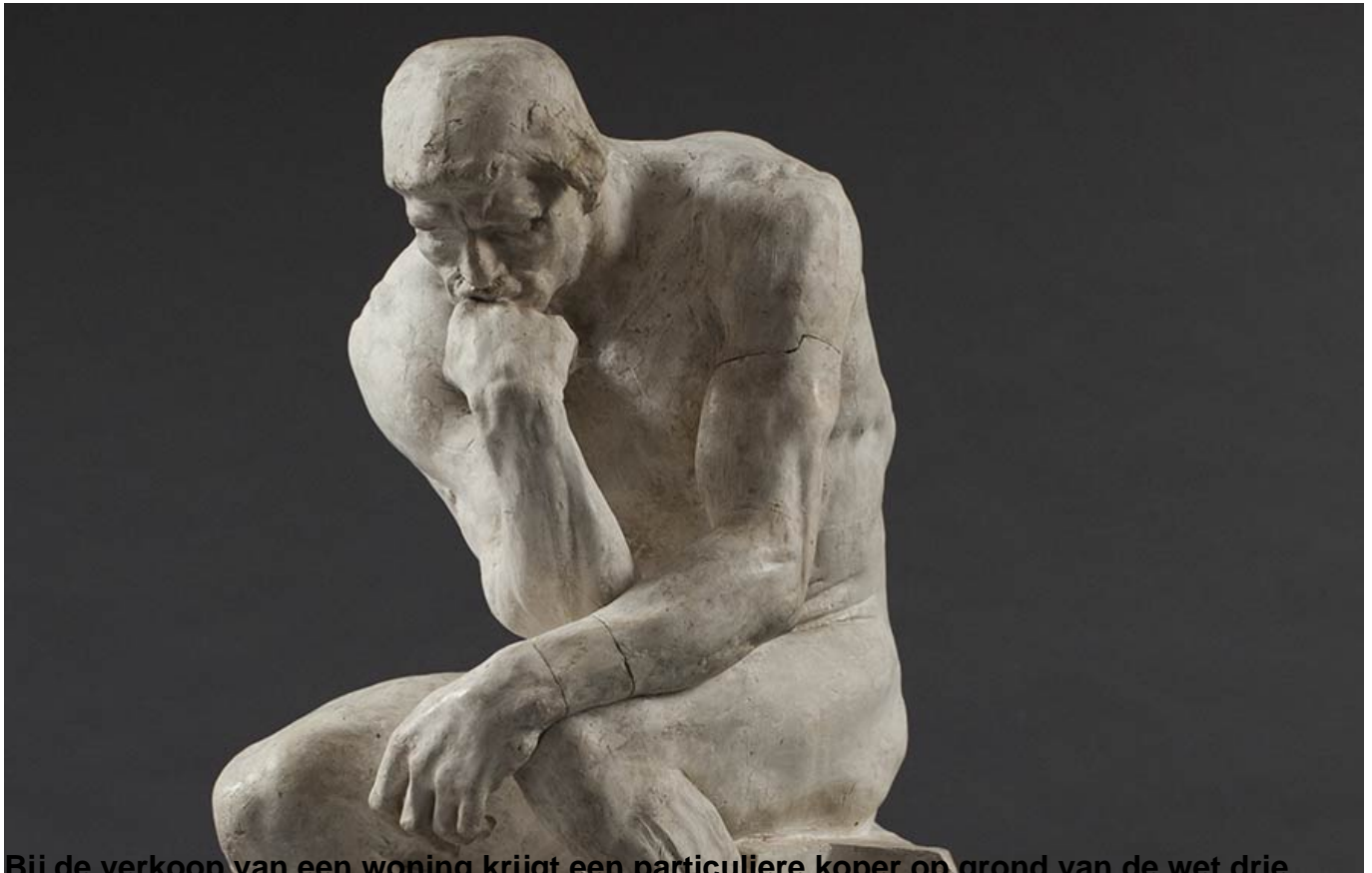


Verkoop woning: bedenktijd voor de verkoper



Bij de verkoop van een woning krijgt een particuliere koper op grond van de wet drie dagen bedenktijd. Het komt steeds vaker voor dat óók verkopers bedenktijd bedingen. Mag dit wel? In deze blog kijken we naar de regels rondom de bedenktijd en bespreken we [een recente uitspraak van de rechtbank Overijssel](#) inzake de bedenktijd voor de verkoper. Ten slotte kijken we naar de gevolgen van deze uitspraak voor de praktijk.

