

Regels voor koop onroerende zaken

Kopers van woningen beter beschermd

Vanaf 1 september 2003 gelden nieuwe wettelijke regels voor de koop van woningen en appartementen. De nieuwe bepalingen versterken de positie van de consument. Indien de koper een consument is, moet de koop voortaan schriftelijk worden gesloten. De koper heeft, na het ontvangen van de koopovereenkomst of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan hij alsnog van de koop afzien. De nieuwe wet stelt ook beperkingen aan het vooruitbetalen van de koopsom door een consument.

Schriftelijke koopovereenkomst en bedenktijd

De koop van een woning of appartement door een consument moet vanaf 1 september 2003 schriftelijk worden aangegaan. Onder een consument wordt een persoon verstaan die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Een mondelinge overeenkomst is vanaf deze datum niet meer rechtsgeldig. Dit geldt ook voor de koop-aannemingsovereenkomst van een nieuwbouwwoning.

Het is voor koper en verkoper van belang dat de afspraken die zij met elkaar hebben gemaakt zo volledig mogelijk in de koopakte worden neergelegd.

Koper en verkoper zijn vrij om zich bij het opstellen van de koopovereenkomst al dan niet te laten bijstaan door een deskundige, zoals een makelaar of een notaris. Aan zulke bijstand zullen doorgaans kosten verbonden zijn.

De ondertekende koopakte of koop-aannemingsovereenkomst, moet aan de koper gegeven worden. Nadat de koper de ondertekende akte heeft ontvangen, heeft de koper drie dagen bedenktijd en kan hij alsnog van de koop afzien. Dat kan hij doen zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de koopakte heeft ontvangen. Ziet de koper alsnog af van de koop, dan moet hij er voor zorgen dat de ontbindingsverklaring de verkoper voor het einde van de bedenktijd heeft bereikt. Er zijn geen wettelijke eisen voor de vorm waarin de koper aan de verkoper mee moet delen dat hij van de koop afziet. Maar het ontbinden van de koop op bewijsbare wijze, bijvoorbeeld via een fax met verzendbevestiging, is wel altijd aan te raden.

Koper en verkoper kunnen overeenkomen dat de bedenktijd langer is dan drie dagen. Het overeenkomen van een kortere bedenktijd is niet toegestaan. De bedenktijd is bedoeld om te voorkomen dat mensen onder tijdsdruk overhaaste beslissingen nemen met grote financiële gevolgen en om deskundigen te kunnen raadplegen. Overigens blijft het, ondanks de bedenktijd, altijd aan te bevelen om in een eerder stadium deskundigen te raadplegen, dus nog voordat de koop gesloten wordt (bijvoorbeeld een bouwkundige, deskundige op het gebied van bodemverontreiniging, notaris, makelaar). Het onderzoek van zo'n deskundige kan bijvoorbeeld zaken aan het licht brengen die van invloed kunnen zijn op de koopprijs. De bedenktijd geeft dan nog een extra gelegenheid om het advies van de deskundige(n) te overdenken en op grond daarvan de koop eventueel te ontbinden.

Drie dagen en de termijnenwet

De bedenktijd zal in een aantal situaties feitelijk langer zijn dan drie kalenderdagen. De bedenktijd begint te lopen op de dag na de dag waarop de koper de koopakte heeft ontvangen. Met het opmaken en ondertekenen van de koopakte zal vaak al enige tijd verstrijken voordat de wettelijke bedenktijd aanvangt. Op de bedenktijd van drie dagen is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Dat wil zeggen dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Daarnaast geldt dat in het geval de bedenktijd eindigt op een dergelijke dag, zij wordt verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor ook het onderstaande overzicht.

Koopakte ter hand gesteld op:	Bedenktijd eindigt op:	Bedenktijd bedraagt:
maandag	donderdag	drie kalenderdagen
dinsdag	vrijdag	drie kalenderdagen
woensdag	maandag	vijf kalenderdagen
donderdag	maandag	vier kalenderdagen
vrijdag	dinsdag	vier kalenderdagen
zaterdag	dinsdag	drie kalenderdagen
zondag	woensdag	drie kalenderdagen

De algemeen erkende feestdagen zijn in dit overzicht niet meegenomen. Ook deze dagen tellen niet mee als bedenktime. Als de bedenktime bijvoorbeeld zou eindigen op een maandag waarop het Tweede Paasdag of Tweede Pinksterdag is, dan wordt de bedenktime verlengd tot de dinsdag erna.

N.B. De eisen van de schriftelijke koopovereenkomst en de bedenktime van drie dagen gelden ook voor de koop van vakantiewoningen, maar niet voor de koop van bijvoorbeeld onbebouwde grond, woonboten en woonwagens. Deze eisen gelden voorts niet voor huurkoop en koop op een openbare veiling ten overstaan van een notaris.

Betalingen

Bij de koop van een bestaande of nieuwbouwwoning of -appartement kan een consument niet verplicht worden tot het vooruitbetalen van de koopprijs. Wel kan de verkoper bedingen dat de koper ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen een bedrag van maximaal 10% van de koopprijs in depot stort bij een notaris.