
TOELICHTING OP DE KOOPOVEREENKOMST VOOR DE CONSUMENT*

*) Behorende bij model koopovereenkomst voor een recht van erfpacht op een appartementsrecht (model 2014)

1. Model koopovereenkomst met toelichting

De model koopovereenkomst voor een appartementsrecht is in overleg vastgesteld door Vereniging Eigen Huis, de Consumentenbond, VastgoedPRO, VBO Makelaar en de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM. Deze organisaties gebruiken alle vijf hetzelfde modelcontract.

De model koopovereenkomst gaat uit van een soort standaard situatie. Omdat geen enkele situatie precies gelijk is, kan de koopovereenkomst worden aangepast aan specifieke omstandigheden. De bij de transactie betrokken partijen en hun makelaars kunnen daartoe aanvullende afspraken tussen partijen in de koopovereenkomst opnemen. Uiteraard mogen partijen ook afwijken van hetgeen standaard in de koopovereenkomst staat.

2. Koopovereenkomst

Als u een appartement koopt of verkoopt worden de afspraken vastgelegd in een koopovereenkomst. Indien u een appartement koopt of verkoopt via een makelaarskantoor, zal de betrokken makelaar u hierbij assisteren. Het was altijd al verstandig om de koop van een appartement schriftelijk aan te gaan, maar sinds 1 september 2003 is dat in de meeste gevallen zelfs noodzakelijk. In tegenstelling tot vroeger is een mondelinge (ver)koop van een appartement veelal niet geldig. Na ondertekening door alle partijen zal de koopovereenkomst verzonden worden aan de in de koopovereenkomst genoemde notaris. In de meeste gevallen zal de koper een zogenoemde bedenktijd hebben. Op deze bedenktijd zal bij de toelichting op artikel 20 nader worden ingegaan.

3. Akte van levering

De notaris maakt aan de hand van de gegevens in de koopovereenkomst een akte van levering op. De akte van levering is de juridische uitwerking van de reeds gesloten koopovereenkomst, nodig voor het bewerkstelligen van de daadwerkelijke juridische overdracht. Deze akte van levering wordt eerst in concept aan alle partijen toegestuurd. De notaris nodigt u tijdig uit voor het ondertekenen van de akte van levering.

Op die dag neemt de notaris de voornaamste inhoud van de akte van levering door met de koper en de verkoper. De akte van levering wordt getekend door de koper, de verkoper (tenzij door de koper of de verkoper een volmacht is verleend) en de notaris.

De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers. Op het moment van inschrijving in de openbare registers wordt de koper officieel eigenaar. Dit wordt verwerkt in het kadaster. Later ontvangt de koper van de notaris een afschrift van deze akte: het "eigendomsbewijs". De originele akte blijft in bewaring bij de notaris.

4. Nota

Tegelijk met de conceptakte van levering ontvangt u van de notaris een "nota van afrekening". In deze nota is voor de koper (meestal) opgenomen de koopsom, de verrekening van lasten, de overdrachtsbelasting, de kosten van het kadaster enzovoort. Op de nota van afrekening van de verkoper staat onder meer het bedrag van de eventueel af te lossen hypothecaire geldlening met de daarbij behorende kosten. Het is gebruikelijk dat de nog niet reeds voldane makelaarskosten en de advieskosten van de eventuele hypothecaire geldlening bij de notaris worden verrekend. De makelaarskosten worden betaald door degene die de makelaar heeft ingeschakeld.

Onder aan de nota staat het bedrag dat de koper nog moet betalen of dat de verkoper ontvangt of bij moet betalen.

5. Het appartementsrecht

Een appartementsrecht is een aangeduid aandeel in een gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald privégedeelte van dat gebouw.

Alle eigenaren gezamenlijk hebben de eigendom van het gehele gebouw en iedere eigenaar mag mede gebruikmaken van die gedeelten van het gebouw die voor gezamenlijk gebruik bestemd zijn (bijvoorbeeld het trappenhuis, de lift, de hal etc.).

Een appartementsrecht ontstaat doordat een gebouw of andere onroerende zaak in juridische zin gesplitst is in appartementsrechten.

