

CONTRACTUELE SCHRIFTELIJKHEIDSEIS GELDIG?

Recent werd in dit blad aandacht besteed aan het wettelijke schriftelijkheidsvereiste bij de koop van woningen door een consument-koper (artikel 7:2 BW). Maar wat nu als deze wettelijke eis niet van toepassing is; kan er dan toch nog een schriftelijkheidsvereiste van kracht zijn?

Recent boog de voorzieningenrechter Breda zich over deze vraag. De koper van een woning eiste in kort geding nakoming van een volgens hem per e-mail gesloten koopovereenkomst. Koper stelde daarbij dat verkoper niet een consument zou zijn. Een consument-verkoper kan zich immers beroepen op de schriftelijkheidseis van artikel 7:2 BW (zie recent het artikel in Tips & Advies Vastgoed), maar dat geldt niet voor de bedrijfsmatig verkoper.

Wel schriftelijkheidsvereiste

Verkoper voerde verweer. Verkoper betwiste dat hij geen consument zou zijn. Bovendien beriep verkoper zich op een bepaling in de door zijn makelaar opgestelde concept koopakte (die koper zelf al had ondertekend) waarin stond: *'Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend'*. Deze bepaling is opgenomen in het model van de koopakte die door de brancheorganisaties worden gehanteerd. Verkoper had niet getekend en was dus ook nog niet gebonden.

Geen schriftelijkheidsvereiste

Koper stelde dat deze bepaling bedoeld is om te voorkomen dat de partij die de akte wel heeft ondertekend tot in de lengte der dagen tot nakoming kan worden aangesproken door de partij die niet ondertekent. Volgens koper was de koop gewoon, vormvrij, tot stand gekomen.

'subject tot signature-clausule'

De rechter oordeelde bij vonnis van 13 oktober 2021 (nog niet gepubliceerd) dat het gaat om een zgn 'subject tot signature-clausule'. Zo'n clausule bepaalt dat er geen gebondenheid bestaat (verplichtingen jegens elkaar) tot het einde van de onderhandelingsfase en markeert het totstandkomingsmoment. De uitleg van koper werd niet gevolgd; een dergelijke bedoeling drukt de clausule ook niet uit. Op grond van de taalkundige betekenis van de bewoordingen van deze bepaling oordeelt de rechter dat het artikel niet anders kan worden uitgelegd dan dat niet eerder verbintenissen uit de koopovereenkomst kunnen ontstaan dan na het moment dat beide partijen in de overeenkomst c.q. koopakte hebben ondertekend. Als de koper had willen aansluiten bij eerdere gebondenheid dan na schriftelijke ondertekening van de koopakte, had koper dit artikel moeten doorstrepen of een daartoe strekkend tekstvoorstel moeten doen.

Als een partij bij een koopovereenkomst zijn wederpartij wil houden aan een gesloten koopovereenkomst nog voordat de koopakte is getekend, en het schriftelijkheidsvereiste mist toepassing, dient hij niet zomaar een beroep te doen op de in de aanloopfase opgestelde (model) concept koopakte.