde de koper in rechte dat verkoper zou worden veroordeeld tot medewerking aan ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst c.q. tot het voortzetten van de onderhandelingen. De rechtbank wees de eerste vordering af, aangezien niet voldaan was aan een wettelijk vormvoorschrift (geen door beide partijen ondertekende schriftelijke akte), zodat de desbetreffende koopovereenkomst *nietig* is en de wet

Interviews Januari 2009



Eric de Clercq  
Zubli, Jones Lang  
Lasalle Nederland

[Dit jaar toch wel interes-sante mogelijkheden om...](#)



Dick Tommel,  
voorzitter  
Vastgoed Belang

[Terugval woningmarkt bestrijden door ...](#)



Koos Pons,  
directeur  
Eurindustrial N.V.

[Ook waardedaling logistiek vastgoed, maar risico's ...](#)



Dirk Verberne,  
Dynamis-  
makelaar

[Meer huur dan vroeger bij bedrijfshallen](#)



Frans van Toor,  
directeur  
Beleggingen DTZ  
Zadelhoff

[Financiering speelt sleutel-rol, maar er zijn meer ...](#)



Mathijs Fierman,  
Cushman &  
Wakefield

[Paniek vastgoedhandel voorbij, markt is echter ...](#)



Marco de Weerd,  
Acon AVM;  
Carola van  
Vilsteren

[Ontbindende en opschortende voorwaarden](#)



Mark McLaughlin,  
Valad Property  
Group Benelux

[Weet wat er speelt](#)



Eduard  
Schaepean,  
Regus Benelux

[Eén doel, één plan](#)



Mr Gerbrand J.  
Osinga, Van Riet  
en Associees  
Advocaten

[Huurprijsvaststellingsprocedure ex art. 7:303 BW nader ingevuld!](#)



F. van Ekeren,  
Gerard W. Bakker  
Makelaars

[Huizenmarkt Amsterdam remt af](#)



John Berghoff,  
Tomorrow®  
Design

[Maak openbare ruimte spannender en minder ...](#)

daaraan zonder meer de beoogde rechtsgevolgen onthoudt. De rechtbank overwoog eveneens dat daarmee onverenigbaar is dat aan een dergelijke nietige rechtshandeling toch enig rechtsgevolg wordt verbonden, in die zin dat de verkoper eigenlijk via een succesvolle vordering tot doorhandelen gedwongen zou kunnen worden tot het opmaken van de voor een koop vereiste akte. Naar aanleiding daarvan werd tevens de tweede vordering werd afgewezen. In het kader van het huidige systeem van het BW lijkt dit een heldere uitspraak. Deze lijn is onder meer voortgezet in een arrest van het gerechtshof te Leeuwarden d.d. 19 maart jl., waarin het belang van de rechtszekerheid nog eens werd bevestigd. Zo oordeelde het hof onder meer:

**“Kort gezegd komt het er derhalve op neer dat het niet voldoen aan het vereiste tot schriftelijke vastlegging van de koopovereenkomst van een onroerende zaak als bedoeld in artikel 7:2 BW – behoudens uitzonderlijke omstandigheden, waarvan in deze zaak niet is gebleken – leidt (krachtens artikel 3:39 BW) tot nietigheid van de koop. Dat brengt met zich mee dat de wet daaraan zonder meer de beoogde rechtsgevolgen onthoudt.”**

#### Samenvattend

Gezien de (recente) jurisprudentie met betrekking tot het schriftelijkheidsvereiste lijkt de conclusie te kunnen worden getrokken dat zowel koper als verkoper, tot het moment van ondertekening van de koopakte, vrij zijn om van de koopovereenkomst af te zien, waarbij slechts onder bijzondere (en uitzonderlijke) omstandigheden de verplichting kan bestaan om zijn of haar medewerking te verlenen bij het tot stand komen van een koopovereenkomst. De bekende “precontractuele goede trouw” zal daarbij dan als leidraad dienen te gelden waarbij het wachten is op een definitief antwoord van de Hoge Raad.

Marnix Legger is advocaat en werkzaam binnen de Utrechtse vestiging van Van Diepen Van der Kroef Advocaten: [m.legger@vandiepen.com](mailto:m.legger@vandiepen.com)

<input type="text" value="Email adres"/>	<input type="button" value="Verstuur deze pagina"/>
--	---

[Meldt u nu aan bij Vastgoedjournaal.nl.](#)  
[Elke maand het laatste nieuws en interviews over de vastgoedbranche.](#)

Vastgoedjournaal.nl is niet verantwoordelijk voor meningen en/of boodschappen in interviews. Heeft u vragen of opmerkingen? [redactie@vastgoedjournaal.nl](mailto:redactie@vastgoedjournaal.nl)

Vastgoedvacaturebank.nl  
onderdeel van Vastgoedjournaal.nl  
Plaats hier uw vacatures of zoek uw nieuwe baan.

**PROVADA** THE REAL ESTATE MEETING POINT  
16 T/M 18 JUNI 2009 AMSTERDAM RAI

VASTGOEDJOURNAAL © 2007