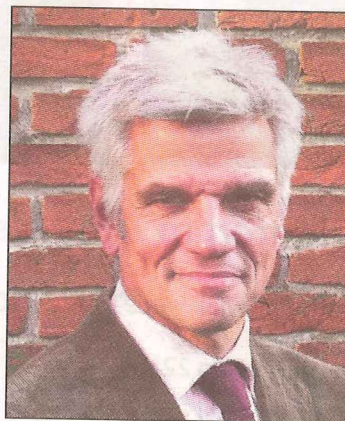


Mr. Ruud Vos heeft veel (proces)ervaring in koop onroerend goed, huur en vergunningen. Hij is advocaat bij Vos & Vennoten Advocaten in Haarlem en secretaris van de Raad van Toezicht van de Amsterdamse makelaars. Ruud schrijft over de juridische dimensie van alles wat met eigen huis en wonen te maken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

De particuliere/professionele verkoper

De meeste kopers van een huis zijn er mee bekend. Ook al heb je mondeling afgesproken een huis te zullen kopen, dan ben je daaraan niet gebonden. Je bent pas aan de koopovereenkomst van een huist gebonden, als die koop schriftelijk is vastgelegd. Dus dat je een handtekening hebt gezet. Dat gebeurt meestal bij de notaris, en soms bij de makelaar. En als koper heb je direct daarna nog drie dagen bedenktijd om van de koop af te zien, zonder opgaaf van reden. De verkoper heeft die bedenktijd niet. Dus: als u een mondeling akkoord heeft gesloten om een woonhuis te kopen als particulier, dan bent u niet verplicht die handtekening te zetten. De verkoper kan u niets maken. Maar verkeert die verkoper in dezelfde positie? Kan de verkoper van een woonhuis ook zeggen dat hij nergens aan gebonden is zolang hij geen handtekening heeft gezet? Daar werd lang over getwijfeld. De ene rechter



zei dit, de andere rechter zei dat. Langzamerhand vonden steeds meer rechters dat óók de verkoper van een woonhuis van de (mondelinge) verkoop kan afzien zolang hij geen handtekening heeft gezet. Maar helemaal zeker was dat niet. Want de Hoge Raad

had daar nog niet over geoordeeld. Inmiddels is dat wel gebeurd. Googelt u LJN: BU7412. Ook de Hoge Raad vindt dat de verkoper van een woonhuis niet aan een mondeling akkoord gebonden is, zo lang hij niets heeft ondertekend. Er is maar één uitzondering. Als het woonhuis wordt verkocht door een professionele verkoper - ook al is dat mondeling gebeurd - dan is die verkoper weldegelijk verplicht tot levering over te gaan, uiteraard tegen de overeengekomen prijs. En dat is ook logisch. De regels waarover wij het nu hebben zijn gemaakt om de consument te beschermen. En dat kan zowel een koper als een verkoper zijn van een woonhuis. Maar een professionele verkoper is geen consument. Een professionele verkoper handelt in het kader van zijn beroep op bedrijf. En om die reden is hij ook aan een mondelinge overeenkomst gebonden, ook al is het een woonhuis.

Goed Wonen