

Huis kopen of verkopen: welke rechten en plichten heb je?

Een huis is – zeker tegenwoordig – een grote aankoop. Daarom is het goed te weten welke rechten en plichten zowel de koper als de verkoper hebben. In dit artikel zetten we de belangrijkste voor je op een rij, zodat jij precies weet waar je aan toe bent.



Om te beginnen: je koopt een huis inclusief alle zichtbare én onzichtbare gebreken. Tip: laat bij twijfel bouwkundig onderzoek doen!

Achteraf geconstateerde gebreken komen in principe voor rekening van de koper. Tenzij er sprake is van ernstige gebreken – zoals een lekkend dak – waardoor je de woning niet normaal kunt gebruiken. Of als het duidelijk is dat de verkoper ervan wist, maar het heeft verzwegen. De verkoper heeft namelijk een informatie- of mededelingsplicht. Ben je koper, dan geldt een onderzoeksplicht. Je moet dus alles vragen wat je wilt weten, voordat je je handtekening zet.

Koopovereenkomst

Net zoals je met je werkgever of opdrachtgever een contract sluit, moet je ook bij de (ver)koop van een huis officiële papieren ondertekenen. De koopovereenkomst is er daar één van. Hier staan afspraken in over de hoogte van de koopsom, de datum van de overdracht en wat er in het huis achterblijft. Als één van de partijen zich niet aan de afspraken houdt, moet die een boete betalen. Meestal is dit 10% van de afgesproken koopprijs.

Vraagprijs en bod

In tegenstelling tot wat veel mensen denken, zijn zowel de vraagprijs als een uitgebracht bod niet bindend. Sterker nog, de verkoper hoeft niet eens te reageren op jouw bod.

Als je een bod uitbrengt, vermeld dan niet alleen het bedrag dat je biedt. Geef ook aan hoelang je bod geldig is en welke voorwaarden je stelt. Denk bijvoorbeeld aan de opleverdatum en ontbindende voorwaarden.

In onderhandeling

Als de verkoper jouw bod te laag vindt, krijg je misschien een tegenbod. Op dat moment zijn jullie in onderhandeling. Jij behoudt altijd het recht om je bod in te trekken, te verlagen of te verhogen en om andere voorwaarden te stellen.

De verkoper op zijn beurt mag gewoon doorgaan met het houden van bezichtigingen en ook met andere gegadigden onderhandelen. Als de verkoop via een makelaar gaat, moet die dat wel aan jou melden. Ook mag een makelaar geen potentiële kopers tegen elkaar uitspelen om zo de prijs op te drijven.

Bedenktijd

Pas als jullie het eens zijn over de koopprijs én de koopovereenkomst hebben getekend, is er sprake van een bindend contract. Maar zelfs dan heb je als (particuliere) koper nog drie dagen bedenktijd. Binnen deze periode kun je de koop zonder opgave van redenen ongedaan maken, zonder dat je een boete hoeft te betalen.

Dat geldt trouwens niet voor de verkoper. Als die na de ondertekening alsnog van het contract af wil, krijg jij het vastgelegde boetebedrag.

Ontbindende voorwaarden

Tot voor kort maakten ontbindende voorwaarden vrijwel standaard deel uit van de koopovereenkomst. De twee bekendste zijn:

- het voorbehoud van financiering, en
- het bouwkundig voorbehoud.

Je mag zonder boete van de koop afzien als je niet voldoende hypotheek kunt krijgen of als het huis onverwachte bouwkundige gebreken heeft. Het is daarom altijd verstandig om ontbindende voorwaarden op te nemen!

Meer informatie

Heb je nog vragen over dit artikel of ben je van plan om binnenkort een (ander) huis te kopen? Neem dan even contact met me op. Als Erkend Financieel Adviseur weet ik niet alleen alles over hypotheek maar ook over andere zaken die belangrijk zijn als je een huis wilt kopen. Bel of mail me dus gerust.

Donderdag, 29 juli 2021