

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@vvadvocaten.nl](mailto:ruud.vos@vvadvocaten.nl)

## Eenmaal, andermaal, verkocht?

Het huis werd te koop aangeboden op de veiling. Een koper in de zaal bracht een bod uit. Er kwam geen hoger bod. De hamer van de veilingmeester daalde met een klap neer. Het geval wilde dat op deze veiling ook via internet kon worden geboden.

De veilingmeester zei, direct na de klap, dat hij via internet een nieuw, hoger bod had ontvangen. De veilingmeester nodigde vervolgens de koper in de zaal, op wiens bod de hamerklap was gevolgd, uit een nieuw, hoger bod uit te brengen. De koper protesteerde. De veilingmeester negeerde dat protest. Vanuit de zaal kwam een nieuw, hoger bod. Toen bracht de eerste koper ook maar een nieuw, nog hoger bod uit. En ook op dat bod volgde een hamerklap. De koper betaalde aan het veilinghuis de hogere koopprijs, zij het onder voorbehoud.

Vervolgens eiste de koper van het veilinghuis het verschil tussen de eerste



en de tweede koopprijs terug. De rechter bepaalde dat met de eerste hamerklap zeer zeker een koopovereenkomst tot stand was gekomen. Maar daaraan had de koper niets, zo bleek.

Door nog een bod uit te brengen, waarop de tweede hamerklap volgde, kwam ook een tweede koopovereenkomst tot stand. En daarmee had de koper zijn rechten uit de eerste koopovereenkomst verspeeld, zo vond de rechter. Het veilinghuis hoefde dus niets terug te betalen. Dat was wel zuur voor de koper. Hem kon natuurlijk geen verwijt worden gemaakt. Op de veiling had hij naar beste weten en zo redelijk mogelijk gehandeld door nog maar een keer een bod uit te brengen. Nu zijn rechtens, zo kan ik u vertellen, over het algemeen vrij enthousiast over 'de redelijkheid'. Maar deze koper werd er voor gestraft.

Bovenstaande casus is gebaseerd op een uitspraak van de rechtbank Amsterdam. U kunt deze googelen op LJN: BP9000. Wellicht is de koper in hoger beroep gegaan. Zo ja, dan hoop ik u daarvan nader te kunnen berichten.

Goed Wonen