

Advocaat waarschuwt: wees zorgvuldig bij mondelinge toezegging van aan- of verkoop van woonhuis

17-01-2012 08:06

Een interessante en actuele kwestie wordt vandaag aangeroerd door David Pijl, advocaat bij Poelmann van den Broek uit Nijmegen. Zo heeft de Hoge Raad recent bepaald dat een particuliere verkoper van een woonhuis pas aan de verkoop gebonden is als die schriftelijk is vastgelegd. Voor de professionele verkoper geldt dit echter uitdrukkelijk niet! Pijl legt dit verder uit.

Artikel 7:2 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW) bepaalt dat een particuliere koper^[1] bij de koop van een woonhuis^[2] pas aan de koop gebonden is als de koop schriftelijk is vastgelegd. Dit wetsartikel is op 1 september 2003 in werking getreden en wordt 'het schriftelijkheidsvereiste' genoemd. Het is onderdeel van een aantal bepalingen dat consumenten beoogt te beschermen. Tegelijkertijd is ingevoerd de inmiddels bekende wettelijke bedenktijd van drie dagen die een particuliere koper bij aankoop van een woonhuis heeft. Uit (de strekking van) artikel 7:2 lid 1 BW volgt dat de particuliere koper hier een beroep op kan doen. De vraag of de partij die een woonhuis aan een particulier verkoopt eveneens een beroep op het schriftelijkheidsvereiste kan doen, wordt door de wet niet beantwoord.

In de literatuur en lagere rechtspraak heeft tot op heden verdeeldheid bestaan over het antwoord op voorgaande vraag. Artikel 7:2 lid 1 BW en aanverwante bepalingen zijn in beginsel in de wet opgenomen met de bedoeling om de particuliere koper te beschermen. Hiermee zou niet rijmen dat de verkoper eveneens een beroep op het ontbreken van een schriftelijke overeenkomst zou kunnen doen. Er is enerzijds lagere rechtspraak waarin de rechter bepaald heeft dat de (particuliere) verkoper wel degelijk aan een mondelinge koop gebonden is^[3]. Anderzijds zijn er ook uitspraken waarin bepaald is dat de particuliere verkoper pas gebonden is na schriftelijke vastlegging van de overeenstemming^[4].

Op 12 december 2011 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan omtrent de vraag of de particuliere verkoper aan mondelinge overeenstemming gebonden is. De Hoge Raad heeft – in lijn met het vonnis dat de rechtbank in eerste aanleg gewezen heeft^[5] – bepaald dat voor de particuliere verkoper in beginsel hetzelfde geldt als voor de particuliere koper: er is pas gebondenheid aan een mondelinge koop als die schriftelijk vastgelegd is. De Hoge Raad heeft daarbij opgemerkt dat dit uitsluitend aanvaardbaar is als de verkoper eveneens een particulier is. De particuliere verkoper die na mondelinge overeenstemming over de koop weigert om mee te werken aan schriftelijke vastlegging, kan hiertoe niet gedwongen worden en is niet aan de koop gebonden. Onder zeer bijzondere omstandigheden kan echter worden geoordeeld dat het voor zowel koper als verkoper naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is om een beroep te doen op het ontbreken van schriftelijke vastlegging. Van deze omstandigheden is in ieder geval geen sprake als de verkoper een hoger bod van een derde ontvangen heeft of de koper toch liever een ander woonhuis wil kopen, aldus de Hoge Raad. De Hoge Raad geeft niet aan wanneer er wel sprake is van dergelijke omstandigheden.

Uit deze uitspraak van de Hoge Raad volgt dat het schriftelijkheidsvereiste niet geldt voor de professional die een woonhuis koopt of verkoopt. De professional is altijd gebonden bij mondelinge overeenstemming over de koop of verkoop van een woonhuis aan een particulier, zoals dit ook het geval is bij mondelinge overeenstemming tussen professionals onderling.

Wat betekent dit voor u als professional?

Wees zorgvuldig in de mondelinge fase van de koop of verkoop van een woonhuis van of aan een particulier. Zolang u nog niet aan mondelinge afspraken gebonden wilt zijn, dient u dit telkens uitdrukkelijk te benoemen.

Heeft u al wel (prijs)overeenstemming, maar zijn er van uw zijde nog voorwaarden die vervuld moeten worden? Benoem in dat geval dat er pas algehele overeenstemming is nádat die voorwaarden vervuld zijn. Het belang hiervan is groot. Immers, indien er mondeling overeenstemming is bent u al wel gebonden, terwijl de particulier pas gebonden is als de koop op schrift vastgelegd is. Overigens geldt voor de particulier koper daarnaast nog dat die binnen de wettelijke bedenktijd van drie dagen de koopovereenkomst zonder opgave van redenen kan ontbinden^[6].

David Pijl is advocaat Huurecht en onroerend goedrecht bij Poelmann van den Broek advocaten in Nijmegen. Voor vragen of opmerkingen is hij bereikbaar op d.pijl@poelmannvandenbroek.nl of 024 -381 14 25.

^[1] De wet spreekt van *‘de koper die een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf’*. Korthedshalve duid ik deze koper aan als een particuliere koper.

^[2] Volgens de letterlijke tekst: *‘een tot bewoning bestemde onroerende zaak of een bestanddeel daarvan’*. Korthedshalve duid ik dit aan als een woonhuis. Het kan echter ook gaan om een appartementsrecht, een tweede woning of een vakantie- of recreatiewoning. Woonboten vallen hier niet onder, omdat dit geen onroerende zaken zijn.

^[3] Bijvoorbeeld: Rb. Zwolle 18 juli 2007, LJN: BB6861; Rb. Utrecht 23 juli 2008, LJN: BD8015 en Rb. Arnhem, 26 maart 2009, LJN BI1717.

^[4] Bijvoorbeeld: Hof Leeuwarden 14 februari 2007, LJN: AZ8657; Hof Leeuwarden 19 maart 2008, LJN: BC7658 en Hof 's-Hertogenbosch 8 juli 2008, LJN BF0457.

^[5] De rechtbank Breda heeft op 24 oktober 2007 vonnis gewezen in een procedure waarin dit vraagstuk aan de orde is gekomen. In haar vonnis is de rechtbank – kort gezegd – tot het oordeel gekomen dat de verkoper niet gebonden is. Partijen bij de procedure hebben in deze uitspraak van de rechtbank berust. De Procureur-Generaal bij de Hoge Raad heeft de Hoge Raad echter in het belang van (uitlegging van) de wet gevraagd het vonnis te vernietigen. Vernietiging van het vonnis leidt in dat geval niet tot aantasting van de rechtspositie van de procespartijen. Het belang van de uitspraak van de Hoge Raad in cassatie heeft uitsluitend tot doel dat de Hoge Raad zijn oordeel omtrent een rechtvraag geeft.

^[6] Artikel 7:2 lid 2 tweede volzin BW.