

Ex libris

H.W. Heyman en S.E. Bartels, *Vastgoedtransacties – Koop*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2012

Mr. J. de Koning*

Bij het lezen van de titel van dit boek, ‘Vastgoedtransacties – Koop’, dacht ik vooral een beschrijving voorgeschoteld te krijgen van de vele juridische facetten van grote vastgoedtransacties. Daar vergiste ik me in. Het boek blijkt voornamelijk te gaan over de juridische theorie en praktijk rondom huis-tuin-en-keukentransacties. Het is al in WPNR besproken door mr. A.A. van Velten;¹ in die bespreking zet Van Velten de opbouw van het boek en de behandelde onderwerpen uitgebreid uiteen. Voor degenen die de recensie van Van Velten niet bij de hand hebben, zet ook ik eerst kort de in het boek behandelde onderwerpen op een rij.

Het boek begint met een uiteenzetting over het verschil tussen roerende en onroerende zaken en in dat kader worden onder meer zaakseenheid, bestanddeelvorming, horizontale en verticale natrekking behandeld (hoofdstuk 2). Hoofdstuk 3 behandelt in zes pagina’s de bronnen van het kooprecht. Vervolgens komt in hoofdstuk 4 de totstandkoming van de koopovereenkomst aan bod, waarbij wordt stilgestaan bij de precontractuele onderhandelingsfase, het schriftelijkheidsvereiste, onderhandelingsafspraken, voorbehouden en de rol van de notaris en de makelaar. Hoofdstuk 5 behandelt de woningkoop door consumenten, in welk kader nader wordt ingegaan op het schriftelijkheidsvereiste en de bedenktijd uitge-

breid aan bod komt. In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de Vormerkung, en in hoofdstuk 7 aan de verplichtingen van de verkoper. In de hoofdstukken 8 en 9 wordt uitgebreid ingegaan op non-conformiteit: in hoofdstuk 8 vormt non-conformiteit op basis van het wettelijk stelsel het uitgangspunt en in hoofdstuk 9 non-conformiteit op basis van (van het wettelijk stelsel afwijkende) (model)contracten. Vervolgens behandelt het boek de verplichtingen van de verkoper op grond van artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek (hoofdstuk 10) en de klachtplicht en verjaring (hoofdstuk 11). In hoofdstuk 12 worden de verplichtingen van de koper behandeld. In dat kader komen onder meer het verloop van geldverkeer via de notariële kwaliteitsrekening en het leggen van derdenbeslag onder de koper en/of de notaris uitgebreid aan de orde. Tot slot behandelt het boek de overgang van het risico van de onroerende zaak (hoofdstuk 13) en enkele veelvoorkomende bedingen, zoals de waarborgsom, de bankgarantie, het boetebeding en enkele ontbindende voorwaarden.

Ik zal een aantal van de voornoemde onderwerpen nader bespreken, waarbij ik vooral de bruikbaarheid van het boek in de praktijk zal belichten. Dat past ook het beste bij de ambities van de auteurs: Heyman en Bartels richten zich blijkens hun voorwoord in de eerste plaats tot ‘de beoefenaars van de rechtspraak’. Zij schrijven dat zij weliswaar gestreefd hebben naar voldoende theoretische diepgang, maar dan wel vanuit de gedachte dat niets praktischer is dan een goede theorie.

Die gedachte krijgt mooi gestalte in het boek: het vormt een diepgaand en – inderdaad – praktisch handboek voor advocaten met een vastgoedgerelateerde proces-

* Mr. J. de Koning is advocaat bij Griffiths Advocaten.

1. A.A. van Velten, WPNR 6943/636, boekbespreking, H.W. Heyman & S.E. Bartels, *Vastgoedtransacties – Koop*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2012, p. 636-638. Van Velten is auteur van het boek *Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed*, waarin de privaatrechtelijke aspecten van het onroerendgoedrecht in onderlinge samenhang worden belicht.