Om een gebouw in appartementen te splitsen moet een notariële splitsingsakte opgemaakt worden. Bij de splitsingsakte behoort een tekening met daarop de grenzen van de gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Pas als de splitsingsakte is ingeschreven in de openbare registers is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten. Die kunnen dan afzonderlijk verkocht worden en met hypotheek bezwaard worden.

Iedere appartementseigenaar is lid van de Vereniging van Eigenaars (hierna verder te noemen: VvE). De VvE voert het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. De leden van de VvE komen tenminste eenmaal per jaar bij elkaar op de vergadering van eigenaars. In die vergadering worden besluiten genomen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Ook bespreken de leden in die vergadering onder andere de financiële zaken, zoals de (voorschot)bijdrage in de exploitatie-/servicekosten, bedragen bestemd voor onderhoud, verbeteringen e.d. Het bestuur van de VvE wordt gevoerd door één persoon, tenzij de statuten van de VvE anders bepalen. Bij hem kunt u terecht als u informatie wilt hebben over het functioneren van de VvE, of als u de jaarstukken en de begroting wilt inzien. De voorzitter van de vergadering is meestal niet tevens bestuurder, maar vaak een appartementseigenaar die zelf ook stemgerechtigd is.

6. Uitleg koopovereenkomst

Nu volgt puntsgewijs een uitleg van de tekst van de koopovereenkomst.

Gegevens partijen

Op het voorblad van de koopovereenkomst bij A worden de gegevens van de verkoper ingevuld, inclusief het nummer van het paspoort, identiteitsbewijs of rijbewijs (legitimatie). Voor zover reeds bekend worden ook het toekomstige adres en telefoonnummer van de verkoper vermeld; dit ten behoeve van de eventuele verdere communicatie met de notaris en het kadaster (bijvoorbeeld voor toezending van de akte van levering). Indien sprake is van een medeverkoper, waaronder een echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner worden ook diens gegevens ingevuld onder A.

Bij B worden de gegevens van de koper ingevuld. Ook hier geldt dat indien sprake is van een medekoper, ook diens gegevens worden ingevuld onder B.

Indien de echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner niet als medekoper of medeverkoper optreedt, maar de koopovereenkomst ondertekent als blijk van toestemming, wordt volstaan met het onderaan de akte opnemen van zijn of haar naam.

Medeondertekening door echtgenoot / geregistreerd partner

In het Burgerlijk Wetboek, artikel 1:88 lid 1 sub a staat:

"Een echtgenoot behoeft de toestemming van de andere echtgenoot voor de volgende rechtshandelingen: overeenkomsten strekkende tot vervreemding, bezwaring of ingebruikgeving en rechtshandelingen strekkende tot beëindiging van het gebruik van een door de echtgenoten tezamen of door de andere echtgenoot alleen bewoonde woning of van zaken die bij een zodanige woning of tot de inboedel daarvan behoren." Onder inboedel wordt hier verstaan het geheel van tot huisraad en tot stoffering en meubilering van een woning dienende roerende zaken, met uitzondering van boekeringen en verzamelingen van voorwerpen van kunst, wetenschap of geschiedkundige aard.

Is de andere echtgenoot afwezig of is hij niet in staat zijn wil te verklaren en daardoor zijn toestemming niet verleent dan kan de beslissing van de kantonrechter worden ingeroepen.

Voor geregistreerde partners geldt dezelfde regeling als voor echtgenoten.

Ter uitvoering van hetgeen in dit wetsartikel is bepaald, moet de echtgenoot of geregistreerd partner van de verkoper de koopovereenkomst meestal medeondertekenen voor toestemming tot verkoop. Er is op grond van dit wetsartikel geen toestemming nodig voor de koop van de echtgenoot of geregistreerd partner van de koper; toestemming en medeondertekening is wel nodig voor het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak. Op het voorblad wordt vermeld wie de koper(s) en de verkoper(s) zijn.

Niet gehuwde of geregistreerde samenwonenden hoeven elkaar geen toestemming te geven voor de verkoop van de door hen samen bewoonde woning, maar het kan zijn dat in het samenlevingscontract iets anders is overeengekomen. Als samenwonenden samen eigenaar zijn, hebben ze wel elkaars medewerking nodig voor de verkoop van de woning.

Artikel 1 Verkoop en koop.

