

## **De meest gestelde vragen over de wet Koop onroerende zaken en aanneming van werk, nr 3 / 2003**

**1. 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.**

**Is het juist dat 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. Wij zijn 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 contact hierover opnemen met de NVM. In elk geval is het verstandig de makelaar van de verkoper te wijzen 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 niet blij hiermee zijn.

**2. Heeft het opnemen van ontbindende of opschortende voorwaarden in de koopovereenkomst invloed op de aanvang van de bedenktijd?**

Hierbij valt wat de koper betreft te denken aan contractuele ontbindende voorwaarden als de financieringsclausule en de woonvergunning, en wat de verkoper betreft de mogelijkheid tot ontbinding indien hij niet voor een bepaalde tijd een nieuwe woning heeft. Het al dan niet opnemen van ontbindende voorwaarden is zonder betekenis voor de aanvang van de bedenktijd van de koper. Ook in geval van een overeenkomst onder

opschortende voorwaarde ontstaat de bedenktijd na overhandiging van het getekende stuk aan de koper; het voorwaardelijke karakter van de overeenkomst verzet zich hier niet tegen.

### **3. Is de verkoper verplicht de koper te wijzen op de bedenktijd?**

Tijdens de behandeling in de Eerste Kamer is hierover opgemerkt door de Minister dat op de verkoper geen plicht rust de koper op de hoogte te stellen van de bedenktijd.

### **4. In art. 7:766 (7.12.16) BW wordt bepaald dat voor een koop-aannemingsovereenkomst ook het schriftelijkheidsvereiste en de bedenktijd gelden. Geldt dit ook met betrekking tot de grond als eerst de grond wordt gekocht en daarna de aannemingsovereenkomst wordt gesloten, al dan niet met de verkoper?**

In beginsel valt de aankoop van alleen bouwgrond niet onder deze wettelijke bepaling. Dit is anders als de aannemingsovereenkomst in verband staat met de koop van de grond waarop de woning zal worden gebouwd. Het apart afsluiten van de twee overeenkomsten kan niet tot wetsontduiking leiden. Hierbij wordt in de Parlementaire Geschiedenis nog opgemerkt dat het onbelangrijk is hoeveel tijd er ligt tussen de twee overeenkomsten; als deze bij elkaar horen, gelden voor beide het schriftelijkheidsvereiste en de bedenktijd.

O.i. kunnen hieruit de volgende voorbeelden worden afgeleid:

a) Een gemeente verkoopt via een inschrijvingssysteem bouw kavels aan particulieren die vervolgens zelf een aannemer zoeken om een woning op de grond te bouwen. Op grond van art. 7:766 BW is de bedenktijd van toepassing op de aannemingsovereenkomst. Met betrekking tot de koop van de grond is noch art. 7:766 BW noch art. 7:2 BW van toepassing, dus geen bedenktijd.

b) De vraag rijst of dit anders is ingeval de gemeente een bouw kavel verkoopt met een bouw plicht: is dan sprake van een tot woning bestemde onroerende zaak als bedoeld in art. 7:2 BW, zodat op die grond de bedenktijd van toepassing is? Dit lijkt ons niet het geval; ter bepaling van dit begrip moet van objectieve maatstaven worden uitgegaan, een contractueel opgelegde verplichting is onvoldoende hiervoor.

c) Een gemeente sluit een projectovereenkomst met een projectontwikkelaar tot ontwikkeling van een woonwijk. In het kader van deze overeenkomst verkoopt de gemeente via een inschrijvingssysteem bouw kavels aan particulieren, waarmee de projectontwikkelaar vervolgens de aannemingsovereenkomsten sluit. Op grond van art. 7:766 BW alsmede de Parlementaire Geschiedenis zal de bedenktijd zowel op de koopovereenkomst als op de aannemingsovereenkomst van toepassing zijn.

### **5. Op welk moment vangt de bedenktijd aan bij de onderhandse executieverkoop van art. 3:268 lid 2 BW?**

Vooropgesteld moet worden dat tijdens de parlementaire behandeling de minister bij voortduring, zowel in de Tweede Kamer als in de Eerste Kamer erop is gewezen dat de bedenktijd niet alleen onnodig is bij een onderhandse executie, maar ook schadelijk kan zijn voor een goed executiegebeuren. Banken zullen naar verwachting geen koopovereenkomst sluiten

met een consument-koper. Het heeft niet mogen baten: bij een veiling geldt geen bedenktijd, bij de onderhandse executie wel.

