eigen huis magazine

jaargang 41 · november 2014 · gratis voor leden

vereniging eigen huis

Download de app lees Eigen Huis Magazine digitaal

Voorlopig koopcontract: bindend of niet?

Kopers hebben weinig juridische kennis. Test hoeveel u weet

5 vragen aan Cindy v/d Velde

directeur Vereniging Eigen Huis

Waarom flexibel bouwen de toekomst heeft

Wie nu niet spaart kan straks niet kopen

Is een voorlopig koopcontract nu bindend of niet?

En nog 11 vragen over het kopen van een huis

Onderzoeksplicht

1 Ik wil een woning kopen. Ik weet dat ik goed de staat van de woning moet onderzoeken op gebreken. Zijn er nog meer zaken waar ik op moet letten?

Vraagprijs

2 Ik heb de vraagprijs geboden van de woning die ik graag wil kopen. Is de verkoper nu verplicht om aan mij te verkopen?

Mondelinge overeenkomst

3 Ik heb mondeling overeenstemming bereikt met de verkoper. Nu weigert de verkoper mee te werken aan het tekenen van de schriftelijke overeenkomst, omdat hij een hoger bod van een ander heeft gekregen. Mag hij dat doen?

Koopovereenkomst

4 Op donderdag hebben de verkoper en ik de koopovereenkomst getekend. Tot wanneer heb ik bedenktijd en kan ik zonder opgaaf van reden van de overeenkomst af?

Beantwoordt u de vragen liever online, ga dan naar **eigenhuis.nl/doedetest**

Courtage

5 De koopovereenkomst is getekend. Nu blijkt dat ik de financiering niet rond krijg. Ik heb daarom de koopovereenkomst ontbonden. Mijn makelaar eist nu zijn courtage op. Moet ik betalen?

Ouderdomsclausule

6 De verkoper wil een zogenoemde ouderdomsclausule in het koopcontract opnemen. Welke consequenties heeft dat voor mij?

Ontbinden

7 Hoeveel afwijzingen van hypotheekverstrekkers moet ik overleggen om gerechtvaardigd te kunnen ontbinden?

Bouwkundige keuring

8 **Stelling I:** U kunt een bouwkundige keuring laten uitvoeren als u in onderhandeling bent met de verkoper. U kunt de resultaten van de keuring dan nog betrekken in de onderhandelingen.

Stelling II: U kunt een bouwkundige keuring laten uitvoeren nadat u de koopovereenkomst hebt getekend, mits u een ontbindende voorwaarde ten aanzien van de keuring in de overeenkomst hebt opgenomen.

Voorlopig koopcontract

9 Ik heb mondeling een woning gekocht. Ik krijg van de makelaar van de verkoper het voorlopig koopcontract toegestuurd ter ondertekening. Als ik dit teken ben ik dan al ergens aan gebonden?

Designkraan

10 Ik heb een woning gekocht. Bij de overdracht blijkt dat de verkoper de designkraan van de badkamer heeft meegenomen. Mag dat?

Lekkage

11 De koopovereenkomst is getekend. Nu krijg ik zojuist van de verkoper te horen dat er een lekkage bij het dak is ontstaan. Wie moet het herstel van de lekkage betalen?

Gebreken

12 **Stelling I:** Koper mag van een bestaand huis verwachten dat er geen gebreken zijn, met uitzondering van de gebreken die door verkoper zijn gemeld.

Stelling II: Verkoper is na eigendomsoverdracht aan koper aansprakelijk voor alle gebreken die hij niet gemeld heeft aan koper, ongeacht of verkoper op de hoogte was van die gebreken.

Vereniging Eigen Huis testte hoeveel juridische kennis aspirant-woningkopers hebben. De uitkomsten waren schrikken. ‘Ik begrijp werkelijk niet waarom mensen zich er zo weinig in verdiepen.’

TEKST **SANDER VAN DER PLOEG** BEELD **AKIMOTO/ISTOCK**

Stel: u vindt uw droomhuis en na lang onderhandelen bereikt u overeenstemming met de verkoper. Er zijn nog geen handtekeningen gezet, die komen later wel. Opgelucht rijdt u naar de dichtstbijzijnde sanitairzaak voor een nieuwe badkamer. Nog dezelfde dag blaast de verkoper de deal af. Reden: iemand anders deed een hoger bod op uw droomhuis.

