
Schriftelijkheidsvereiste bij de (ver)koop van een woning

Artikel 7:2 lid 1 BW bepaalt, dat de koop van een woning, indien de koper een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, schriftelijk wordt aangegaan. Dit wordt ook wel het schriftelijkheidsvereiste genoemd.

Het schriftelijkheidsvereiste biedt particuliere kopers van woningen bijzondere bescherming. Zij kunnen niet tot nakoming van mondeling gemaakte afspraken worden gedwongen.

Hieronder zullen een aantal situaties worden uitgewerkt, waarbij wordt nagegaan of het schriftelijkheidsvereiste van toepassing is.

- Situatie A: Verkoper (particulier) ----- Koper (particulier)

In deze situatie geldt het schriftelijkheidsvereiste voor koper (zie artikel 7:2 lid 1 BW). Ook de verkoper kan in dit geval een beroep op het schriftelijkheidsvereiste doen. In het arrest van de Hoge Raad van 9 december 2012 (ECLI:NL:HR:2011:BU7412) heeft de Hoge Raad beslist, dat ook een particulier verkoper zich op het schriftelijkheidsvereiste mag beroepen. Voorwaarde daarbij is wel, dat sprake moet zijn van een situatie waarbij ook koper een particuliere partij is.

- Situatie B: Verkoper (professioneel) ----- Koper (particulier)

In deze situatie geldt, dat koper zich op het schriftelijkheidsvereiste kan beroepen (zie artikel 7:2 BW). De professionele verkoper kan dat niet. Dat volgt uit het voornoemde arrest van de Hoge Raad van december 2011.

- Situatie C: Verkoper (particulier) ----- Koper (professioneel)

In deze situatie geldt, dat verkoper noch koper zich op het schriftelijkheidsvereiste mogen beroepen en dat zij gebonden zijn aan mondeling gesloten overeenkomsten. Dit volgt uit het arrest van de Hoge Raad van 9 december 2011. Zie ook Rechtbank Amsterdam van 6 februari 2019 (ECLI:NL:RBAMS:2019:1691).

- Situatie D: Verkoper (particulier) ----- Koper (particulier)

↓
Nader te noemen meester
(professioneel)

In deze situatie verscheidt de tussen partijen genoemde relatie door aanwijzing van een “nader te noemen meester” van kleur. Als de meester wordt genoemd, voordat een overeenkomst schriftelijk vastgelegd, kan worden betoogd dat het schriftelijkheidsvereiste niet meer geldt. De particulier verkoper kan alsdan (gelet op de hiervoor genoemde situaties) ook geen beroep meer doen op het schriftelijkheidsvereiste.

- Situatie F Verkoper (professioneel) ----- Koper (professioneel)

|
 Nader te noemen meester
 (particulier)

In deze situatie kan juist het standpunt worden ingenomen, dat de nader te noemen meester zich op het schriftelijkheidsvereiste zou kunnen beroepen, terwijl de oorspronkelijk koper dat niet kon. De oorspronkelijk koper loopt daarmee wel een risico. Vaak worden overeenkomsten aangegaan met “voor zich of nader te noemen meester”. De verkoper kan de professionele koper (die zich niet op het schriftelijkheidsvereiste kan beroepen) in dat geval aan de mondelinge koopovereenkomst houden en nakoming afdwingen.

- Situatie G Verkoper (particulier) ----- Koper (particulier)

|
 Nader te noemen meester
 (professioneel)

In deze situatie zal – wanneer de nader te noemen meester is aangewezen – deze partij zich niet meer op het schriftelijkheidsvereiste kunnen beroepen.

- Situatie H Verkoper (professioneel) ----- Koper (particulier)

|
 Nader te noemen meester
 (particulier)

Ook in dit geval geldt dat de nader aan te wijzen meester zich op het schriftelijkheidsvereiste kan beroepen. De koper kan zich in dat geval (net als in de situatie onder F) nog tot de verkoper wenden en de verkoop afdwingen, nu de professionele verkoper zich niet op het schriftelijkheidsvereiste kan beroepen.