Drie dagen bedenktijd voor particuliere kopers

Nu de huizenmarkt voortdurend onder spanning staat ligt er meestal veel druk op potentiële kopers om snel te beslissen of ze overgaan tot koop of niet. Dit kan natuurlijk leiden tot overhaaste beslissingen. Gelukkig worden particuliere kopers enigszins beschermd door de wet. Zo krijgen particuliere kopers drie dagen bedenktijd nadat ze de koop van een woning zijn overeengekomen (artikel 7:2 lid 2 BW). Zelfs wanneer de papieren zijn getekend heeft de particuliere koper nog drie dagen de mogelijkheid om de koopovereenkomst te ontbinden zonder opgaaf van redenen.

Bedenktijd voor verkopers?

Deze wettelijke bedenktijd geldt echter alleen voor particuliere kopers. Zolang de koopovereenkomst niet is getekend heeft de (particuliere) verkoper weliswaar de mogelijkheid om van de verkoop af te zien, maar zodra deze is getekend is hij in principe gebonden aan de verkoop. Wel heeft een verkoper de mogelijkheid om een beding in de koopovereenkomst op te

nemen die zegt dat óók de verkoper bedenktijd krijgt. Een voor de hand liggende reden voor de verkoper om een dergelijk beding op te nemen is dat in de huidige huizenmarkt de verkoper regelmatig later alsnog een hoger bod ontvangt. Mits de koper maar akkoord gaat met een dergelijk beding is het dan ook toegestaan.

Casus

Eerder dit jaar sprak de [rechtbank Overijssel](#) zich uit over een zaak waarbij de verkoper drie dagen bedenktijd had bedongen gelijk aan de bescherming voor kopers. Uiteindelijk gebruikte de verkoper deze periode om met een derde in zee te gaan en ontbond zodoende de koopovereenkomst met de eerste koper. De koper stelde dat de verkoper hiermee het beding had misbruikt. Volgens de koper diende dit beding alleen om de verkoper te beschermen tegen een overhaaste beslissing, en niet als instrument om later bij een derde een hoger bod te kunnen bewerkstelligen. De rechtbank oordeelde echter dat partijen waren overeengekomen dat de verkoper zonder opgaaf van redenen af kon zien van de verkoop net als de koper. De rechtbank plaatst weliswaar vraagtekens bij de vraag of het onderhandelen met een derde na het sluiten van een koopovereenkomst fatsoenlijk is, maar ziet hier onvoldoende reden in om de verkoper in dit geval te houden aan de koopovereenkomst. Dit zou anders geweest zijn als de verkoper het bod van een nieuwe potentiële koper zou gebruiken om de eerste koper een hogere aankoopprijs te laten betalen.

Conclusie

Uitkomst van de uitspraak is dat verkopende partijen zeker kunnen proberen om een bedenktijd voor henzelf te bedingen nu daarmee de kans op de hoogst mogelijke prijs zal toenemen. Voor kopers daarentegen brengt deze mogelijkheid vanzelfsprekend het risico met zich mee dat het huis op het laatste moment nog aan een ander kan worden verkocht waardoor de bedenktijd een aantal zenuwslopende dagen kan betekenen. Een koper doet er doorgaans dan ook verstandig aan om niet akkoord te gaan met een dergelijk beding. Niettemin is de huizenmarkt in sommige regio's in Nederland nog altijd dusdanig overspannen dat kopers zich wellicht toch gedwongen zullen voelen om akkoord te gaan met een dergelijk beding. In dat geval kan het verstandig zijn om te proberen aanvullende ontbindingsvoorwaarden op te stellen om zodoende de risico's enigszins te beperken.

Heeft u vragen over de bedenktijd of zoekt u advies bij het opstellen van een verkoopcontract of bijkomende voorwaarden? Neemt u dan vrijblijvend contact op met M2 Advocaten.

Advocaat [Marius Rijntjes \(rijntjes@m2advocaten.nl\)](mailto:rijntjes@m2advocaten.nl)