Reservering bouwkavel; koopovereenkomst tot stand gekomen?

Het gebeurt wel vaker dat een partij een optie neemt op een kavel in een ontwikkelingsgebied. De kavel wordt dan gereserveerd en deze reservering kan meestal worden verlengd. Maar wat als bij de verlenging een termijn wordt gesteld waarbinnen moet worden aangegeven of tot aankoop wordt overgegaan en er alvast een model koopovereenkomst is aangehecht voor het geval het antwoord bevestigend is. Schuif je dan op naar een koopovereenkomst?

Dit speelde in een zaak bij het Hof Arnhem-Leeuwarden (uitspraak van 13 juli 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:6775), waarbij iemand een optie had op een kavel in een ontwikkelingsgebied in de gemeente Enschede. Hij was van mening dat met retourzending van de ondertekende reserveringsverklaring (om de reservering te verlengen) een koopovereenkomst tot stand was gekomen.

Zowel de rechter in eerste aanleg als het Hof komen tot het oordeel dat er geen koopovereenkomst tot stand is gekomen. Volgens het Hof heeft de getekende reserveringsverklaring niet meer dan een voorbereidende overeenkomst tot stand gebracht die ertoe strekt om gedurende een bepaalde termijn te bezien of de bouwplannen voor de kavel gerealiseerd kunnen worden binnen de voorwaarden en voorschriften van de gemeente. Van een onherroepelijk aanbod door de gemeente is geen sprake.

Hierbij speelde een rol dat in de algemene voorwaarden die aan de model koopovereenkomst waren gehecht, was aangegeven dat de koopovereenkomst tot stand komt en rechtskracht verkrijgt op de datum waarop deze door beide partijen is getekend. Hieruit bleek dus hoe en wanneer de gemeente gebonden wenste te worden.

Op zich is de uitspraak van het Hof te begrijpen, maar er zijn ook uitspraken bekend waarbij wordt ingezoomd op het begrip optie: een optie wordt gezien als een onherroepelijk aanbod. Hierbij is het niet nodig dat alles nauwkeurig is uitgewerkt. Het gaat erom dat de essentialia (welke kavel, welke grootte en welke koopsom) en de overige specifieke bepalingen in de model koopovereenkomst voor beide partijen genoegzaam bekend zijn. In zo'n geval komt, volgens deze uitspraken, wel een koopovereenkomst tot stand.

Het is dus geen uitgemaakte zaak of partijen in de hierboven genoemde omstandigheden aan elkaar gebonden zijn. Voor gemeentes geldt in elk geval dat zij termen als "optie" of "optietermijn" zullen willen vermijden.

Meer weten? Neem gerust contact op.

Marius Rijntjes (rijntjes@m2advocaten.nl)