

GEEN BEDENKTIJD KOPER, DAN LANGDURENDE ONZEKERHEID VERKOPER

De bedenktijd komt op grond van de wet toe aan de consument-koper van een woning. Voor een verkoper kan het aantrekkelijk zijn om de bedenktijd uit te sluiten. Te veel onzekerheid immers. Toch moet de verkoper daarbij heel voorzichtig zijn, zo blijkt uit een recent vonnis van de kantonrechter Maastricht.

Een verkoper verkocht een woning die in een koopakte van 11 december 2019 is vastgelegd. De verkoper heeft daarbij in artikel 16 ('bedenktijd') laten vastleggen dat koper afziet van het bedenktijd-beding. Verkoper deed dat omdat de koper werd voorgesteld door een tussenpersoon als een "belegger".

Financiering ontbreekt

Na enige tijd ontstonden er problemen met de financiering. De koper slaagde niet in de financiering en hij verzocht aan de verkoper om verlenging van de termijn van het financieringsvoorbehoud. De verkoper stemde in met een verlenging tot 31 januari 2020. Op 29 januari 2020 berichtte de koper dat hij de termijn voor de overdracht een stuk wil verschuiven om anderhalve maand later te melden dat hij de financiering niet rond krijgt en wil ontbinden. De verkoper accepteerde dat niet en hij eiste nakoming. Dat was voor de koper niet mogelijk, waarop de verkoper aanspraak maakte op de verbeurde contractuele boete. Niet onterecht, omdat er immers geen overeenstemming was over de verlenging van de termijn waarop een beroep kon worden gedaan op de non-financiering.

Vernietigbare koop?

De koper vernietigde echter dat de koopovereenkomst omdat in strijd met de Wet niet de dwingendrechtelijke bedenktijd is overeengekomen. De verkoper betwistte dat omdat de kopers geen consumenten waren. Kopers stelden daarop dat zij de woning voor eigen gebruik hadden gekocht, dat meneer een IVA uitkering genoot en mevrouw docente was. Geen ondernemers dus maar consumenten.

De kantonrechter overwoog dat de kopers handelden als consument. De consumentenbescherming komt niet tot zijn recht als te hoge eisen worden gesteld aan de stelplicht van iemand die zegt als consument te hebben gekocht, aldus de rechter. Op basis van de stellingen over en weer oordeelde de rechter dat deze koper consument was. De bepaling in de koopakte, dat de koper afziet van het bedenktijd-beding is in strijd met artikel 7:2 lid 4 BW. Partijen kunnen niet afwijken van deze wettelijke regeling. Aangezien de bedenktijd strekt ter bescherming van de koper, kan de koper op basis daarvan de overeenkomst vernietigen. De vordering van de verkoper tot betaling van de contractuele boete werd afgewezen. (Kantonrechter Maastricht van 16 juni 2021 (ECLI:NL:RBLIM:2021:4908))

Als u twijfelt of koper een consument is verdient het aanbeveling om de modelbepaling over de bedenktijd toch te laten staan. Daarin staat immers, kort gezegd, dat indien koper consument is de bedenktijd van toepassing is.