



“Mr. W.F. Wienen is advocaat bij Wienen & van Tellingen Advocaten, gevestigd in het centrum van Almere (Schoutstraat 51, 1315 EW). Nadere informatie over het kantoor kunt u lezen op: www.wvtadvocaten.nl of u kunt bellen met 036-8200322 of e-mailen naar wienen@wvtadvocaten.nl”

Bescherming koper en verkoper woning

In de wet zijn bepalingen opgenomen die zijn bedoeld om een koper van een woning te beschermen.

Zo is onder meer bepaald dat een koopovereenkomst voor een woning schriftelijk moet worden gesloten. Met andere woorden: een mondeling gesloten koopovereenkomst betreffende een woning bindt de koper niet. De koper kan zijn mondelinge akkoord met de aankoop van de woning nog intrekken zolang er geen schriftelijke koopovereenkomst is opgesteld. Dit wordt ook wel het schriftelijkheidsvereiste genoemd.

De mondelinge overeenstemming ter zake de koop en verkoop van een woning moet eerst schriftelijk worden vastgelegd teneinde de koop en verkoop van de woning tot stand te doen komen. En zelfs dan (als de mondelinge overeenstemming in een schriftelijke koopovereenkomst is vastgelegd) kan de koper nog van de koopovereenkomst aangaande de woning af.

In de wet is namelijk tevens bepaald dat de koper gedurende drie dagen na ontvangst van de schriftelijke koopovereenkomst de koopovereenkomst kan laten ontbinden. De koper heeft dus een wettelijke bedenktijd van drie dagen na terhandstelling van de schriftelijke koopovereenkomst.

Met het schriftelijkheidsvereiste en de bedenktijd van drie dagen wordt beoogd de consument koper tegen overhaaste beslissingen tot het kopen van een woning te beschermen.

Tegelijkertijd is de vraag aan de orde of het schriftelijkheidsvereiste ook is bedoeld ter bescherming van de verkoper. Met andere woorden: is de verkoper wel aan een mondelinge koopovereenkomst ter zake zijn woning gebonden? Of kan de verkoper ook nog terug, zolang er geen schriftelijke koopovereenkomst is opgesteld?

In 2011 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat het schriftelijkheidsvereiste niet alleen beoogd de koper van een woning te beschermen tegen al te overhaaste beslissingen, maar dat het schriftelijkheidsvereiste er ook is ter bescherming van de verkoper. Een verkoper die mondeling heeft ingestemd met de verkoop van zijn woning kan zich, zolang er nog geen schriftelijke koopovereenkomst is opgesteld, dus ook nog terugtrekken en besluiten zijn woning toch niet te verkopen, bijvoorbeeld omdat in de tussentijd is gebleken dat de verkoper geen financiering krijgt voor de aankoop van een andere woning.

Met de bedenktijd van drie dagen is het anders gesteld. Die geldt echt alleen maar voor de koper en niet voor de verkoper.