praktijk. Een voorbeeld van de praktische waarde van het boek is de tabel die is ingevoegd in de paragraaf over aanvang en duur van de bedenktijd (par. 5.5.3, p. 198), waarin voor elke dag van de week dat de koopakte ter hand is gesteld, is vermeld op welke dag van de week de bedenktijd eindigt. Ook de paragraaf ‘Derdenbeslag onder de notaris en/of de koper’ (par. 12.4) is een voorbeeld van een paragraaf met grote praktische waarde. De paragraaf geeft op een korte en overzichtelijke wijze weer wat de alternatieven zijn voor schuldeisers van een verkoper in geval van Vormerkung, waarbij eveneens wordt gewezen op het risico dat door beslag onder de notaris voor de levering wordt uitgeweken naar een andere notaris. Ik weet nog goed hoeveel tijd het mij de eerste keer dat ik met dit vraagstuk werd geconfronteerd kostte om een praktische en veilige manier van beslaglegging ondanks Vormerkung uit de rechtspraak te abstraheren. Als ik destijds het boek van Heyman en Bartels tot mijn beschikking had gehad, was dit een fluitje van een cent geweest.

Het onderwerp non-conformiteit wordt in twee hoofdstukken van in totaal iets meer dan zestig pagina’s uitgebreid en overzichtelijk behandeld. Deze twee hoofdstukken vormen een uitstekend startpunt voor een jurisprudentieonderzoek in het kader van een te concipiëren processtuk over dit onderwerp.

Ik wijs kort op een in mijn optiek voor het boek kenmerkend citaat (p. 295):

30 *“Het is gebruikelijk om de hier bedoelde billijkheids-correctie samen te vatten met de – niet helemaal zuivere, maar wel pakkende – slogan: ‘de mededelingsplicht van de verkoper gaat boven de onderzoeksplicht van de koper’. Niet helemaal correct, want niet de onderzoeksplicht en de ongefundeerdheid van de verwachtingen van de koper worden opzijgezet, maar de daaraan verbonden rechtsgevolgen. Onjuist is de bewering die men soms in de rechtspraak aantreft, dat wat de koper mag verwachten niet alleen afhangt van zijn eigen onderzoeksplicht, maar mede wordt beïnvloed door de mededelingsplicht van de verkoper. Zuiverder zou zijn om te zeggen: schending van een mededelingsplicht door de verkoper kan het gevolg van schending van de onderzoeksplicht door de koper – geen beroep op non-conformiteit – opzijzetten.”*

Kenmerkend aan dit citaat is dat de auteurs van het boek zich inspannen om zuivere begrippen te hanteren en de lezer bewust te maken van de juridische onzuiverheden die in veel standaarduitspraken zijn geslopen. Enerzijds leverde dit mij af en toe rode blosjes op. Aan de door Heyman en Bartels subtiel voor het voetlicht gebrachte terminologische onzuiverheden heb ik me ook wel eens schuldig gemaakt. Anderzijds stimuleert het om (nog) kritischer na te denken over de verwoording van standpunten, ook als die verwoording veelvuldig in de rechtspraak en literatuur wordt gehanteerd.

Zoals ook mr. A.A. van Velten in zijn boekbespreking opmerkte, wordt in het boek op een aantal voor de hand liggende onderwerpen niet of slechts summier ingegaan. In aanvulling op de opmerkingen van Van Velten hierover stel ik vast dat Heyman en Bartels bijvoorbeeld bij de beantwoording van de vraag of modelcontracten algemene voorwaarden zijn, wel erg kort door de bocht gaan (p. 85 en 86). Zij stellen bij wijze van vuistregel dat modelcontracten die niet afkomstig zijn van een van de partijen maar van een derde – meestal de makelaar of notaris – en die niet door een van de partijen worden opgelegd, nulzijdige algemene voorwaarden zijn, waarop afdeling 6.5.3 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is. Maar bij het grootste deel van de mij bekende vastgoedtransacties wordt het gebruik van een bepaald modelcontract reeds in de brochure voor de desbetreffende onroerende zaak aangekondigd, zodat alleen daarom al niet vaak sprake zal zijn van nulzijdige algemene voorwaarden. Het voert te ver om dit onderwerp in deze boekbespreking uitputtend te behandelen. Ik volsta met de opmerking dat ik van mening ben dat dit standpunt dient te worden genuanceerd.

Bij lezing van het tweede (lange) hoofdstuk over de afbakening van het begrip onroerende zaak vreesde ik dat de grote mate van theoretische diepgang het boek minder geschikt zou maken voor de praktijk. Gelukkig bleek die vrees ongegrond. Na lezing van het hele boek stel ik vast dat het (behoudens een enkele uitschieter) juist zeer geschikt is voor beoefenaars van de rechtspraktijk. Het is een handig naslagwerk, maar het is ook zeer de moeite waard om het boek van kافت tot kافت te lezen.