

## **MAG DE VERKOPER VAN EEN WONING ZICH OOK BEDENKEN?**

Stel, u heeft als verkoper een prachtige woning te koop staan. Zeker in de huidige lastige markt bent u blij indien er een koper komt die een goed bod doet. Door aanbod en aanvaarding komt er volgens u een koop tot stand, of niet?

Een overeenkomst komt door aanbod en aanvaarding tot stand. Sinds 1 september 2003 geldt er voor een belangrijke groep overeenkomsten echter een uitzondering op deze regel. Voor de koop van een onroerende zaak (of een deel daarvan) geldt er de verplichting dat, indien de koper een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, de overeenkomst schriftelijk moet worden aangegaan. Deze eis is gesteld zodat er geen discussie kan ontstaan over de vraag of partijen daadwerkelijk overeenstemming hebben bereikt. Wat nu als er overeenstemming is, maar deze overeenstemming (nog) niet op papier is gezet? Is de woning dan toch verkocht? De koper heeft, nadat de overeenkomst is getekend en hij daarvan een kopie heeft ontvangen, drie dagen het recht om de koop te ontbinden. De koper heeft aldus nog de tijd om zich te bedenken. Mag de verkoper zich ook nog bedenken?

In eerste instantie zou men zeggen dat de verkoper niet gebonden is zolang er niet is voldaan aan het op papier zetten van de overeenstemming. Uit jurisprudentie blijkt echter dat dit niet altijd het geval is. In sommige gevallen wordt de verkoper aan de mondelinge overeenstemming gehouden omdat hij bij de koper het vertrouwen gewekt heeft dat er een overeenkomst tot stand zal komen. De verkoper is in dit geval dus wel gebonden aan de mondelinge overeenstemming, terwijl de koper dat niet is. Er zijn echter ook gevallen bekend waarbij koper en verkoper allebei niet gebonden waren aan de mondelinge afspraken. Inmiddels lijkt het er in de jurisprudentie op dat er wordt gekozen voor de gelijke behandeling van koper en verkoper. Tot het moment dat de overeenstemming op papier is gezet, is verkoper nog vrij om ervan af te zien. Op dit moment lijkt het aldus de opvatting te zijn dat de mondelinge overeenstemming geen rechtsgevolgen heeft, niet voor koper en niet voor verkoper.

Hanneke Houwers  
JPR advocaten