

Wanneer is de koop van een huis gesloten?

Bij de koop van een woning dient een aantal afspraken te worden gemaakt over prijs, leverdatum en vaak ook hoe de koper financiert. Als al deze obstakels eindelijk overwonnen zijn, is er dan een overeenkomst? Maar wanneer is nu precies de koop van een woning gesloten?



Uitgangspunt is dat een overeenkomst tussen partijen tot stand komt door aanbod en aanvaarding daarvan. Het aanbod kan in beginsel in iedere vorm worden gedaan, dus ook mondeling. Overigens heeft de Hoge Raad in 1981 [HR 10 april 1981, 532; Hofland/Hennis] bepaald dat een advertentie waarin een individueel bepaalde zaak, voor een bepaalde prijs wordt aangeboden, in het algemeen dient te worden aangemerkt als een uitnodiging in onderhandeling te treden. Het via de makelaar aanbieden van de woning tegen een bepaalde koopprijs geldt dus niet zonder meer als een aanbod waarvan slechts nog de aanvaarding is vereist om tot een overeenkomst te komen.

Net als het aanbod kan ook de aanvaarding van een aanbod in beginsel in iedere vorm geschieden.

Voor de koop van een woning, is er meer nodig en geldt er een verzwaarde eis voor de totstandkoming van een overeenkomst. Op grond van artikel 7:2 BW wordt de koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak schriftelijk aangegaan wanneer de koper een persoon is, die niet handelt in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf.

Deze wettelijke bepaling heeft inmiddels geleid tot rechtspraak waar bij gebrek aan een getekende akte de overeenkomst nietig wordt geacht. En zelfs bij bewezen mondelinge overeenstemming wordt geacht geen perfecte, want niet-schriftelijke, overeenkomst tot stand te zijn gekomen, althans dat deze overeenkomst nietig is. Analoog daaraan wordt, ondanks het bewezen mondeling akkoord, geen precontractuele gebondenheid en daarmee de plicht tot leveren of dooronderhandelen aangenomen.

Voorbeeld casus van een kort geding bij de rechtbank van Amsterdam.

De casus was samengevat als volgt; Verkoper wilde zijn woning verkopen onder de voorwaarde dat de koop en levering binnen enkele weken zouden zijn geregeld. Koper gaf na enige onderhandelingen aan graag de woning te willen kopen en snel tot handelen te willen overgaan. Na overeenstemming over de prijs, hebben de verkoper en koper per telefoon zowel een afspraak gemaakt voor de datum van levering als een datum voor het tekenen van de koopakte. Verkoper heeft de afspraken bevestigd en heeft de conceptkoopakte per email ontvangen. Verkoper heeft op de dag van tekening de afspraak afgezegd en aangegeven een andere datum te zullen voorstellen. Uiteindelijk heeft verkoper laten weten geheel van de verkoop af te zien. Omdat koper zijn zinnen had gezet op de woning heeft koper een kort geding gestart om de verkoper te verplichten mee te werken aan het op schrift stellen van de koopakte, althans subsidiair de verkoper te verplichten door te onderhandelen op grond van precontractuele gebondenheid.

De voorzieningenrechter oordeelde dat er wellicht een mondelinge overeenkomst tot stand was gekomen maar dat gelet op de toepasselijkheid van artikel 7:2 BW slechts één ding doorslaggevend is, is er een getekende akte? Immers, onder verwijzing naar eerdere rechtspraak, merkte de voorzieningenrechter op dat een koopovereenkomst met betrekking tot een woning zonder getekende akte nietig wordt geacht.

Nu die akte ontbrak, concludeerde de voorzieningenrechter dat er voor de verkoper geen verplichtingen ontstaan en dus ook geen verplichting ontstaat om mee te werken of door te onderhandelen. Nul op het rekest voor de koper dus.

Dit onderstreept eens te meer dat een getekende akte de scherperechter is. De overeenkomst dient te worden vastgelegd in een akte, zonder getekende akte is een koopovereenkomst van een woning nietig en vloeien er geen verplichtingen uit de overeenkomst voort.

MEER WETEN?

Bekijk ook eens onze website

<http://www.tilburg-taxatie.nl>

