

---

## HOEZO, DRIE DAGEN BEDENKTIJD?

---

Door Rudolf Sleutels, juni 2007

Ruim drie jaar geleden is de koopakte voor de overdracht van een woning rigoureus aangepast. Eén van de belangrijkste wijzigingen in de akte was de drie dagen bedenktijd, die de koper vanaf het moment kreeg, nadat hij de koopakte al getekend had. Vóór die tijd zat zowel koper als verkoper al aan de koop vast vanaf het moment dat er sprake was van een mondelinge overeenkomst. Sinds 1 januari 2004 zit de verkoper wel vast aan de mondelinge overeenkomst, maar de koper niet.

Een koper, die al getekend heeft, hoeft geen enkele reden op te geven waarom hij of zij van de koop afziet, als de opzegging van de koopakte maar binnen drie dagen geschiedt. Dus, als de koper binnen die drie dagen een aantrekkelijke of lager geprijsde woning in dezelfde categorie ziet, kan hij/zij de koop gewoon annuleren. Bovendien kan de koper die drie dagen in de praktijk nog rekken door niet direct een koopakte getekend terug te sturen. De bedenktijd start op 0.00 uur van de dag nadat de koper de overeenkomst heeft ondertekend.

### **Verkoper gebonden**

Vanaf het moment van de mondelinge overeenkomst tot aan het moment, waarop de periode van drie dagen na het tekenen van het koopcontract verstreken is, kan de verkoper zich financieel niet bewegen. Dat kan hij dus ook niet als blijkt dat één dag na de mondelinge overeenkomst een andere koper een veel hoger bedrag voor dezelfde woning biedt. Gelijke monniken hebben in dit geval dus géén gelijke kappen.

### **Non-verbale signalen bindend**

In antwoord op kamervragen hierover heeft minister Donner destijds verklaard dat een verkoper “onbehoorlijk” handelt, als hij na een mondelinge overeenstemming weigert de koopakte te ondertekenen, omdat hij inmiddels van een derde partij een beter bod heeft ontvangen. In voorkomende gevallen heeft de rechter zelfs bepaald dat de verkoper, als hij zich juridisch niet goed heeft ingedekt, kan worden vastgepind op “schriftelijke, verbale en non-verbale signalen, die hij vóór het moment van het tekenen van de koopakte heeft gegeven”.

### **Clausule**

De meeste makelaars gaan op een praktische wijze met deze regels om. De koopakte van de NVM bevat tegenwoordig een clausule, die met zich brengt dat de verkoper alleen gebonden is aan een schriftelijke overeenkomst. De rechtmatigheid van deze clausule is in-

middels door de Rechtbank Haarlem bevestigd. Wel moet de verkoper de koper al in de mondelinge fase vóór of tijdens de onderhandelingen erop hebben gewezen dat de verkoper alleen op deze voorwaarden wil onderhandelen.

### **Vereniging Eigen Huis**

Toch gaat het bij sommige verkopers in de praktijk nog wel iets fout. Dat gebeurt in het bijzonder als de verkoper besluit om zonder makelaar zijn huis te verkopen. In standaard koopakten komt de eerdere genoemde clausule namelijk níet voor. De clausule moet apart worden aangebracht.

De Vereniging Eigen Huis (VEH), die samen met de Consumentenbond jaren heeft gewedijverd voor de drie (3) dagen bedenktijd, vermeldt in door haar verspreide blad dan ook regelmatig dat alleen de koper de overeenkomst binnen drie (3) dagen mag ontbinden. Vreemd overigens, want hiermee behartigt de VEH bepaald niet de belangen van haar leden. Die zijn namelijk primair huiseigenaar.