



● 'De koopovereenkomst niet minder, maar juist meer waard' ●

Enige tijd geleden berichtte de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM): 'Een voorlopige koopovereenkomst op de woningmarkt is steeds minder waard geworden als gevolg van de financiële crisis.' Het aantal voorlopige overeenkomsten dat ontbonden werd wegens problemen met de financiering was toegenomen - exacte cijfers waren echter niet bekend.

Klakkeloos aangaan en ontbinden van koopovereenkomsten

Maar kan een voorlopige koopovereenkomst zomaar ontbonden worden? Het woord voorlopig wordt in de praktijk geregeld te ruim uitgelegd; echter het voorlopige slaat alleen op de ontbindende voorwaarden opgenomen in de koopovereenkomst. Het woord voorlopig betekent dus niet dat u zomaar weer van de koop af kunt of de overeenkomst zou kunnen ontbinden. Ontbinding van de koopovereenkomst is slechts mogelijk op grond van de overeengekomen ontbindende voorwaarden die in de koopovereenkomst worden vermeld.

Een ontbindende voorwaarde die vaak opgenomen wordt - en waar, zoals hiervoor vermeld, volgens de NVM vaak gebruik van wordt gemaakt - is de voorwaarde waarbij de koper de overeenkomst kan ontbinden indien een passende financiering niet mogelijk blijkt te zijn.

Boete

Sterker nog: in veel koopovereenkomsten wordt een boetebepaling opgenomen voor het geval een verkoper of koper zijn verplichtingen niet nakomt. Een veel gebruikte bepaling is een boete van 10% van de koopsom als de koopovereenkomst wordt ontbonden.

Hierbij dient onderscheid te worden gemaakt tussen ontbinding op grond van een ontbindende voorwaarde (zoals deze is opgenomen in de koopovereenkomst) en ontbinding na ingebrekestelling.

Indien er ontbinding plaatsvindt op grond van een ontbindende voorwaarde spreekt het voor zich dat er geen boete verschuldigd is. De boete heeft voornamelijk betrekking op het geval dat, wanneer de ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt (er kan door geen van de partijen meer een beroep op een ontbindende voorwaarde worden gedaan), de koopovereenkomst desalniettemin wordt ontbonden.

Als bijvoorbeeld een van de partijen - na in gebreke te zijn gesteld - gedurende een bepaalde periode nalatig is en blijft in de nakoming van een of meer van de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de overeenkomst worden ontbonden. In dat geval is de nalatige partij de overeengekomen boete verschuldigd. Mocht de andere partij meer schade lijden dan de overeengekomen boete, dan kan deze ook nog recht hebben op een vergoeding van de meerdere schade en op vergoeding van de meerdere kosten.

Consumentenkoop

Op 1 september 2003 is titel 7.1 (Koop en ruil) Burgerlijk Wetboek in werking getreden. Pas sinds die datum moet de aankoop van een huis, een appartement of een vakantiewoning door een particuliere koper schriftelijk worden vastgelegd.

Een mondelinge overeenkomst is in dat geval niet geldig. De koper heeft vervolgens drie (werk)dagen bedenktijd. Binnen deze periode kan hij zonder opgaaft van redenen de koopovereenkomst ontbinden. Deze ontbindende voorwaarde wordt dus door de wet geboden. Koper en verkoper kunnen afspreken dat de bedenktijd langer is dan drie dagen, korter is evenwel niet mogelijk.

Naast de financieringsvoorwaarde en de verlenging van de bedenktijd dient bij het opstellen van een koopovereenkomst ook aandacht te worden geschonken aan een bepaling omtrent de bouw- en/of milieukundige toestand van het onroerend goed en overige garanties. Als koper kunt u hierbij denken aan de mogelijkheid tot ontbinding na een tegenvallende bouw- en/of milieukundige keuring. Als verkoper dient u zich te realiseren welke verklaring(en) u in de koopovereenkomst omtrent de bouw- en/of milieukundige staat opneemt. Als u bijvoorbeeld wist dat er sprake was van bodemvervuiling en dit niet (in de koopovereenkomst) meldt, dan kan dit later tot zeer vervelende claims leiden.

Lang leve het internet

Zoals hiervoor beschreven is de schriftelijke koopovereenkomst alleen verplicht in het geval van koop door een particuliere koper. In alle andere gevallen is een koopovereenkomst niet verplicht maar wel zeer aan te raden gezien het bewijsrechtelijk voordeel (het bestaan van een overeenkomst kan nu niet meer worden ontkend).

Koopovereenkomsten zijn op het internet in overvloed te vinden. Zoek met het woord koopovereenkomst bij een willekeurige zoekmachine en het aantal hits is overweldigend. De ene site biedt slechts wat tips, op de andere site is een volledige invulovereenkomst te vinden. U hoeft zelf slechts de variabelen in te vullen.

Maar welke variabelen dienen ingevuld te worden en wat dient er ingevuld te worden? Voldoet een dergelijke invulovereenkomst wel aan uw wensen? Is de invulovereenkomst wel compleet of worden belangrijke gegevens vergeten? En meer specifiek: wordt bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde in dergelijke gevallen wel opgenomen en correct geformuleerd? Het is natuurlijk op z'n zachtst gezegd een onaangename verrassing als blijkt dat de formulering van een ontbindende voorwaarde niet geheel juist is, met als gevolg dat er geen beroep op kan worden gedaan.

Lang leve de professional

Het bovenstaande geeft aan dat er niet te makkelijk over een koopovereenkomst en de inhoud ervan moet worden gedacht. Daarnaast dient een verkoper goed te beseffen welke garanties worden gegeven met betrekking tot de onroerende zaak. In de rechtspraak zijn talloze voorbeelden te vinden van procedures omtrent de inhoud en de uitvoering van een koopovereenkomst.

Laat u bij het opstellen van een koopovereenkomst derhalve bijstaan door een professional. In dat geval zal de koopovereenkomst inhoudelijk volledig en juist zijn terwijl ook juiste garanties en de door u gewenste ontbindende voorwaarden in de overeenkomst worden opgenomen. Vanzelfsprekend kunt u hiervoor bij de notaris terecht.

Zo gezien is (een goede) koopovereenkomst niet minder, maar juist meer waard.