

Consumentenkoop onroerende zaken:

Per 1 september 2003 is de nieuwe wetgeving met betrekking tot de koop van woningen, bestemd voor eigen gebruik, van kracht geworden.

Een mondelinge koop van woonhuizen en appartementen voor eigen gebruik bestaat met ingang van 1 september 2003 niet meer. Een koopovereenkomst komt pas tot stand doordat een koopakte is ondertekend, zowel door de verkoper als de koper. Vanaf het moment dat beide partijen ondertekend hebben en de consument-koper hetzij de originele koopakte, hetzij een afschrift van de koopakte in zijn bezit heeft, heeft de koper gedurende drie dagen het recht de koop te ontbinden. Hij hoeft daarvoor geen enkele reden aan te geven. Dit betekent dat op het moment dat onderhandelingen resulteren in een door beide partijen ondertekende koopakte de koper zonder meer van de koop af kan maar de verkoper niet.

Problemen

Een aantal problemen kunnen zich voordoen:

1. de koper talmt met tekenen;
2. de verkoper is niet aanwezig (op vakantie e.d.);
3. er zijn meer verkopers die moeten tekenen.

Ad 1.

Een probleem kan zich voordoen wanneer een koopakte wordt opgesteld, die ondertekend wordt door de verkoper en vervolgens ter ondertekening wordt gezonden aan de koper. Wanneer de koper dan niet snel reageert, is er de situatie dat de verkoper wel gebonden is, althans gehouden kan worden aan de gemaakte afspraken, terwijl de koper nog steeds niet gebonden is. Wel kan de koper als hij niet snel reageert op de aan hem toegezonden koopakte, in gebreke gesteld worden en gesommeerd worden om binnen een redelijke termijn de koopakte te ondertekenen dan wel te reageren met betrekking tot welke punten hij het eventueel niet eens zou zijn. Reageert hij niet binnen een redelijke termijn, dan is de verkoper in principe vrij om te verkopen aan anderen. In de nieuwe wet wordt niets gemeld over de termijn binnen welke een koper moet reageren. In dat geval geldt een redelijke termijn. Naar alle waarschijnlijkheid zal een rechter een termijn van vijf werkdagen, zoals in veel koopakten vermeld staat, een redelijke termijn vinden.

Teneinde deze onzekere periode zoveel mogelijk te voorkomen is het van belang om geen koopakten ter ondertekening toe te zenden aan partijen, maar om, zodra de afspraken met betrekking tot de koop zijn gemaakt, deze meteen vast te leggen in een conceptkoopakte, deze onverwijld te zenden aan partijen (eventueel per fax of per e-mail) en dan een afspraak te maken voor ondertekening.

Ad 2.

Wanneer de verkoper niet aanwezig zou kunnen zijn, doch wel bereikbaar is via een fax, kan een conceptkoopakte tezamen met een volmacht aan verkoper gefaxt worden, met het verzoek, bij akkoordbevinding, de koopakte en de volmacht te paraferen en als blijk van akkoord te tekenen en op iedere pagina van een paraaf te laten voorzien en het geheel per fax te retourneren. Indien de akte door de makelaar wordt opgesteld, zou de makelaar als gemachtigde kunnen worden vermeld. Indien de akte op een notariskantoor wordt opgesteld, kan de notaris of één van zijn medewerkers gemachtigd worden. Vervolgens wordt de akte door de gemachtigde namens de verkoper ondertekend zodat aan de koper een kopie van de door beide partijen getekende akte kan worden meegegeven.

Ad 3.

Het gebruik van volmachten kan in het bijzonder praktisch zijn, indien er sprake is van meer verkopers, bijvoorbeeld als er sprake is van een nalatenschap. Dan zijn er vaak meerdere erfgenamen. Wanneer alle volmachten en de voor akkoord getekende conceptkoopakten van de erfgenamen door de makelaar of de notaris zijn ontvangen, kan de gemachtigde de akte namens verkoper tekenen. Hierdoor kan veel tijd worden gewonnen, waardoor de periode van onzekerheid voor verkopers zo kort mogelijk duurt. Vanaf het moment dat de koper een afschrift van de door beide partijen ondertekende koopakte heeft ontvangen, gaat de termijn van drie dagen in, gedurende welke de koper het recht heeft de koop te ontbinden.