Optie C: Erfpacht op een appartementsrecht

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt het recht van erfpacht ten gunste van op het appartementsrecht (hierna ook te noemen: het appartement), onder meer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het appartement:

- plaatselijk bekend (incl. postcode):

- kadastraal bekend gemeente, sectie no.,

uitmakende het aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw met toebehoren, erf en grond, ten tijde van de splitsing:

- kadastraal bekend gemeente, sectie no.

- groot hectare, are, centiare,

tegen een koopsom van €, zegge,

hierna ook te noemen: de onroerende zaak,

met inbegrip van de zaken zoals omschreven in de bij deze koopovereenkomst behorende lijst.

De in de koopsom opgenomen roerende zaken worden door partijen gewaardeerd op €, zegge

1.2. Op de onroerende zaak zijn de volgende erfpachtvoorwaarden van toepassing:

.....
Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de van toepassing zijnde voorwaarden.

1.3. Het recht van erfpacht is eeuwigdurend / voortdurend / tijdelijk en loopt tot en met*

Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien per

1.4. De canon is eeuwigdurend afgekocht / De canon is reeds vooruitbetaald tot en met /

De canon dient bij vooruitbetaling te worden voldaan en bedraagt thans € per

De canon kan voor het eerst worden aangepast op

De canon kan voor het eerst worden geïndexeerd op

Artikel 1

Recht van erfpacht op appartementsrecht

Erfpacht is een recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft om de onroerende zaak (de grond met de / het erop gelegen gebouw(en)), dat eigendom van een ander is, te houden en te gebruiken. Omdat een ander eigenaar is en blijft van de onroerende zaak, zijn er voorwaarden verbonden aan het erfpachtrecht en dient er in veel gevallen een vergoeding ("canon") betaald te worden voor het gebruik van de grond. Deze voorwaarden worden onder artikel 1.2 aangeduid. In artikel 1.3 en 1.4

wordt aangegeven wat de erfpacht precies inhoudt en hoeveel de canon bedraagt. In dit artikel dient aangegeven te worden of het appartementengebouw op erfpachtgrond staat of dat sprake is van eigendom van de grond. In het geval van eigendom, wordt de koper mede-eigenaar van de grond en het appartementengebouw.

Omschrijving onroerende zaak

De gegevens van de onroerende zaak worden ingevuld, zoals de straat, het huisnummer, de gemeente en de kadastrale gegevens. Bij de grootte van het grondoppervlak wordt doorgaans uitgegaan van de vermelde gegevens in de openbare registers. Deze gegevens kunnen afwijken van de feitelijke situatie, zie artikel 6.11. Tevens kan worden ingevuld wat precies onder het appartementsrecht wordt verstaan, bijvoorbeeld of een parkeerplaats ook onder de omschrijving valt.

Het appartement is een onderdeel van een gebouw. Er wordt daarom ook ingevuld van welk gebouw het appartement deel uitmaakt. Tenslotte wordt de koopsom ingevuld, eerst in cijfers en dan voluit geschreven.

Lijst van zaken

Bij de koopovereenkomst behoort ook een lijst van zaken. Als de koper en de verkoper niet duidelijk met elkaar afspreken welke zaken bij de koop zijn inbegrepen, kan dat tot problemen leiden. De koper kan bijvoorbeeld stellen dat de voorzethaard is meeverkocht, terwijl de verkoper daar heel anders over denkt. Als partijen van mening verschillen over wat precies tot het verkochte behoort, moet de knoop soms doorgemaakt worden aan de hand van het juridische onderscheid tussen roerende zaken en onroerende zaken. Dat onderscheid is echter -zelfs voor juristen- vaak moeilijk te hanteren. Om te voorkomen dat de kopers en de verkopers zich in een juridisch doolhof moeten begeven, is de lijst van zaken opgesteld. Er staan zowel roerende als onroerende zaken op. Het is verstandig om de hele lijst samen door te lopen. Uiteraard kunnen er zaken aan worden toegevoegd of weggelaten.

Waardering roerende zaken

Dat de lijst van zaken voorbij gaat aan de vraag of iets roerend of onroerend is, betekent niet dat het onderscheid onbelangrijk is. Om fiscale redenen is het voor zowel de koper als de verkoper van belang om zich daarin te verdiepen. Voor de overdracht van onroerende zaken moet de koper namelijk overdrachtsbelasting betalen. Voor de overdracht van roerende zaken is dat niet het geval. Daar staat tegenover dat de rentelasten die betrekking hebben op de aankoop van roerende zaken niet aftrekbaar zijn in het kader van de inkomstenbelasting. Bovendien kan de opbrengst van de onroerende zaak van invloed zijn op het bedrag dat de verkoper in de toekomst kan lenen met behoud van hypotheekrenteaftrek.

