

Vraag en antwoord schriftelijkheidsvereiste

Juridische Dienst NVM



Bij de aankoop van een woning wordt voorafgaand aan de schriftelijke koopovereenkomst door partijen onderhandeld over de koopprijs en de voorwaarden. Als partijen zijn uit onderhandeld en overeenstemming hebben bereikt over de koopprijs en de voorwaarden is er sprake van mondelinge overeenstemming. Wat is deze mondelinge overeenstemming waard als er een nieuw bod door een andere gegadigde wordt gedaan? In deze vraag en antwoord wordt hierop ingegaan.

1. Een particuliere verkoper heeft met een particuliere koper mondelinge overeenstemming bereikt over de verkoop van zijn woning. Is er sprake van een rechtsgeldige koop?

Nee. Sinds 2003 moet de koop van een woning schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het *schriftelijkheidsvereiste* genoemd. De wetgever heeft het schriftelijkheidsvereiste opgenomen in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Zolang de koopovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet door beide partijen is ondertekend, is de koop niet bindend. Volgens de Hoge Raad vloeit eveneens uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek voort dat een particuliere verkoper zich op dit standpunt kan stellen.¹ Oftewel: er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst van een woning als de *particuliere verkoper* en de *particuliere koper* de koopovereenkomst hebben ondertekend.

2. De makelaar heeft de koop bevestigd via de e-mail. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?

Ja. Het verzenden van een e-mail waarin de koop wordt bevestigd wordt niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

3. De makelaar heeft een concept van de koopovereenkomst verzonden. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?

Ja. Het verzenden van een concept van de koopovereenkomst wordt eveneens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst. Zie voor de vereisten van een ondertekende koopovereenkomst dit [artikel](#).

4. Kan een particuliere koper de particuliere verkoper dwingen om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en het ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?

Nee. Zie ook het antwoord op vraag 1.

5. Kan een particuliere koper schadevergoeding eisen als een particuliere verkoper weigert om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?

Nee. Als een particuliere verkoper weigert zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming, bestaat er, behoudens

¹ HR 9 december 2011, ECLI:NL:HR:2011:BU7412.

Vraag en antwoord schriftelijkheidsvereiste

Juridische Dienst NVM



‘zeer bijzondere omstandigheden’, geen verplichting tot het vergoeden van schade. Dit heeft de Hoge Raad bevestigd in haar uitspraak van 2011.²

6. Wat zijn dan deze ‘zeer bijzondere omstandigheden’?

De Hoge Raad heeft in de uitspraak van 9 december 2011 allereerst aangegeven wat niet valt onder zeer bijzondere omstandigheden. Ten eerste is dat de situatie als verkoper een hoger bod ontvangt van een derde en hierop ingaat. Ten tweede is dat de situatie als koper alsnog de voorkeur geeft aan de aankoop van een ander woonhuis.

De uitspraak van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 31 oktober 2023 is een voorbeeld van een situatie waarin het hof oordeelde dat sprake was van zeer bijzondere omstandigheden, waardoor het beroep op het schriftelijkheidsvereiste door verkoper stuk liep.³ Door een fout van de verkoopmakelaar konden de kopers de originele digitale koopakte niet ondertekenen nadat verkopers dit al hadden gedaan. Kopers tekenden vervolgens op verzoek van de makelaar een identiek exemplaar dat echter geen handtekening van de verkopers bevatte. Hoewel strikt genomen niet was voldaan aan het vormvoorschrift van artikel 7:2 BW, oordeelde het hof dat de verkopers zich in deze specifieke omstandigheden niet op dit formele gebrek konden beroepen. Aangezien beide partijen inhoudelijk volledig overeenstemming hadden bereikt en de handtekeningen enkel door een technische fout over twee akten waren verdeeld, was volgens het hof sprake van wilsovereenstemming. Het vasthouden aan het formele vereiste zou onder deze omstandigheden onaanvaardbaar zijn volgens de redelijkheid en billijkheid.

7. Indien er sprake is ‘van zeer bijzondere omstandigheden’ kan dan de weigerende partij verplicht worden om de koopovereenkomst te ondertekenen?

Nee. Indien er sprake is van zeer bijzondere omstandigheden kan enkel en alleen een schadevergoeding worden geëist.

8. Wat moet een NVM-makelaar doen als er sprake is van mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper en er een nieuwe bieding wordt gedaan door een nieuwe gegadigde?

Een NVM-makelaar dient zijn opdrachtgever de verkoper op de hoogte te stellen van het nieuwe bod van de nieuwe gegadigde. Daarnaast wijst hij verkoper op het schriftelijkheidsvereiste en bespreekt hij met verkoper de mogelijkheden op welke wijze op het bod van de nieuwe gegadigde wordt gereageerd. Er zijn in beginsel drie mogelijkheden:

1. De particuliere verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met de eerste particuliere koper en gaat niet in op het bod van de nieuwe gegadigde.
2. Verkoper stelt de eerste particuliere koper op de hoogte van de nieuwe gegadigde. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van de nieuwe gegadigde worden aan de eerste particuliere koper geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper de eerste koper en de nieuwe gegadigde de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te

² HR 9 december 2011, ECLI:NL:HR:2011:BU7412.

³ Hof Arnhem-Leeuwarden 31 oktober 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:9196.

Vraag en antwoord schriftelijkheidsvereiste

Juridische Dienst NVM



bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.

3. Verkoper neemt afscheid van de eerste koper. Vervolgens treedt verkoper in onderhandeling met de nieuwe gegadigde dan wel accepteert het bod van de nieuwe gegadigde.

De NVM-makelaar maakt aan alle partijen schriftelijke kenbaar voor welke optie verkoper kiest.

Mocht u vragen hebben over dit artikel dan kunt u contact opnemen met de Juridische Dienst via telefoonnummer 030 608 51 81 of e-mail: jd@nvm.nl.