Drie dagen en de termijnenwet

De bedenktijd zal in een aantal situaties feitelijk langer zijn dan drie kalenderdagen. De bedenktijd begint te lopen op de dag na de dag waarop de koper (een kopie van) de koopakte die ondertekend is door of namens beide partijen heeft ontvangen. In dit verband kan het van belang zijn de koper een ontvangstbewijs te laten tekenen. Met het opmaken en ondertekenen van de koopakte zal vaak enige tijd verstrijken voordat de wettelijke bedenktijd aanvangt. Op de bedenktijd van drie dagen is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dat wil zeggen dat tenminste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Daarnaast geldt dat in het geval de bedenktijd eindigt op een dergelijke dag, zij wordt verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor ook het onderstaande overzicht.

Koopakte ter hand gesteld op:	Bedenktijd eindigt op:	Bedenktijd bedraagt;
Maandag	Donderdag	Drie kalenderdagen
Dinsdag	Vrijdag	Drie kalenderdagen
Woensdag	Maandag	Vijf kalenderdagen
Donderdag	Dinsdag	Vier kalenderdagen
Vrijdag	Dinsdag	Vier kalenderdagen
Zaterdag	Dinsdag	Drie kalenderdagen
Zondag	Woensdag	Drie kalenderdagen

De algemeen erkende feestdagen zijn in dit overzicht niet meegenomen. Ook deze dagen tellen niet mee als bedenktijd. Als de bedenktijd bijvoorbeeld zou eindigen op een maandag waarop het Tweede Paasdag of Tweede Pinksterdag is, dan wordt de bedenktijd verlengd tot de dinsdag erna.

N.B. De eisen van de schriftelijke koopovereenkomst en de bedenktijd van drie dagen gelden ook voor de koop van vakantiewoningen, maar niet voor de koop van bijvoorbeeld onbebouwde grond, woonboten en woonwagens. Deze eisen gelden voorts niet voor huurkoop en koop op een openbare veiling ten overstaan van een notaris. Met betrekking tot dit laatste weer wel ingeval de veiling uitmondt in een zogenaamde onderhandse executie.

N.B. Het al dan niet opnemen van ontbindende voorwaarden zoals bijv. de financieringsclausule en/of woonvergunning, en wat de verkoper betreft de mogelijkheid tot ontbinden indien hij niet vóór een bepaalde tijd een nieuwe woning heeft, is zonder betekenis voor de aanvang van de bedenktijd van de koper.

Wat kan dit kantoor voor u betekenen

Uit het vorenstaande mag blijken dat het met ingang van 1 september jl. belangrijk is dat de koopakte onverwijld, nadat wilsovereenstemming tussen beide partijen bestaat, wordt opgesteld en wordt ondertekend door beide partijen. Ons kantoor is graag bereid, indien u dat wenst, daarbij medewerking te verlenen, zonder dat een en ander resulteert in hogere kosten, tenzij sprake is van bijzondere omstandigheden. Wij gaan er met betrekking tot het niet extra rekenen vanuit dat de overeenkomst leidt tot een levering via ons kantoor. Is dat niet het geval, dan zullen wij onze kosten in rekening brengen voor de ons verrichte werkzaamheden.

Stappenplan en gewenste informatie

Wanneer wij het verzoek ontvangen om een koopakte op te stellen, zullen wij onverwijld contact opnemen met partijen, teneinde een afspraak te maken dat zij – bij voorkeur beide partijen, maar in ieder geval de koper – op ons kantoor komen om de koopakte te ondertekenen. Dan is het wel van belang dat wij tevoren, bij voorkeur per fax krijgen:

- de door verkoper respectievelijk koper in te vullen personaliaformulieren;
- van beide partijen een kopie van het legitimatiebewijs;
- (een kopie van) het eigendomsbewijs (inclusief de laatste pagina waarop het stempel vermeld staat van het kadaster);
- een kopie van de splitsingsakte met een kopie of uittreksel van de splitsingstekening;
- vermelding van de onroerende zaak;
- vermelding van de koopsom;
- vermelding van de leveringsdatum;
- vermelding of sprake is van een ontbindende voorwaarde financiering en, zo ja, opgave van de vervaldatum alsmede vermelding van het bedrag van de minimaal benodigde financiering;
- vermelding van andere zaken die van belang kunnen zijn voor het opstellen van een koopakte.

Kadastraal recht

Indien partijen de koopovereenkomst wensen in te schrijven in het Kadaster zodat de koper is beschermd tegen daarna gelegde beslagen en het faillissement van de verkoper, zal het daaraan verbonden kadastraal recht voor rekening van koper zijn.

