

GOLD HET E-MAILBERICHT?

Vrijwel iedere koopakte kent een ontbindende voorwaarde, inhoudende dat een koper de overeenkomst kan ontbinden indien hij niet tijdig een hypothecaire geldlening kan verkrijgen onder de gangbare condities. Het is voor de verkoper van groot belang om zekerheid te hebben omtrent de vraag, of de koper een beroep moet doen op de ontbindende voorwaarde. Vandaar dat in de koopakte vaak strikte vormeisen zijn voorgescreven waaraan een dergelijk beroep op ontbinding moet voldoen. Toch slagen kopers er met de regelmaat van de klok in om net even anders het beroep op de ontbinding in te kleden dan in de koopakte staat. Dat is natuurlijk voor iedereen uitermate vervelend en wekt slechts irritatie en onduidelijkheid. Maar is het ook altijd funest voor de koper als hij zich niet strikt aan de vormeisen houdt?

Een e-mailtje

Verkoper en koper sluiten een koopovereenkomst waarbij de gebruikelijke ontbindende voorwaarde van non-financiering is opgenomen. In de koopakte is bepaald dat de koper per brief met bericht van ontvangst of telefaxbericht met verzendbevestiging een beroep op de ontbinding moet doen en dat goed moet documenteren.

De koper evenwel stuurt op de allerlaatst mogelijke dag, om 18.29 uur, per e-mail het bericht dat hij zich bewust is van de einddatum van de ontbindende voorwaarde doch dat hij van zijn financieel adviseur nog steeds geen officieel antwoord heeft gekregen, en hij verzoekt dat e-mailbericht als een ontbinding van de koop te beschouwen.

De verkoper gaat niet akkoord met deze vorm van ontbinding omdat zulks goed gedocumenteerd moest geschieden per brief of per fax, terwijl hij bovendien stelt dat het beroep buiten de normale kantooruren binnen is gekomen. De verkoper meent dat het beroep uiterlijk om 17:00 uur moest zijn ontvangen door zijn makelaar.

Gebruikelijke communicatie

De rechtbank overweegt dat de koper het beroep op de ontbindende voorwaarde inderdaad niet op de voorgescreven wijze heeft ingeroepen. De rechtbank overweegt daarbij evenwel ook dat de contacten tussen de koper en de verkopend makelaar echter steeds verliepen via telefoon en e-mail hetgeen blijkbaar de gebruikelijke wijze van communiceren was tussen partijen. De koper kon er daarom vanuit gaan dat het inroepen van de ontbindende voorwaarde per e-mail voldoende was. Dit

heeft hij kunnen afleiden uit de gedragingen van de makelaar, een deskundige partij die namens de verkoper optrad.

Bovendien overwoog de rechtbank dat de strekking van de voorgeschreven wijze van inroepen van de ontbindende voorwaarde geacht moet worden te zijn zekerheid te verschaffen aan de verkoper omtrent het al dan niet inroepen van de ontbindende voorwaarde door de koper. Deze zekerheid is de verkoper en diens makelaar ook verschaft door het sturen van bedoeld e-mailbericht. Dat geen documentatie is overgelegd doet hieraan niet af, nu duidelijk moet zijn geweest dat de koper geen financiering voor de aankoop van het onroerend goed kon verkrijgen. Voorzover de verkoper daarnaast behoefte had aan documentatie die de mededeling van de koper kon onderbouwen, had hij daarom alsnog kunnen verzoeken op het moment dat hij bij monde van zijn makelaar de e-mail van de koper de volgende dag liet beantwoorden.

Het inroepen van de ontbindende voorwaarde was bovendien tijdig nu het e-mailbericht de makelaar van de verkoper tijdig heeft bereikt. Daarbij is het niet van belang dat dit e-mailbericht buiten de normale kantooruren van het makelaarskantoor is verzonden, nu in de bepaling van de overeenkomst geen tijdstip (in uren) is opgenomen. Onder deze omstandigheden is volgens de rechtbank een beroep op het niet naleven van de formele vereisten met betrekking tot het beroep op de ontbindende voorwaarde door de verkoper naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar.

tip

Indien een koper zich beroept op een ontbindende voorwaarde adviseren wij om strikt de formele voorschriften van de koopakte te volgen. Onder omstandigheden hoeft het niet voldoen aan deze formele eisen echter niet te leiden tot een afwijzing van het beroep op ontbinding.