



PODIUM



In deze rubriek biedt Vastgoed deskundigen een podium waar zij hun mening kunnen geven over actuele zaken betreffende vastgoed, wonen, huren, financieren, enzovoorts. Wie een artikel wil publiceren kan een voorstel indienen bij de redactie: info@vakblad-vastgoed.nl

Mr V.J.N. van Oijen

Sinds 1 september 2003 moet de koop van een woning schriftelijk worden vastgelegd. Tenminste als de koper een 'consument' is. Daarna gaat een bedenktijd van drie dagen lopen. Daarbinnen kan de koper zich nog terugtrekken. Het doel is de koper onder andere te behoeden voor een overhaaste aankoopbeslissing.

Rechtspraak verdeeld

Zonder schriftelijk contract is de koop niet geldig – «nietig» in juridisch jargon. Ook een fax waarin staat dat de koper «akkoord» is, is onvoldoende. Er moet een stuk zijn dat door beide partijen is ondertekend. Het lijkt duidelijk: zonder contract zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Toch zijn er al heel wat rechtszaken over gevoerd. Daarin ging het steeds over de vraag of de verkoper, zolang er geen contract was, nog van de koper af kon, bijvoorbeeld omdat hij inmiddels een hoger bod had gekregen.

Vertrouwen

De rechtspraak is verdeeld. Volgens de rechtbanken in Haarlem, Leeuwarden, Maastricht en Zutphen kan de verkoper, als er mondeling volledige overeenstemming is, niet meer van de koper af. Hij moet meewerken aan het opstellen van een contract. Daar valt wat voor te zeggen. De verkoper heeft immers het vertrouwen gewekt dat er een koop tot stand zal komen. Maar, volgens de rechtbank in Dordrecht kan de verkoper niet gedwongen worden tot ondertekening van een koopcontract. De rechtbank baseert zich hiervoor op

het wettelijke systeem. De wetgever heeft ervoor gekozen dat de koop van een woning alleen maar schriftelijk kan worden aangegaan. Als dit voorschrift niet wordt nageleefd, is volgens de wet sprake van een nietige (rechts)handeling. Het past niet in het systeem van de wet om aan zo'n handeling toch gevolgen te verbinden, namelijk de verplichting om mee te werken aan het opstellen van een contract. En ook voor dat standpunt valt veel te zeggen.

Hoe kan het nu dat de rechtspraak verdeeld is? Dat heeft mogelijk te maken met uitspraken van minister van Justitie Donner in de Tweede Kamer, kort nadat de wet was ingevoerd. Donner heeft toen gezegd dat de verkoper, die met de hogere bidder in zee wil gaan tenzij de eerste bidder dat hogere bod evenaart, «onbehoorlijk» handelt. Hij moet gedwongen kunnen worden mee te werken aan het opstellen van een contract. De minister heeft echter niet toegelicht hoe dit zich verhoudt tot de eerder genoemde nietigheid binnen het systeem van de wet. Er lijkt dan ook sprake van een tegenstrijdigheid tussen de wetsbepalingen, waar de rechtbanken verschillend mee omgaan. En de rechtbank is daarbij niet verplicht de visie van de minister te volgen, zoals ook blijkt uit de uitspraak van de rechtbank Dordrecht.

Hoge Raad bepaalt

Het voorgaande betekent dus dat hetzelfde juridisch geschil niet overal in Nederland tot dezelfde beslissing leidt. Pas als de Hoge Raad zich over deze kwestie heeft gebogen zal er

definitief duidelijkheid zijn. Maar dat kan nog vele jaren duren. Dat aan die onduidelijke situatie beter een einde kan komen illustreert het volgende voorbeeld.

Stel dat het niet de verkoper, maar de koper is die weigert mee te werken aan het opstellen van een contract. Het heeft dan voor de verkoper weinig zin om de koper daartoe (door de rechter) te (laten) dwingen, want de koper kan daarna binnen drie dagen toch nog van de koop af. De verkoper zit echter, als de mening van de minister wordt gevolgd, al wel onlosmakelijk aan de koper vast. De koper zou zich dan, zolang er niets op schrift staat, verder op de woningmarkt kunnen oriënteren en zelfs kunnen besluiten helemaal niet meer met de oorspronkelijke verkoper in zee te gaan. Hij rekt daarmee de bedenktijd feitelijk op. Als er van uit wordt gegaan dat ook de verkoper niet gebonden is zolang er geen contract is, zoals de rechtbank Dordrecht vindt, kan dat niet.

Daarom adviseer ik om niet de mening van de minister te volgen, maar die van de rechtbank Dordrecht. Maar het is uiteindelijk de Hoge Raad die bepaalt welke visie de juiste is. Tot die tijd kan de makelaar in de verkoopbrochure de mededeling opnemen dat er pas een koopovereenkomst tot stand komt wanneer er een door beide partijen getekend contract is. Dat voorkomt discussies (en misschien zelfs rechtszaken!) over de vraag of de mondelinge afspraak nu wel of niet bindend is. ■

* De auteur is werkzaam als advocaat-partner bij Lexence Advocaten & Notarissen N.V. Amsterdam