

## **BEDENKTERMIJN OOK VOOR DE VERKOPER?**

**“Gelijke monniken, gelijke kappen”, meende een verkoper van een woning met betrekking tot de bedenktijd van drie dagen. Dat was voor de verkoper reden om ook voor hem de bedenktijd op te nemen in de koopakte. Twee dagen na ondertekening van de koopakte maakte verkoper daar gebruik van.**

### **Wat is de reden**

De verkoper maakte van de bedenktijd gebruik met als reden dat hij de avond daarvoor lange tijd had gebeld met een andere koper en had besloten het huis aan hem te gunnen. Maar mag dat zomaar?

Ja, aldus Rechtbank Almelo in haar uitspraak van 30 januari 2019. Neen, aldus Gerechtshof Arnhem – Leeuwarden van 3 maart 2020 (ECLI:ML:GHARL:2020:1870). Het hof haalde daarbij de parlementaire geschiedenis over de bedenktijd erbij. Het hof overwoog dat de verkoper in dezelfde positie wilde zijn als de koper voor wat betreft de bedenktijd. Daaruit bleek dat een koper niet zomaar daarvan gebruik mag maken. De bedenktijd is bedoeld om een evenwichtige regeling van de koop van onroerende zaken te geven, waarin zowel met de gerechtvaardigde belangen van kopers als met die van verkopers voldoende rekening moet worden gehouden. Het ging erom dat een koper werd beschermd tegen een ondoordachte, overhaaste, impulsieve beslissing. Daar is geen sprake van als een consument-koper de bedenktijd zou gebruiken om een definitieve keuze te maken uit verscheidene door hem gekochte woningen. Hij zou dan misbruik van bevoegdheid maken.

Het hof overwoog dat, spiegelbeeldig aan deze situatie, een verkoper die ook een bedenktijd bedingt, eveneens misbruik van bevoegdheid kan maken, namelijk als hij de bedenktijd gebruikt (en dus misbruikt) om een definitieve keuze te maken uit verscheidene kopers. Het hof meende dat, nu hiervan sprake was, verkoper zich ten onrechte op de bedenktijd beriep. Dat betekende dat verkoper verplicht bleef om de met deze koper gesloten koopovereenkomst uit te voeren. Die verplichting kwam hij niet na en daarom verbeurde hij de contractuele boete aan koper.

### **Hoge Raad**

De verkoper heeft cassatieberoep ingesteld bij de Hoge Raad. De procureur-generaal heeft op 16 april 2021 geadviseerd om het arrest van het hof in stand te houden (ECLI:NL:PHR:2021:421). Dat ziet er dus nu slecht uit voor de verkoper. Het wachten is nu op de uitspraak van de Hoge Raad.

*Een verkoper kan ook een bedenktijd opnemen in de koopakte. Let er echter op dat zowel koper als verkoper daarvan misbruik kunnen maken. Als daarvan sprake is, kan de koop niet rechtsgeldig ontbonden worden met het beroep op de bedenktijd.*