

## DE WET KOOP ONROERENDE ZAKEN

Vanaf 1 september 2003 is de Wet Koop onroerende zaken in werking getreden. Deze wet bevat een aantal belangrijke wijzigingen met betrekking tot de aankoop van een woning. De belangrijkste verandering is dat de consument die een woning koopt drie dagen bedenktijd heeft vanaf het moment dat hij een kopie van de door beide partijen getekende koopovereenkomst heeft ontvangen.

Binnen deze bedenktijd kan de koper zonder opgave van reden van de aankoop afzien. Deze regeling is van dwingend recht, dat wil zeggen dat afwijking hiervan niet mogelijk is ten nadele van de koper.

### Schriftelijkheidsvereiste

Per 1 september 2003 is de mondelinge koopovereenkomst niet langer geldig. De koopovereenkomst moet schriftelijk zijn aangegaan. De inschakeling van een notaris bij het opstellen en tekenen van een koopovereenkomst is niet noodzakelijk. Het is voor de koper en verkoper wel van belang dat de afspraken die zij met elkaar maken zo volledig mogelijk in de koopovereenkomst worden neergelegd.

### Bedenktijd

De bedenktijd van de koper duurt drie dagen. De periode van drie dagen vangt aan op de dag ná de dag waarop de koopovereenkomst of een "afschrift" daarvan aan de koper ter hand is gesteld. Het is dan ook verstandig om van deze terhandstelling een door de koper gedateerd en ondertekend ontvangstbewijs te verlangen. De bedenktijd eindigt tegen 24:00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen. De termijn van drie dagen is zodanig dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. Op deze manier heeft de koper de gelegenheid om deskundigen te raadplegen. Vanwege het opmaken en ondertekenen van de overeenkomst zullen er al enige dagen zijn verstreken voordat de bedenktijd ingaat.

In schema ziet het er als volgt uit:

Ondertekende koopovereenkomst door koper ontvangen:	Bedenktijd eindigt op:	Bedenktijd bedraagt:
maandag	donderdag	drie kalenderdagen
dinsdag	vrijdag	drie kalenderdagen
woensdag	maandag	vijf kalenderdagen
donderdag	maandag	vier kalenderdagen
vrijdag	dinsdag	vier kalenderdagen
zaterdag	dinsdag	drie kalenderdagen
zondag	woensdag	drie kalenderdagen

Als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag wordt de bedenktijd verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of feestdag is. De koper en verkoper kunnen een langere bedenktijd overeenkomen. Een kortere termijn is niet mogelijk.

Overhandiging van het afschrift aan de makelaar van koper is strikt genomen niet hetzelfde als overhandiging aan de koper. De verkoper kan grip hebben op de aanvang van de bedenktijd door na mondelinge overeenstemming gezamenlijk bij de makelaar op kantoor de koopovereenkomst te ondertekenen. Zodra beide partijen hebben getekend kan de koper een kopie van de overeenkomst krijgen. De bedenktijd vangt de volgende dag om 0:00 aan. De bedenktijd staat los van de ontbindende voorwaarden. De ontbinding is vormvrij en kan zonder opgaaf van reden geschieden. Wel kan men onderling afspreken om de ontbinding schriftelijk te laten plaatsvinden. De koper doet er uiteraard verstandig aan de ontbinding schriftelijk (en aangetekend) te doen plaatsvinden. Dat geschrift moet de verkoper vóór de afloop van de drie dagen hebben bereikt.

Aan deze brief kunnen geen rechten worden ontleend.