

## Vraag en antwoord over schriftelijkheidsvereiste

*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 nieuwe bod van een nieuwe 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. M.a.w: er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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. 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.

### **4. 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.

### **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 'zeer bijzondere omstandigheden', geen verplichting tot het vergoeden van schade. Dit heeft de Hoge Raad bevestigd in haar uitspraak van 2011.

### **6. Wat zijn dan deze 'zeer bijzondere omstandigheden'?**

Toekomstige rechtsspraak zal moeten uitwijzen wat hieronder moet worden verstaan. De Hoge Raad heeft wel 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.

**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 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.