

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen.

Schriftelijk betekent hier: een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Dit betekent dat een bevestiging van de afspraken per e-mail, of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst, hier niet onder vallen.

Bescherming koper

Deze bepaling is vooral geschreven om particuliere kopers van woningen bijzondere bescherming te geven. Door het schriftelijkheidsvereiste ontstaat er meer duidelijkheid over de vraag of, en zo ja wanneer, een koop tot stand is gekomen. Na ontvangst van (een kopie van) de ondertekende koopovereenkomst heeft de koper zelfs nog drie dagen bedenktijd om een overhaaste beslissing te herstellen.

Ook bescherming verkoper

Vanaf 2003 was er lange tijd onduidelijkheid of een verkoper die de koopovereenkomst nog niet had ondertekend zich ook kon beroepen op het wetsartikel, of dat de wet alleen de particuliere koper beschermt. In 2011 heeft de Hoge Raad hierover duidelijkheid gegeven(1).

De Hoge Raad heeft toen bepaald dat als er mondelinge overeenstemming is over de verkoop van een woning aan een particulier, en de verkoper weigert zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst, ook de *particuliere verkoper* zich erop mag beroepen dat aan de mondelinge overeenstemming geen rechtsgevolg toekomt.

Dat betekent dat de particuliere verkoper of koper, die weigert mee te werken aan het tekenen van een koopovereenkomst van een woning daartoe niet kan worden gedwongen, omdat de wet hem niet daartoe verplicht. Daarom is er ook geen ruimte voor een schadevergoeding.

Uitzondering

De Hoge Raad heeft in de uitspraak gezegd dat een beroep op het schriftelijkheidsvereiste alleen in zeer uitzonderlijke gevallen niet redelijk is. De Hoge Raad geeft daarbij aan dat een bijzondere omstandigheid vaak niet is dat de verkoper alsnog een hoger bod ontvangt van een derde. Ook als een koper liever alsnog een ander huis koopt, is dat meestal geen bijzondere situatie. Het schriftelijkheidsvereiste is juist bedoeld om de particulier de ruimte te bieden alsnog van de (ver)koop van een woning af te kunnen zien.

Tot slot geeft de Hoge Raad mee dat, als er al sprake zou zijn van zeer bijzondere omstandigheden, de weigerende partij niet kan worden gedwongen alsnog mee te werken aan ondertekening van de koopovereenkomst. Er is (slechts) ruimte voor een vergoeding van schade die de wederpartij door de weigering tot vastlegging lijdt. De rechter heeft zich overigens nog niet uitgelaten over een situatie waarin zich zulke bijzondere omstandigheden voordoen.

Let op!

Bij een professionele partij als koper is het schriftelijkheidsvereiste niet van toepassing. Als de verkoper géén particulier is, kan hij géén beroep doen op het schriftelijkheidsvereiste, tenzij:

- hij de mondeling door partijen bereikte overeenstemming in een koopovereenkomst heeft vastgelegd; en
- die koopovereenkomst aan de koper ter ondertekening heeft voorgelegd; en
- de koper vervolgens weigert om binnen een redelijke termijn een ondertekend afschrift van de koopovereenkomst aan de verkoper te doen toekomen (zie: [Hof Arnhem 30 oktober 2012](#))

Het Hof geeft hierbij aan dat voorkomen moet worden dat een particuliere koper een professionele verkoper te lang in onzekerheid zou laten over de definitieve aankoop.

Twijfelt u over uw situatie? Neemt u vooral contact op met uw NVM-makelaar!

Mocht u nog vragen hebben, neem dan gerust contact op met NVM Consumentenvoorlichting, telefoonnummer: 030 – 60 85 189 (tussen 9.00 uur en 11.30 uur).

(1) [Hoge Raad 9 december 2011](#)