

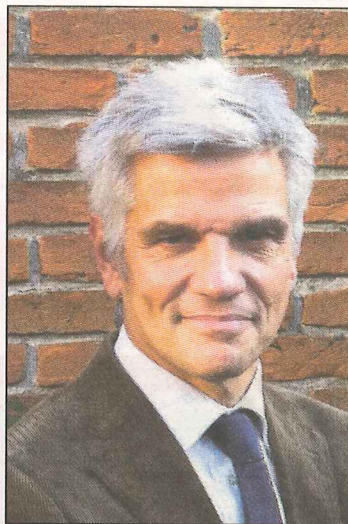
Mr. Ruud Vos heeft veel (proces)ervaring in koop onroerend goed, huur en vergunningen. Hij is advocaat bij Vos & Vennoten Advocaten in Haarlem en secretaris van de Raad van Toezicht van de Amsterdamse makelaars. Ruud schrijft over de juridische dimensie van alles wat met eigen huis en wonen te maken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

Rechtspositie koper, deel II, de rechten

Vorige week de verplichtingen van de koper van een woning, vandaag zijn rechten. Met stip 1: de bedenktijd van drie dagen. Nadat je de schriftelijke koopovereenkomst hebt ondertekend, mag je als koper binnen drie dagen van de koop afzien. De verkoper mag dat niet.

De bedenktijd zonder opgaaf van redenen is in 2003 ingevoerd. De reden is impuusaankopen tegen te gaan. Ook krijg je als koper hierdoor de tijd om deskundigen in te schakelen.

Recht 2) is dat je de koopakte kunt inschrijven in het kadaster. Er kan dan niet meer op de door jou gekochte woning beslag gelegd worden. Ook kan een onbetrouwbare verkoper de woning niet meer aan een tweede koper leveren. Bij een woning die nieuw wordt gebouwd, kan 3) de koper eisen dat 5% van de koop- en aannemingsom bij de notaris blijft totdat de woning goed is opgeleverd. Recht 4) is dat de koper normaal gebruik van zijn woning mag verwachten: geen verrassin-



gen. Met normaal gebruik hangt recht 5) samen: de koper hoeft geen lasten of beperkingen te aanvaarden. Recht 6) van de koper is, als er iets niet klopt aan de woning, hij van de verkoper herstel

mag verlangen. De koper kan zelfs ontbinding of vernietiging van de koop vorderen. En schadevergoeding. Nou, dat waren de belangrijkste rechten van de koper. Maar het allerbelangrijkste is misschien wel dat de wet sinds 2003 ook eist dat een koopovereenkomst schriftelijk is. Mondelinge overeenkomsten zijn, zoals wij juristen zeggen, nietig. Ze bestaan gewoon niet. Hierdoor is de rechtspositie van de koper enorm versterkt. De bedenktijd van drie dagen staat daarbij zelfs in de schaduw. En dat merk je met name in de tegenwoordige tijd. Het is de verkoper die er belang bij heeft dat de koopovereenkomst op schrift wordt gesteld. Totdat de handtekeningen zijn gezet, staat het de koper in principe vrij om toch maar voor een leuker huis voor een lagere prijs te gaan. En het is een kopersmarkt. Zoals u elke week in Goed Wonen kunt zien, staat er enorm veel te koop.

Mr. Ruud Vos

Goed Wonen 19 november 2011