



## HOE EERLIJK VERLOOPT DE HUIDIGE HUIZENVERKOOP EIGENLIJK?

MR. ANGELA COPPELMANS

GEPUBLICEERD: 13 JULI 2021

Je zou er zelf overspannen van raken, de overspannen huizenmarkt. Wil je een woning aankopen, dan vraagt menig koper zich af hoe hij of zij kans maakt. Want hoe kan het dat een bod ná de bidingstermijn hoger is dan eerdere biedingen? Hoe eerlijk verloopt een inschrijvingsprocedure? Boze of teleurgestelde potentiële kopers vragen mij weleens mee te kijken naar de gang van zaken. Dwing je bijvoorbeeld meer rechten af als je overbiedt?

Heb je als bieder ook rechten?

Bij het uitbrengen van een bod aan de verkoopmakelaar is er geen contract of overeenkomst waar je op terug kunt vallen. Kijk je naar het Burgerlijk Wetboek dan lees je wel dat de makelaar *oog* moet hebben voor derden. Bijvoorbeeld voor jou als biedende partij. Maar ja. Met welk verhaal moet je komen? Dat je anders onder een brug slaapt? Oog hebben voor geeft geen garanties. En de belangen van koper en verkoper staan lijnrecht tegenover elkaar: de woningeigenaar ziet zijn kans schoon een slaatje te slaan uit de verhitte marktomstandigheden, terwijl de kopende partij een reële prijs wil én een eerlijk biedingsproces verlangt.

De beroepsorganisatie van de makelaar

Wat zegt de beroepsorganisatie van makelaars hierover? Als de makelaar al ergens bij is aangesloten: ook dan helaas niets. De regels die zij opstellen, gaan uitsluitend over de zorgvuldige behartiging van de belangen van de woningeigenaar door de makelaar.

Bescherming door de overheid

Doet de overheid iets om de bieder te beschermen? Een goede vraag. Het antwoord is nee. Sinds 2000 is 'makelaar' geen beschermde titel meer en gelden er geen voorwaarden of restricties. Jij en ik mogen ons ook makelaar noemen en een woning te koop aanbieden!

Maar wat ik er als advocaat persoonlijk ook van vind, ik kan mij alleen wenden tot het enige juridische kader dat van

### SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

### CONTACTGEGEVENS

**De Voort Advocaten | Mediators**  
Professor Cobbenhagenlaan 75  
5037 DB Tilburg  
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)  
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)  
E-mail: [advocaten@devoort.nl](mailto:advocaten@devoort.nl)

### POSTADRES

Postbus 414  
5000 AK Tilburg

toepassing is op het verkoopproces: dat van de contracteervrijheid. Een recht dat al in het Romeinse recht verankerd lag en erg veel ruimte biedt.

Je ziet dan ook dat makelaars biedingstrajecten en inschrijfprocedures vaak expres zo open en vrij formuleren, dat je er geen enkel recht aan kunt ontleen. Zo behoudt de makelaar alle vrijheid om biedingstermijnen of inschrijfprocedures te verkorten of te verlengen, om exclusief met gegadigden in gesprek te gaan, of juist mensen in de 'wacht' te zetten. Alles om de opdrachtgever van de woningmakelaar op zijn wenken te bedienen.

Zie je je droomhuis, ga er dan voor en doe als het kan gerust mee in de race. Maar reken nergens op. Dan kan het alleen maar meevallen.

Heb je zelf te maken met een aan- of verkoopsituatie die vragen oproept? Neem dan gerust contact op.



## MR. ANGELA COPPELMANS

**Advocaat**

[a.coppelmans@devoort.nl](mailto:a.coppelmans@devoort.nl)

[013-4668860](tel:013-4668860)

### SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

### CONTACTGEGEVENS

**De Voort Advocaten | Mediators**  
Professor Cobbenhagenlaan 75  
5037 DB Tilburg  
Telefoon: [013 466 88 88](tel:013-466-88-88)  
Fax: [013 466 88 66](tel:013-466-88-66)  
E-mail: [advocaten@devoort.nl](mailto:advocaten@devoort.nl)

### POSTADRES

Postbus 414  
5000 AK Tilburg