Mag dat? Ja, de verkopende partij mag altijd een mondelinge overeenkomst verbreken. ‘Gebeurt vaker dan je denkt’, zegt Frank Dijkslag, advocaat bij Vereniging Eigen Huis. ‘Verreweg de meeste juridische vragen die wij krijgen over het kopen van een huis gaan daarover. Mensen voelen zich bedonderd. Maar zolang niets op papier staat, is er niets gekocht.

Vereniging Eigen Huis onderzocht de juridische kennis van Nederlanders die op het punt staan een huis te kopen, en van Nederlanders die net een huis hebben gekocht. Bijna achthonderd mensen deden aan het onderzoek mee. Slechts een kwart van hen wist dat een mondelinge overeenkomst niet bindend is. Het onderzoek bestond uit een ‘quiz’ van twaalf vragen, gemaakt door de advocaten van Vereniging Eigen Huis, op basis van de meestgestelde juridische vragen aan de vereniging.

Gemiddeld werd minder dan de helft van de vragen correct beantwoord

Juridische risico’s onderschat

Geen van de respondenten behaalde de maximale score van veertien punten. Sterker nog, met een gemiddelde score van zes punten werd nog minder dan de helft van de vragen correct beantwoord. Dat viel de respondenten tegen, vooral de groep die onlangs nog een huis kocht. 80 procent van hen dacht tevoren goed te zullen scoren. Ook ‘geoefende’ huizenkopers onderschatten dus de juridische risico’s bij het kopen van een huis.

Dijkslag is verrast door de uitkomsten van het onderzoek. ‘Ik begrijp werkelijk niet waarom kopers zich zo weinig in de juridische en financiële aspecten van het kooptraject verdiepen. Alle informatie die je nodig hebt, is gemak-

Onderzoek

Vereniging Eigen Huis onderzocht de juridische kennis van Nederlanders die op het punt staan een huis te kopen, en van Nederlanders die net een huis hebben gekocht. Bijna achthonderd mensen werkten aan het onderzoek mee.

Hbo-diploma

Meer dan de helft van de ondervraagden is hoogopgeleid. 54 procent van de recente kopers en 56 procent van de respondenten met koopplannen heeft minimaal een hbo-diploma en is tussen de dertig en vijftig jaar oud.

Meer dan de vraagprijs

Ongeveer de helft van alle ondervraagden weet dat het bieden van de vraagprijs geen verkoop garandeert. De vraagprijs is een uitnodiging tot onderhandeling. De werkelijke koopsom kan hoger of lager uitvallen.

'Onze makelaars laten zich vijf keer per jaar bijscholen. Hoe kun je dan van consumenten verwachten dat ze alles weten?'

kelijk te vinden, bijvoorbeeld bij Vereniging Eigen Huis. Begrijp je dat soort informatie niet, dan is een koopwoning wellicht geen verstandig idee.'

Wie juridische basiskennis heeft, hoeft niet in de stress te schieten bij het doornemen van een leveringsakte of de hypotheekvoorwaarden, zegt de advocaat. Ook al zijn die documenten voor de meeste mensen onbegrijpelijk en saai. 'Vergelijk ze met de gebruiksvoorwaarden van Apple of Google', zegt Dijkslag. 'Vrijwel iedereen accepteert ze kritiekloos. Maar als je weet wat een zo'n document inhoudt, weet je wat je tekent.'

Omdat de juridische en financiële details rond de aanschaf van een woning geen opwindende lectuur opleveren, is het voor de meeste mensen aantrekkelijk een 'mannetje' in de arm te nemen. Makelaars, hypotheekadviseurs en notarissen buigen zich dagelijks over deze kwesties. 84 procent van de respondenten die onlangs een huis kochten, was tevreden over de makelaar en de hypotheekadviseur. Maar 16 procent was dat niet, en dat met de grootste uitgave in hun leven. Wie niet op de hoogte is van zaken als de onderzoeksplicht, duur van de bedenktijd of ontbindende voorwaarden, is ertoe veroordeeld blindelings zijn makelaar of adviseur te vertrouwen.

Alles is gereguleerd

Als je jezelf compleet verlaat op anderen, neem je risico's, stelt Nadja Jungmann, lector Rechten, schulden en invordering aan de Hogeschool Utrecht. 'Als een hypotheekadviseur zegt dat 80 procent van zijn klanten die-en-die hypotheek neemt, geloof je dat. Voor professionals op de woningmarkt is dat makkelijk werken.' Jungmann is niet verbaasd over de tekortschietende juridische en financiële kennis van huizenkopers. 'Als je de kennis over pensioenen zou testen, krijg je hetzelfde resultaat. Men ervaart het als saaie, ingewikkelde materie, wil of kan het niet snappen en gaat het uit de weg.'

