

A hand holding a pencil points to a floor plan. One room is highlighted in green. The floor plan includes labels like '404' and '521'.

Uitspraak in de spotlights.

VALT DE VERKOOP VAN EEN
BOUWKAVEL AAN EEN
CONSUMENT ONDER DE
CONSUMENTENBESCHERMING
DIE GELDT VOOR DE VERKOOP
VAN WONINGEN?

De Hoge Raad heeft eind 2023 een interessant arrest gewezen over de verkoop van een bouwka­vel aan een consument. In deze zaak ging het om een bouwka­vel die per e-mail was verkocht aan een consument. Die zag echter enkele dagen later van de koop af. De rechtbank stuitte daardoor op de vraag of voor een dergelijke koopovereenkomst het schriftelijkheidsvereiste van artikel 7:2 BW geldt en vroeg de Hoge Raad om daarover duidelijkheid te verschaffen.

De zaak bij de rechtbank

Concreet ging het in deze zaak om de koop van een bouwka­vel die bestemd was voor het bouwen van een vrijstaand woonhuis. Artikel 7:2 lid 1 BW vereist voor de verkoop van een 'tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan' aan een consument dat deze schriftelijk wordt aange­gaan. Het niet voldoen aan deze eis heeft tot gevolg dat de overeenkomst nietig is. De vraag was nu wat moet worden verstaan onder een (bestanddeel van een) tot bewoning bestemde onroerende zaak. Vallen bouwka­vels hier ook onder? De rechtbank kwam hier zelf niet uit en besloot een prejudiciële vraag te stellen aan de Hoge Raad.

Oordeel van de Hoge Raad

De Hoge Raad oordeelt dat voor de beantwoording van de vraag of sprake van een tot bewoning bestemde onroerende zaak, weliswaar een belangrijk gezichtspunt is of ten tijde van de totstandkoming van de overeenkomst sprake was van een woning, maar dat dit niet zonder meer beslissend is.

Alleen als de verkoper zich heeft verplicht tot het leveren van een woning, is artikel 7:2 van toepassing en gelden het daaruit voortvloeiende schriftelijkheidsvereiste en de wettelijke bedenktijd van drie dagen. Deze consumentenbescherming geldt dus niet als de verkoper zich tegenover de koper heeft verplicht tot het leveren van een perceel grond (zonder woning), ook niet als dat perceel de publiekrechtelijke bestemming 'wonen' heeft, als bouwka­vel wordt verkocht, of als de koper het voornemen heeft om op het perceel een woning te bouwen.

Let op

De Hoge Raad overweegt ook dat als de verkoper zich verplicht tot het leveren van een woning, de schriftelijkheids­eis en de bedenktijd wel van toepassing zijn. Als een bouwka­vel wordt verkocht in het kader van een koop-/aannemingsovereenkomst of in het kader van een turnkey-overeenkomst is voornoemde consumentenbescherming dus wel van toepassing.

Zie voor de uitspraak zelf:

[HR 15 december 2023, ECLI:NL:HR:2023:1755](#)

ANDRÉ UBINK | 06 123 307 63





CONSTRUCT ADVOCATEN

Dr. W. Portheinestraat 23
6882 LL Velp (gld)

Burg. Roelenweg 11
8021 EV Zwolle

085 48 57 244

info@constructadvocaten.nl

www.constructadvocaten.nl

