

Komt professionele verkoper beroep toe op schriftelijkheidsvereiste bij verkoop woning?

Uitgangspunt is dat mondelinge overeenkomsten gelijke bindende kracht hebben als schriftelijke overeenkomsten. Het grote verschil zit in de bewijskracht.

In de praktijk is vaak moeilijk aantoonbaar dat een mondelinge afspraak tot stand is gekomen. Schriftelijke afspraken verdienen om deze reden de voorkeur, doch deze afspraken hoeven niet te voldoen aan bepaalde totstandkomingvereisten. Desalniettemin heeft de wetgever aan bepaalde afspraken onder meer de vormvereiste van schriftelijkheid verbonden. Een voorbeeld is de koop van een woning.

Artikel 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt:

de koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan wordt, indien de koper een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, schriftelijk aangegaan.

Volgens deze wettelijke bepaling is het niet mogelijk mondeling een koopovereenkomst te sluiten terzake een woning.

De Hoge Raad heeft in zijn arrest van 9 december 2011 de bescherming in voornoemd artikel uitgebreid. Bepaald is dat eveneens een particuliere verkoper een beroep toekomt op het schriftelijkheidsvereiste. De professionele koper dan wel de professionele verkoper kunnen zich niet beroepen op het ontbreken van schriftelijkheid.

Het Gerechtshof Arnhem heeft dit arrest iets genuanceerd. Wat was er



Mafalda Weerts

Weerts Advocaten
's-Lands Werf 120
3063 GD Rotterdam
T: (010) 209 23 50



aan de hand? Tussen een professionele verkoper en een particuliere koper was overeenstemming bereikt over een koopovereenkomst met betrekking tot een onroerende zaak met een erfpacht- en een opstalrecht. Na onderhandelingen over de koopovereenkomst heeft de verkoper de koper een koopovereenkomst verzonden ter ondertekening. Hierbij is een vervaltermijn gekoppeld aan de geldigheid van de aanbieding. De koper heeft nagelaten binnen de gestelde termijn de

koopovereenkomst ondertekend retour te zenden aan de verkoper. Enkele weken later heeft koper alsnog de koopovereenkomst ondertekend aan de verkoper doen toekomen. Hierop heeft de verkoper aangegeven dat de aanbieding reeds was vervallen. De koper stelde zich op het standpunt dat tussen partijen een mondelinge overeenkomst tot stand was gekomen en dat de verkoper zich hieraan diende te houden. Het Hof onderdeelde dat onder omstandigheden de professionele verkoper niet geboden is aan een mondelinge overeenstemming. De omstandigheid waarbij de verkoper de bereikte overeenstemming schriftelijk vastlegt en aan de koper ter ondertekening aanbiedt, vormt zo'n uitzondering. Indien de koper vervolgens weigert binnen een redelijke termijn de koopovereenkomst te ondertekenen, dan kan de koper zich niet in een later stadium beroepen op de mondelinge overeenstemming. Een andere opvatting zou leiden tot onevenwichtigheid tussen partijen, aldus het Hof. De verkoper zou dan gedurende een langere periode aan de mondeling bereikte overeenstemming gebonden zijn, terwijl de koper de gebondenheid kan blijven uitstellen door zich een langere periode de keuze voor te behouden om al dan niet akkoord te gaan met de mondeling bereikte overeenstemming.

Kortom, ook de professionele verkoper komt onder bepaalde omstandigheden het recht toe een beroep te doen op het vormvereiste van schriftelijkheid.