

## LEGAL UPDATE

### Totstandkoming koopovereenkomst: hoe zat het ook alweer?

Datum: 28 september 2016

Zoals NOS Nieuws [vorige week](#) berichtte, was de maand augustus een topmaand voor de huizenprijzen. De hypotheekrente staat nog steeds laag. De prijs van koopwoningen steeg met 6%, de sterkste stijging in 14 jaar. Maar hoe zat het ook alweer met de totstandkoming van een koopovereenkomst?

Een koopovereenkomst ten aanzien van een woning komt pas tot stand nadat er tussen de verkoper en de particuliere koper een schriftelijke koopovereenkomst is gesloten. Mondelinge overeenstemming is dus niet voldoende. Niet alleen de koper, maar ook de verkoper kan zich op het ontbreken van schriftelijke overeenstemming beroepen, mits de verkoper (ook) een particulier is. Dat volgt uit rechtspraak van de [Hoge Raad](#). Achterliggende gedachte van het zogenaamde 'schriftelijkheidsvereiste' is dat het voor partijen duidelijk moet zijn vanaf welk moment er juridische binding bestaat. Daarnaast is het zo dat de wettelijke bedenktijd ingaat op de dag waarop door de verkoper een door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de koper is overhandigd. Tot slot heeft het schriftelijkheidsvereiste als doel om de koper een stuk te verschaffen waar hij zich tijdens de bedenktijd over kan beraden.

Aan het schriftelijkheidsvereiste wordt niet voldaan door het uitwisselen van brieven of e-mailberichten: er moet sprake zijn van één overeenkomst. Bovendien moet de overeenkomst, nadat deze door de verkoper en vervolgens de koper is getekend, daadwerkelijk en zonder voorbehoud door de verkoper retour zijn ontvangen, alvorens deze tot stand komt. Dat blijkt uit een uitspraak van het [hof Arnhem-Leeuwarden](#).

Wat als de verkoper na mondelinge overeenstemming weigert om de koopovereenkomst te ondertekenen, bijvoorbeeld omdat hij een beter bod heeft gekregen? Kan de koper de verkoper in dat geval dwingen om aan de verkoop mee te werken, dwingen om door te onderhandelen of aansprakelijk stellen voor de schade van de koper wegens het afbreken van de onderhandelingen? In beginsel is dat niet het geval. Slechts onder zeer bijzondere omstandigheden kan het beroep van de verkoper op het ontbreken van schriftelijke vastligging onredelijk zijn. Uit de rechtspraak volgt dat de situatie waarin de verkoper een hoger bod van een ander ontvangt, niet onredelijk is, omdat de eis van schriftelijke vastlegging nu juist beoogt om de verkoper de ruimte te bieden om (alsnog) van de verkoop af te zien. Bovendien kan de verkoper (sowieso) niet tot medewerking aan de verkoop worden veroordeeld; de verkoper kan hoogstens worden veroordeeld tot het betalen van schadevergoeding aan de koper.

Het schriftelijkheidsvereiste geldt niet als er ander onroerend goed (dan een woning) wordt verkocht. Ook geldt het vereiste niet als het gaat om de verkoop van een woning waarbij de koper handelt in de uitoefening van een beroep of een bedrijf. In dat geval is de totstandkoming van de koopovereenkomst vormvrij en gelden (slechts) de algemene regels van het overeenkomstenrecht.

Dit is een Legal Update van de praktijkgroep Commercieel Vastgoed.

Voor meer informatie:

Hans van Noort  
+31 30 259 55 81  
[hansvannoort@vbk.nl](mailto:hansvannoort@vbk.nl)