

De Grote Tips & Advies Vastgoedgids



6.1. De totstandkoming van een overeenkomst

We kunnen het niet mooier zeggen dan het Burgerlijk Wetboek het zegt: “Een overeenkomst komt tot stand door een aanbod en de aanvaarding daarvan” (art. 6:217 lid 1 BW). Voor het tot stand komen van een rechtsgeldige overeenkomst zijn er dus twee zaken van groot belang: het aanbod en de aanvaarding van dit aanbod.

6.1.1. Het aanbod

Een aanbod is feitelijk een voorstel tot het sluiten van een overeenkomst. Dit aanbod is gericht aan een of meer personen.

Het is natuurlijk belangrijk dat het voorstel voldoende specifiek is, zodat de partij aan wie het voorstel wordt gedaan voldoende duidelijk is wat er wordt aangeboden, en wat dus de inhoud is van de eventuele uiteindelijke overeenkomst. Het aanbod moet dus alle elementen bevatten die van belang zijn voor die overeenkomst. Zo maken de vermelding van prijs en leverdatum dat er sprake is van een concreet aanbod en niet enkel om een uitnodiging tot onderhandelen (art. 6:227 BW).

De andere partij kan dan het voorstel aanvaarden of verwerpen. Het aanbod kan zowel mondeling als schriftelijk worden gedaan (art. 6:219 BW).

In principe kan een aanbod worden herroepen. Daarbij zijn wel een aantal kanttekeningen te plaatsen:

- een aanbod kan niet worden herroepen als het aanbod maar voor een bepaalde tijd geldig is (dus als het een termijn van aanvaarding bevat);
- uiteraard kan een aanbod ook niet kan worden herroepen als uit het aanbod blijkt dat het onherroepelijk is;
- het spreekt eigenlijk ook vanzelf dat een aanbod niet meer kan worden herroepen zodra het is aanvaard, of als een mededeling van de aanvaarding is verzonden. Als het aanbod vrijblijvend is gedaan, kan het nog herroepen worden tot direct na de aanvaarding;
- als er een optie afgegeven is, of, zoals de wet het zegt: ‘een beding waarbij een der partijen zich verbindt om een bepaalde overeenkomst te sluiten, als de wederpartij dit wil’, is dat een onherroepelijk aanbod. Een eenmaal gegeven optie kan dus niet worden herroepen. Voorwaarde is dan wel dat de inhoud van het aanbod, en dus van de overeenkomst, voldoende vaststaat.

6.1.2. De aanvaarding

Indien de partij aan wie het aanbod wordt gedaan dit aanbod accepteert, aanvaardt deze het aanbod. Daarmee komt de overeenkomst tot stand.

6.1.3. Vormvereiste

In principe kan een aanbod en de aanvaarding van het aanbod vormvrij gebeuren. Dit kan bijv. mondeling, telefonisch, per e-mail of schriftelijk (art. 3:37 lid 1 BW).

Het kan natuurlijk zijn dat in het aanbod is opgenomen dat de aanvaarding daarvan schriftelijk moet gebeuren om een overeenkomst tot stand te laten komen. In dat geval moet een aanvaarding schriftelijk gebeuren. De koopovereenkomst van een onroerende zaak is in principe vormvrij en kan dus mondeling overeengekomen worden.

Er bestaan echter uitzonderingen in de wet op deze hoofdregel, waardoor bepaalde overeenkomsten niet vormvrij tot stand kunnen komen. Er is dan sprake van een vormvereiste. Zo moet de koopovereenkomst van een 'tot bewoning bestemde onroerende zaak', waarbij de koper een particulier is, schriftelijk worden overeengekomen. Wij komen hier nog uitgebreid op terug.

6.2. De koopovereenkomst

Een koopovereenkomst kan zowel mondeling als schriftelijk worden gesloten. In de praktijk zal veel gebruik worden gemaakt van een zogenaamde 'koopakte' of een ander schriftelijk stuk. In feite geldt dit als een soort bewijsstuk waarin vermeld staat wat nu precies is overeengekomen.

Indien een dergelijk schriftelijk stuk er niet is en er ontstaat discussie tussen de partijen wat nu wel of niet is overeengekomen, kunnen partijen in bewijsproblemen komen. Het verdient dan ook aanbeveling een koopovereenkomst altijd schriftelijk overeen te komen.