

Nieuwsbrief Amsterdam 4/2011

Hoge Raad spreekt zich uit over de eis dat de koop van woningen schriftelijk moet worden aangegaan

De wet bepaalt dat de koop van een woonhuis schriftelijk moet worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dat betekent dat een particuliere koper van een woning pas gebonden is als de koop schriftelijk is vastgelegd. Geldt dat ook voor de particuliere verkoper? De Hoge Raad heeft zich daar onlangs over uitgesproken.

Dat particuliere kopers van woningen zich kunnen beroepen op het wettelijk schriftelijkheidsvereiste was wel duidelijk, maar het was onduidelijk of dat ook gold voor de particuliere verkopers van woningen. De rechtbank Breda had in 2007 geoordeeld dat ook een particuliere verkoper van een woning een beroep kon doen op deze regel. De particuliere verkoper had door tussenkomst van een makelaar zijn woonhuis te koop aangeboden en een bod van een particuliere koper aanvaard. De makelaar had enkele dagen later het koopcontract opgesteld en toegezonden aan beide partijen ter ondertekening. Vervolgens liet de verkoper aan de koper weten dat hij afzag van ondertekening van het koopcontract, omdat hij de financiering voor de aankoop van een ander woonhuis niet rond kon krijgen.

De Procureur-Generaal bij de Hoge Raad stelde in het belang van de wet beroep in cassatie in, strekkende tot vernietiging van dit vonnis. Hij meende dat de verkoper zich na het bereiken van mondelinge overeenstemming met de koper niet zonder meer zou mogen terugtrekken en in beginsel medewerking zou moeten verlenen aan het opmaken en ondertekenen van het koopcontract.

Op vrijdag 9 december jongstleden heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan, waarbij het beroep van de Procureur-Generaal is verworpen. De Hoge Raad overweegt dat indien mondeling overeenstemming is bereikt over de verkoop van een woonhuis aan een particuliere koper en de particuliere verkoper zich bedenkt en niet wil meewerken aan het opmaken en ondertekenen van een koopcontract, de particuliere verkoper zich erop mag beroepen dat aan deze mondelinge overeenstemming geen rechtsgevolg toekomt. Volgens de Hoge Raad is slechts onder zeer bijzondere omstandigheden een beroep op het ontbreken van een schriftelijke vastlegging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar. Als zodanige omstandigheden kunnen in beginsel niet gelden dat de verkoper alsnog een hoger bod ontvangt van een derde. De Hoge Raad licht niet toe welke omstandigheden hier wél onder zouden kunnen vallen. De rechtspraak zal dit (dus) moeten uitwijzen.

Kortom, het schriftelijkheidsvereiste geldt zowel voor de particuliere koper als voor de particuliere verkoper van een woning. Beide partijen zijn ongebonden zolang de koop niet schriftelijk is vastgelegd.

Contactpersoon:

Floris Havelaar

f.havelaar@vandiepen.com