

Mr. Ruud Vos heeft veel (proces)ervaring in koop onroerend goed, huur en vergunningen. Hij is advocaat bij Vos & Vennoten Advocaten in Haarlem en secretaris van de Raad van Toezicht van de Amsterdamse makelaars. Ruud schrijft over de juridische dimensie van alles wat met eigen huis en wonen te maken heeft. Vragen? Mail ruud.vos@vadvocaten.nl.

Buurmans' huis

Het spreekwoord wil dat buurmans' huis slechts één maal te koop is. De praktijk in deze kopersmarkt is anders. Sterker nog, de wet houdt daar zelfs rekening mee. In deze rubriek wordt regelmatig aandacht besteed aan de bedenktijd van drie dagen voor de koper. Tijdens die bedenktijd kan de koper zonder opgaaf van redenen van de koop afzien. Om enigszins aan de belangen van de verkoper tegemoet te komen, geldt die bedenktijd niet als de koper hetzelfde huis binnen een half jaar weer koopt van dezelfde verkoper. Mij zijn geen gevallen bekend, maar het lijkt erop dat als je buurmans' huis na die termijn van een half jaar wéér koopt van dezelfde verkoper, je als koper wéér kunt bedenken. Dat betekent dat je als koper dus voor de tweede keer van de koop van hetzelfde huis kunt afzien. Maar het kan nog vaker. In de zaak waarover het gerechtshof



op 14 juni 2011 oordeelde (google LJN BR1224) had de koper de eerste koopovereenkomst ontbonden. Niet op

grond van de drie dagen bedenktijd, maar omdat geen splitsingsvergunning was verleend. En dat was een aparte voorwaarde die de koper had bedongen. Vervolgens kocht hij de woning opnieuw. U raadt het al, de koper beriep zich toen op de drie dagen bedenktijd en stelde dat ook deze overeenkomst was ontbonden. De verkoper nam het niet. De verkoper voerde aan dat het niet de bedoeling kon zijn dat deze partij voor de tweede keer van de koop van hetzelfde huis afzag. Zowel bij de rechtbank als het gerechtshof ving hij bot. Het gerechtshof koos voor het belang van de koper, en de rechtszekerheid dat hij van de drie dagen bedenktijd gebruik kan maken. Kortom, in deze kopermarkt kan buurmans' huis niet één, niet twee, maar wel drie keer te koop zijn...

Mr. Ruud Vos

Goed Wonen 26 november 2011