

CONTRACT

Bedenktijd: drie dagen van (on)zekerheid!

De bouwbranche gaat zorgelijke tijden tegemoet. Ook de consument is voorzichtig. Particulieren die recent een koop-/aannemingsovereenkomst hebben gesloten en daar nu spijt van hebben, kunnen in bepaalde gevallen nog van die overeenkomst af.

Op grond van artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek heeft de particuliere koper van een woning het recht om, gedurende drie dagen nadat hij de schriftelijke koopovereenkomst heeft ontvangen, de koop zonder opgaaft van redenen te ontbinden. Deze bepaling is destijds ingevoerd om kopers in de toen oververhitte woningmarkt tegen zichzelf en de markt te beschermen. De bedenktijd geldt ook voor particulieren die een aannemingsovereenkomst hebben gesloten (artikel 7:766 lid 2 BW). Van beide artikelen kan niet ten nadele van de koper worden afgeweken.

De bedenktijd geldt ook voor de aannemingsovereenkomst, omdat de wetgever heeft willen voorkomen dat een particulier die een koop-/aannemingsovereenkomst heeft gesloten die overeenkomst deels, voor wat betreft de koop van grond, wel kan ontbinden maar gebonden blijft aan de aannemingsovereenkomst. Het is echter niet de bedoeling van de wetgever geweest de bedenktijd voor de zuivere aannemingsovereenkomst te laten gelden. Daarom bepaalt de wet dat de bedenktijd niet geldt voor particulieren die een aannemingsovereenkomst hebben gesloten voor de bouw van een woning op grond die hen al toebehoort en de overeenkomst niet met de koop van deze grond in verband staat.

Het doel van deze bepaling is ontduiking van de bedenktijd te voorkomen door een koop-/aannemingsovereenkomst te splitsen in twee aparte overeenkomsten, waarbij eerst de grond wordt verkocht en later een aannemingsovereenkomst wordt gesloten. Het komt regelmatig voor dat een gemeente voor een bepaald project met een projectontwikkelaar afsprekt



mr. P.F.M. Verstegen
advocaat en procureur
bij Heijltjes advocaten te
Nijmegen.

E-mail:
verstegen@heijltjes.nl

dat deze aannemingsovereenkomsten sluit met degenen die grond van de gemeente kopen. Het is duidelijk dat de bedenktijd in dat geval zowel op de koop- als op de aannemingsovereenkomst van toepassing is.

Soms is echter onduidelijk of de bedenktijd van toepassing is. In een geval waarover nu geprocedeerd wordt, had de opdrachtgever grond gekocht van een ontwikkelingsmaatschappij om vervolgens zelf een aannemer te kiezen met wie hij een aannemingsovereenkomst sloot. Hij kreeg echter spijt en ontbond eerst de koopovereenkomst en daarna, met een beroep op de bedenktijd, ook de aannemingsovereenkomst. Omdat hij de grond wel had gekocht maar nog niet geleverd had gekregen, was er discussie over de vraag of de grond al aan hem toebehoorde zoals de wet vereist. Ook waren partijen het oneens of, indien de grond al aan de koper toebehoorde, de aannemingsovereenkomst wel met de koop van de grond in verband stond. Uiteraard hadden beide overeenkomsten met elkaar te maken maar van een koop-/aannemingsovereenkomst was geen sprake en evenmin van een poging de bedenktijd te ontduiken. De aannemer had immers met de koop van de grond niets van doen gehad. Partijen kwamen er niet uit zodat nu de rechter mag nadenken over de bedenktijd.

MEESTERS IN DE BOUW