Modelovereenkomst

Voorts maken wij u graag attent op een mededeling die door onze beroepsorganisatie, KNB, is gedaan met betrekking tot artikel 13 jo. 17 in de NVM koopovereenkomsten.

In het NVM model *koopakte bestaande eengezinswoning* wordt door de koper domicilie gekozen ten kantore van de notaris (art. 13). In art. 17 wordt bepaald dat de ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt aangemerkt als terhandstelling aan koper.

Volgens de toelichting op het model betekent de domiciliekeuze dat op het moment van ontvangst van de akte op het notariskantoor de koper wordt geacht deze ontvangen te hebben.

De vraag rijst of het toezenden van de door partijen getekende koopovereenkomst aan de notaris geldt als overhandiging van de koopovereenkomst aan de koper, zodat na ontvangst op het notariskantoor de drie dagen termijn gaat lopen.

De wet stelt in art. 7: 2 lid 2 een terhandstelling van (een kopie van) de koopovereenkomst aan de koper verplicht. Blijkens lid 4 kan hiervan niet ten nadele van de koper worden afgeweken. De domiciliekeuze ten kantore van de notaris houdt niet in dat de notaris door de koper tot in ontvangst name wordt gemachtigd. De KNB is daarom van mening dat de bepaling zoals opgenomen in art. 17 van het NVM model nietig is, omdat de koper hierdoor afstand van zijn recht doet. De ontvangst op het notariskantoor van de koopakte doet derhalve de termijn van de bedenktijd niet aanvangen. In de dagelijkse praktijk zou deze handelwijze ook zeer nadelig uitpakken voor de koper. Over het algemeen laat een makelaar nl. eerst de koper tekenen en pas daarna de verkoper. De koper heeft hierdoor geen zicht op welk moment de bedenktijd aanvangt.

In bepaalde situaties zal de koper wel iemand kunnen machtigen namens hem de koopovereenkomst in ontvangst te nemen (denk aan het geval dat de koper een paar dagen in het buitenland is), mits de machtiging door de koper expliciet en speciaal voor dit doel is afgegeven. Dit betekent o.i. dat het niet mogelijk is door middel van een standaardmachtiging in een modelovereenkomst de notaris te machtigen namens de koper de akte in ontvangst te nemen. Als een dergelijke machtiging al niet nietig is op grond van lid 4, dan is toch zeker sprake van een onredelijk bezwarend beding in de zin van art. 6:233 ev. BW.

De KNB zal hierover contact opnemen met de NVM. In elk geval is het verstandig dat de makelaardij de verkoper wijst op de nietige bepaling, omdat deze nadelig uitpakt voor zijn cliënt: al stuurt de notaris alsnog een kopie van de getekende koopakte aangetekend met bericht van ontvangst naar de koper, dan nog wordt hierdoor de feitelijke bedenktijd met twee of meer dagen verlengd. Een verkoper zal hiermee niet blij zijn.

Fiscaal pakket 2003

Tot slot vragen wij nu reeds uw aandacht voor het Fiscaal Pakket dat Staatssecretaris Wijn heeft ingediend bij de Tweede Kamer. Daarin staat onder meer het volgende:

Ter zake van de eigen woning wordt een bijleenregeling geïntroduceerd die toepassing vindt op het moment dat men verhuist. De (maximale) renteaftrek geldt na verhuizing voor de oude eigenwoninglening plus het zogenoemde bijleenbedrag. Dit laatste bedrag wordt bepaald door de aankoopprijs van de nieuwe woning (inclusief kosten) te verminderen met de verkoopprijs van de oude woning (minus kosten). De bijleenregeling geldt niet voor starters en evenmin voor huiseigenaren die vóór 1 januari 2004 een aankoop- of verkoopverplichting zijn aangegaan. Bij goedkoper wonen en bij verhuizing naar een huurwoning heeft de regeling alleen gevolgen wanneer binnen 10 jaar alsnog een nieuwe woning wordt gekocht. Dit kan wellicht tijdsdruk opleveren om vorenbedoelde datum te halen.

Wij wachten de regelgeving daarover af.

Mocht u eventuele vragen hebben of overleg wensen, aarzel dan niet contact op te nemen.

Met vriendelijke groet,
Sauer & Oonk Notarissen
Badhuisstraat 181
Postbus 181
4382 AM Vlissingen
tel: 0118-41811-
fax: 0118-411599
e-mail: notarissen@sauerenoonk.nl