

## **KOOPOVEREENKOMST MET HUURBESCHERMING?**

Uw opdrachtgever wil zijn woning verkopen. Hij heeft een koper gevonden. Deze man is echter verwickeld in een echtscheidingsprocedure. Hij wil wel graag kopen en ook onmiddellijk gebruik maken van de woning maar dat stuit op een bezwaar. Meneer is immers gehuwd in gemeenschap van goederen. Door eigenaar te worden van de woning wordt ook zijn vrouw automatisch mede-eigenaar. Dat wil meneer natuurlijk niet. Bestaat voor dit probleem eigenlijk wel een goede oplossing?

### **Sleutelovereenkomst**

Uw opdrachtgever vertelt dat de koper een goed idee had. Hij zou de koopovereenkomst tekenen zodat deze onvoorwaardelijk tot stand is gebracht. In die koopovereenkomst is afgesproken dat de juridische levering plaats zal vinden binnen een maand nadat de echtscheiding een feit is. Volgens de koper zou dat hooguit 6 maanden duren. In de tussentijd zou de koper de sleutels krijgen en betaalt hij een woonvergoeding. Uw opdrachtgever lijkt dit een goede constructie maar toch heeft hij enige aarzeling.

### **HUURBESCHERMING**

Die aarzeling is ook niet ten onrechte. De wet bepaald immers dat er sprake is van een huurovereenkomst als iemand het genot verkrijgt van een zaak tegen betaling. Hoe die betaling wordt genoemd is dan niet relevant. Een "woonvergoeding" is in dat opzicht niets meer en niets minder dan een betaalde huur. De koper heeft derhalve rechtsbescherming. Nu heeft de koper natuurlijk wel de verplichting om de koopovereenkomst uit te voeren zodra de echtscheiding tot stand komt. Probleem bij dergelijke procedures tussen man en vrouw kan zijn, dat deze behoorlijk uitlopen. In beginsel mag worden gevegd van de koper dat hij zich inspant om een dergelijke echtscheidingsprocedure daadwerkelijk tot stand te brengen maar controle zal niet gemakkelijk zijn. Vandaar dat uw opdrachtgever minstgenomen een termijn moet opnemen waarbinnen de koper in ieder geval moet afnemen. Ook dat stuit echter weer op praktische problemen.

Maar stel nu dat de echtscheiding wordt uitgesproken maar de koper blijkt niet aan zijn verplichtingen te kunnen voldoen. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat de alimentatieverplichtingen hoger uitvallen dan hij had gedacht en dat hij de koopsom niet kan financieren. De verkoper kan in dat geval wellicht de koopovereenkomst ontbinden. Hij kan daarbij zelfs wellicht aanspraak maken op de verbeurde boete. Helaas kan een kale kip niet worden geplukt. Indien de koper derhalve geen verhaal biedt dan blijft de verkoper achter met een huurder in zijn kostbare woning die weliswaar nog een forse boete moet betalen maar daarin niet slaagt.

Indien de verkoper zekerheid wil dan dient hij in ieder geval, naast een door de koper te verbeuren boete, tevens er op toe te zien dat, op het moment dat een sleutelovereenkomst wordt getekend, de koper zich niet meer kan beroepen op ontbindende voorwaarden en bovendien dat de koper een voldoende hoge waarborgsom heeft gestort danwel bankgarantie heeft gesteld. De verkoper kan zich dan in ieder geval daarop verhalen.

#### **TIP**

***Ga niet over een nacht ijs als een koopovereenkomst moet worden gesloten met een koper die om op zichzelf genomen begrijpelijke reden nog niet kan afnemen. Een “woonvergoeding” moet als snel worden gekwalificeerd als een huurbetaling.***