Je bent volgens haar niet kritisch, als je niet weet waar het over gaat. 'Volgens de sociaal-psychologie zijn we zo geprogrammeerd dat we professionals klakkeloos op hun woord geloven', zegt Jungmann. Dat is volgens haar de reden waarom goede doelen bekende Nederlanders inzetten als ambassadeur. 'Als we een bekend gezicht zien, zijn we geneigd te denken dat het wel goed zit.'

Volgens Jungmann worden risico's sowieso vaak onderschat in een keu-

'Voorlopig' koopcontract

Slechts 20 procent van de recente kopers weet dat een voorlopig koopcontract wel degelijk bindend is.

Onderzoeksplicht

Ruim de helft van de toekomstige kopers en vier op de tien recente kopers weet dat de onderzoeksplicht van een woning verder gaat dan de bestudering van de eigendomsakte. Dat betekent dat zo'n 40 tot 50 procent van de respondenten niet de bestemmingsplannen van de gemeente checkt, noch bij gemeente of provincie navraagt of de bodem rond het huis verontreinigd is.

Courtage

Wie een koopcontract tekent onder voorbehoud van financiering, hoeft de makelaar geen courtage te betalen als het voorbehoud terecht wordt ingeroepen. Minder dan een kwart van de ondervraagden wist dit.

'We zijn zo geprogrammeerd dat we professionals klakkeloos op hun woord geloven'

rig aangeharkt land als Nederland. 'Vrijwel alles is hier gereguleerd. De consument is goed beschermd, maar dat verhult tegelijk risico's die er zeker zijn.'

Consumenten moeten volgens haar worden gestimuleerd zich te verdiepen in juridische zaken, omdat ze zelden bewust zijn van het nut ervan. Als een makelaar of hypotheekadviseur aan het begin van het traject vraagt of de klant weet wat hem te wachten staat, is dat een externe prikkel die mensen aan het denken zet. 'Vergelijk het met overgewicht', zegt Jungmann. 'Als je in korte tijd fors aankomt, weet je best dat je er iets aan moet doen. Maar de knop gaat pas om als je huisarts er iets van zegt. Pas als kopers vooraf beter op de risico's rond de koop van een huis worden gewezen, zijn ze bereid zich in te lezen.'

Volgens Jungmann is er geen eenduidige reden waarom de financiële en juridische kennis van kopers tekortschiet, eerder een optelsom van factoren. 'Generaliserend kun je wel stellen: hoe hoger het bedrag, hoe slordiger onze afwegingen'. 'Een huis kost bijvoorbeeld 280 duizend euro. Dat is een bedrag dat we bijna niet kunnen bevatten. Wie een wasmachine zoekt van 800 euro, weet waar hij aan begint. Een bedrag van enkele tonnen is in onze geest bijna fictief. 15 duizend euro meer of minder op de koopsom maakt weinig uit. Terwijl je jezelf juist dan kritische vragen moet stellen: wil ik dit en is dit verstandig?'

'Makelaars gaan er automatisch van uit dat kopers weinig weten van wat er komt kijken bij de koop van een huis', zegt Hans van der Ploeg, directeur van brancheorganisatie VBO Makelaar. 'We hebben, zo bezien, een grote verantwoordelijkheid om kopers langs de valkuilen van de huizenmarkt te loodsen.'

Voor we de makelaar gaan zien als beschermheilige van kopend Nederland, moeten we niet vergeten dat hij ook gewoon geld wil verdienen aan de klant. Dat klantbelang wordt heus weleens uit het oog wordt verloren. 'Jij spreekt mij nu aan op de ethiek van het vak', zegt Van der Ploeg. 'Laat één ding duidelijk zijn: de koper staat voor de grootste aanschaf in zijn leven. Een huis is geen pakje boter. Een makelaar die alleen aan zijn eigenbelang denkt, is geen knip voor de neus waard.'

Van der Ploeg pleit er niet voor dat kopers alles maar aan de makelaar overlaten. Maar een gedegen voorbereiding is volgens hem niet gemakkelijk voor kopers. Natuurlijk kunnen

Ontbinden

Iets meer dan 40 procent van de ondervraagden wist dat een afwijzing van een hypotheekverstrekker voldoende is om een koop af te blazen.

