

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 331

van **SARAH SMEYERS**

datum: 11 april 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Woningaankoop - Afbreken van de koopovereenkomst

Als iemand schriftelijk akkoord gaat met de aankoop van een woning, ook al gebeurt dat bijvoorbeeld per mail, is er een overeenkomst. Ook al is er nog geen compromis ondertekend: juridisch gezien komt een verkoop tot stand als de koper en de verkoper een overeenstemming hebben over het te verkopen goed en over de prijs. Wie de overeenkomst verbreekt, gaat in de fout. Als verkoper kan men dan naar de rechter stappen om een schadevergoeding te vragen.

Een aantal formaliteiten kunnen echter wel nog een rol spelen. Zo vereist de administratieve wetgeving dat enkele documenten, zoals een bodemattest, aanwezig zijn op het moment van de verkoop.

Heeft de koper geen goede reden om de aankoop af te blazen, dan kan men naar de rechter gaan en een ontbinding van de overeenkomst en een schadevergoeding vragen. De rechter kijkt dan naar wat de reële schade is voor de verkoper. Die schade moet echter worden bewezen en dat maakt het moeilijk. Een verkoper heeft bijvoorbeeld ondertussen andere biedingen afgewezen en is daardoor heel wat tijd verloren. Zijn onderhandelingspositie is daardoor slechter. Dit laatste kan hij als argument opwerpen. De schadevergoeding kan, afhankelijk van de grootte van de woning en het type woning, uiteindelijk enkele duizenden euro's bedragen.

De Federatie van het Notariaat en de makelaarsfederatie CIB merken intussen op dat het almaar vaker voorkomt dat kandidaat-kopers een bod doen op een woning en nadien toch afhaken omdat ze bijvoorbeeld geen lening kunnen krijgen. Voor kopers is het bijvoorbeeld belangrijk om een bod te koppelen aan voorwaarden. Dit impliceert dat de verkoopovereenkomst die volgt op een bod pas een bindende overeenkomst wordt als de voorwaarden vervuld zijn. De koper kan bijvoorbeeld een bod doen onder voorbehoud dat hij een lening krijgt van de bank.

Hoe dan ook: beide partijen (koper en verkoper) hebben er alle belang bij dat een verkoop zo vlot mogelijk verloopt.

1. Hoeveel verkopen werden in de loop van 2022 in laatste instantie afgebroken?
2. In hoeveel gevallen gaf dat aanleiding tot een rechtszaak?
3. De bedragen om een eigen woning te verwerven en (energetisch) te renoveren, lopen door een samenloop van omstandigheden (inflatie, stijgende energie- en grondstofprijzen,...), steeds verder op. Het zou interessant zijn om na te gaan of er een oorzakelijk verband bestaat tussen het feit dat men binnen de 5 jaar na aankoop



**Vlaams
Parlement**

van een energieverslindende woning minimum het EPC-label D moet weten te bereiken en de trend dat steeds meer potentiële kopers blijkbaar geen lening meer kunnen krijgen.

Bestaan hier studies over?

4. De administratie van de minister stond de voorbije jaren aan de wieg van een aantal informatiecampagnes rond huren en kopen.

Hoe staat de minister tegenover een campagne om kopers en verkopers te informeren over een aantal potentiële valkuilen?

MATTHIAS DIEPENDAELE

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

ANTWOORD

op vraag nr. 331 van 11 april 2023

van **SARAH SMEYERS**

Dit is een federale materie, ik beschik niet over deze gegevens.