Dit betekent o.i. het volgende:

- a) Indien de hypotheekbank als verkoper met een consument-koper een overeenkomst heeft gesloten, kan de koper na ontvangst van de getekende overeenkomst de koop ontbinden binnen de drie dagen termijn. De koopovereenkomst is weliswaar gesloten onder de ontbindende voorwaarde van goedkeuring door de voorzieningenrechter, maar deze voorwaarde heeft geen invloed op de aanvang van de bedenktijd. Als de koper ontbindt, zal de veiling alsnog moeten doorgaan cq opnieuw worden opgestart.
- b) Als de geëxecuteerde/eigenaar een consument-koper voordraagt ex art. 3:268 lid 2 BW, is het mogelijk de koopovereenkomst slechts voorzien van de handtekening van de koper naar de voorzieningenrechter te sturen (art. 548 lid 2 Rv). Wij menen dat in dit bijzondere geval de bedenktijd gaat lopen, nadat de koper een door hem getekend exemplaar heeft van de koopovereenkomst, dus ook indien de handtekening van de executant ontbreekt. De bedenktijd gaat daarmee in op het moment dat koper zich niet meer terug kan trekken.
- c) Als het indienen van het verzoekschrift leidt tot een behandeling ter zitting, waarbij de koop alsnog met een andere koper wordt gesloten en deze een consument is, zal de koop schriftelijk moeten worden vastgelegd. De bedenktijd gaat in nadat de koper een afschrift van de getekende overeenkomst heeft ontvangen. Omdat een koop niet meer mondeling tot stand kan komen, lijkt het verstandig voor de verkoper twee extra koopovereenkomsten mee te nemen naar de zitting, zodat deze ter plekke kunnen worden ondertekend en één ter hand gesteld kan worden aan de koper.

Voor de veilingpraktijk is deze gang van zaken uiteraard buitengewoon moeizaam.

#### **6. Kan de koopovereenkomst gedurende de bedenktijd gedeeltelijk worden ontbonden door de koper? En kan de overeenkomst worden gewijzigd?**

De koper kan niet door middel van gedeeltelijke ontbinding onderdelen van de koopovereenkomst terzijde stellen. Na ontbinding staat het partijen vrij opnieuw over de betreffende onderdelen met elkaar te onderhandelen. Verkoper is echter niet hiertoe gehouden.

Partijen kunnen uiteraard de koopovereenkomst ook in onderling overleg wijzigen. Als dan één van de essentialia van de koop wordt veranderd (prijs, object), kan sprake zijn van een nieuwe koopovereenkomst. In dat geval is verdedigbaar dat de bedenktijd opnieuw van toepassing is.

#### **7. Kan ten behoeve van de verkoper een bedenktijd van drie dagen worden overeengekomen?**

Ja, het staat partijen vrij in de overeenkomst een bedenktijd op te nemen voor de verkoper. Wel is het verstandig uitdrukkelijk aan te sluiten bij de

regelgeving voor de bedenktijd van de koper, zodat duidelijk is wanneer de bedenktijd ingaat en eindigt.

**8. Is de bedenktijd van toepassing op een overeenkomst tot verdeling van een woning door twee particulieren?**

Nee; een verdeling ex art. 3:186 BW is geen koopovereenkomst en kan o.i. niet worden beschouwd als een koop van een aandeel, omdat de koper één der deelgenoten is. Uit de Parlementaire Geschiedenis blijkt ook dat een dergelijke verdelingsovereenkomst niet inschrijfbaar is in de openbare registers.

**9. Als verkoper A een koopovereenkomst sluit betreffende een woning met koper B BV, die koopt voor zich of nader te noemen meester en achteraf blijkt deze meester een particulier te zijn, heeft deze dan recht op bedenktijd en ontbinding?**

De koop A-B is tot stand gekomen met een niet-consument, zodat B geen bedenktijd heeft. Als op een later moment een consument-koper in de plaats treedt van B, heeft o.i. deze niet alsnog het recht te ontbinden. Dit zou teveel ten nadele van de verkoper zijn. De wetgever heeft weliswaar ontbinding door de consument-koper mogelijk gemaakt ter bescherming van diens positie, maar heeft daarbij bewust voor een korte ontbindingstermijn gekozen in het belang van de verkoper.

Een andere mening is echter verdedigbaar: A heeft door het sluiten van een overeenkomst met B dan wel een nader te noemen meester bewust het risico genomen dat deze koper achteraf een consument blijkt te zijn.

**10 Is de bedenktijd van toepassing, indien een particulier als belegging een woonpand koopt?**

O.i. is bij een beleggingspand geen sprake meer van een consument, zodat op die grond de bedenktijd niet van toepassing is. De Parlementaire Geschiedenis beantwoordt met betrekking tot het studentenhuis in elk geval de vraag in deze zin. Dit komt er min of meer op neer dat voor de toepassing van art. 7:2 BW de woning voor eigen bewoning moet zijn bestemd.

*NB: In deel 2 van de overzichten (op 4 september gepubliceerd) stond aanvankelijk bij vraag 4 als antwoord dat koopovereenkomsten van voor 1 september jl. konden worden ingeschreven in de openbare registers. Op grond van art. 197 Overgangswet is dit echter niet mogelijk: slechts de koopovereenkomsten van 1 september en later zijn inschrijfbaar.*

KNB, 12 september 2003