Mondelinge overeenkomst

Slechts twee op de tien kopers weet dat een koop pas officieel is als er handtekeningen op papier staan. Koper noch verkoper kunnen elkaar juridisch aan een mondelinge overeenkomst houden.

3 dagen bedenktijd

Ruim 30 procent van de toekomstige kopers denkt dat er na de ondertekening van het koopcontract geen weg meer terug is. In werkelijkheid hebben kopers drie dagen bedenktijd – een recht waar Vereniging Eigen Huis in het verleden succesvol voor heeft gepleit. Van de recente kopers wist bijna 30 procent dit.

zij het internet afzoeken. Maar niet alles wat op het web circuleert is even betrouwbaar, zegt Van der Ploeg. 'Ik zie wel eens voorbeeldcontracten of koopmodellen waarbij ik grote vraagtekens zet.'

Een huis kopen is ingewikkelder dan mensen denken, zegt de makelaarsvoorman. 'Onze makelaars laten zich vier á vijf keer per jaar bijscholen. Hoe kun je dan van consumenten verwachten dat ze alles weten?'

Makelaar niet nodig

Advocaat Dijkslag van Vereniging Eigen Huis is er niet van overtuigd dat een makelaar absoluut nodig is. 'Ieder redelijk denkend mens moet in staat zijn alleen een huis te kopen. Je hebt niet per se een professional nodig. De juridische basis rond een koop is niet bijster ingewikkeld, maar je moet het wel weten.'

Er is ook een middenweg, zegt Dijkslag. 'Je kunt je ook goed inlezen én je laten bijstaan door een professional. De meeste mensen kopen een of twee keer in hun leven een huis. Op maximaal twee momenten in je leven word je met deze zaken geconfronteerd. Dan kan het zijn dat je hulp kunt gebruiken.'

Al doende leert men, blijkt uit het onderzoek. De oudere, hoogopgeleide, ervaren huizenkoper die minimaal twee keer in zijn leven een woning heeft gekocht, scoorde het beste in de juridische quiz. Wellicht kunnen starters of doorstromers voor ze stappen zetten op de woningmarkt, eerst bij hun ouders te rade gaan.

Antwoorden

- **1a** Bestudeer de eigendomsakte van de huidige eigenaar. Let op verplichtingen die ook voor u gaan gelden, zoals een recht van overpad voor de buren
- **1b** Informeer bij de gemeente en provincie naar bodemverontreiniging
- **1c** Informeer bij de gemeente naar het bestemmingplan en wijzigingen die ophanden zijn
- **2** Nee, de vraagprijs wordt gezien als uitnodiging om te onderhandelen
- **3** Ja. De verkoper is pas gebonden als er een schriftelijke overeenkomst is, door beide partijen getekend
- **4** Tot maandag om 24.00 uur
- **5** Nee, er is geen courtage verschuldigd als u een beroep doet op een ontbindende voorwaarde
- **6** De ouderdomsclausule beperkt uw rechten om de verkoper aansprakelijk te stellen voor gebreken die na de overdracht aan het licht komen
- **7** Eén afwijzing, tenzij andere afspraken zijn gemaakt
- **8** Stelling I en II zijn beide juist
- **9** Ja, dit is hét koopcontract. Als u dit ondertekent bent u eraan gebonden
- **10** Nee, de kraan is onderdeel van de badkamer en daarmee onderdeel van de gekochte woning
- **11** Verkoper moet betalen. Gebreken die ontstaan nadat de koopovereenkomst is getekend, maar voor de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden, zijn voor rekening van verkoper
- **12** Stelling I en II zijn beide onjuist

Ouderdomsclausule

Bijna de helft van alle kopers wist dat de ouderdomsclausule de rechten van een koper beperkt als er na de koop gebreken worden aangetroffen aan de woning. Nog zo'n 15 procent van de kopers denkt dat het een garantie voor nieuwbouwwoningen betreft. Een op de zeven antwoordde dat een dergelijke clausule helemaal geen consequenties heeft voor een koper.

Keuren

De helft van alle kopers weet dat zowel voor als na de ondertekening van een koopcontract een bouwtechnische keuring van het huis kan worden uitgevoerd. Bij keuring na ondertekening is wel een ontbindende voorwaarde nodig.

Gebreken

Ruim de helft van de ondervraagden weet dat de verkoper verantwoordelijk is voor ontstane gebreken voor eigendomsoverdracht.