In de koopovereenkomst wordt aangegeven op welk bedrag de meeverkochte roerende zaken worden gewaardeerd. Het voor roerende zaken ingevulde bedrag moet uiteraard wel reëel zijn. De belastingdienst kan daarop controleren en om een nadere toelichting vragen. Staat het bedrag in geen verhouding tot de werkelijke waarde van de betreffende roerende zaken, dan loopt de koper het risico een boete te moeten betalen.

Zoals vermeld, is het onderscheid roerend en onroerend niet altijd even gemakkelijk te hanteren. Het komt dan ook regelmatig voor dat partijen van mening verschillen over het al dan niet roerende karakter van bepaalde zaken. Omdat partijen niet kunnen onderhandelen over het al dan niet (on)roerende karakter van zaken, is het weinig zinvol voor hen om daarover in discussie te gaan. Of iets roerend of onroerend is, volgt uit de wet, ongeacht de vraag hoe partijen daar over denken. Voor het vaststellen van de overdrachtsbelasting is dan ook in feite voldoende dat duidelijk is wat er allemaal in de koop begrepen is (lijst van zaken).

Indien ook roerende zaken zijn verkocht moet de notaris bij de akte van levering aangeven welke roerende zaken het betreft, voor welk bedrag deze werden verkregen en of dat bedrag bij de prijs voor het appartement is inbegrepen. Omdat de notaris veelal geen concreet beeld van het verkochte heeft, is het voor hem plezierig als de (makelaar van de) koper op de lijst van zaken aangeeft welke zaken naar zijn mening roerend zijn.

Artikel 2 Kosten. Overdrachtsbelasting.

2.1. De kosten die op de juridische overdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper/verkoper*. De notaris wordt aangewezen door de partij voor wiens rekening deze kosten komen.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheekleningen en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper.

Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

2.2. Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffingsgrondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal koper aan verkoper wel/niet* uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

Artikel 2

In dit artikel wordt ingevuld wie de kosten voor zijn rekening neemt: de koper of de verkoper. Als de verkoper deze kosten betaalt, spreekt men van "v.o.n." (vrij op naam). Als de koper deze kosten betaalt, spreekt men van "k.k." (kosten koper). Onder deze kosten worden verstaan: notariskosten voor de akte van levering (incl. BTW), kosten van het kadaster en overdrachtsbelasting.

Makelaarskosten en hypotheekkosten vallen er onder andere niet onder! Er wordt apart aangegeven welke kosten die de notaris in rekening brengt voor rekening van de verkoper of de koper komen. De overdrachtsbelasting bedraagt een percentage van de koopsom. Als de waarde van het appartement hoger is dan de koopsom wordt de overdrachtsbelasting over deze waarde berekend.

Er is een kans dat over de koopsom omzetbelasting (BTW) is verschuldigd. Bijvoorbeeld als er recentelijk een verbouwing geweest is, of als er een praktijkruimte meeverkocht wordt. Duidelijk moet dan zijn wie deze BTW voor zijn rekening neemt. Bij nieuwbouw is de BTW gewoonlijk inbegrepen in de koopsom. Uw makelaar kan u hierover inlichten.

Artikel 2.2 is van toepassing indien de verkoper het appartement binnen 6 maanden nadat hij eigenaar is geworden, verkoopt en overdraagt. Indien de eerste overdracht van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden tussen 1 september 2012 en 1 januari 2015, geldt een termijn van 36 maanden vanaf de eerste overdracht.

Artikel 3 Betaling.

De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering. Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Artikel 3

De notaris ontvangt de koopsom van de koper en voldoet - nadat eerst de schuldeisers van de verkoper, waaronder hypotheekverstrekker(s) en beslaglegger(s), die uit de koopsom behoren te worden voldaan in verband met de correcte afwikkeling van de koop en levering overeenkomstig de voor de notaris geldende beroeps- en beleidsregels, het overblijvende restant van die koopsom aan de verkoper. Omdat de notaris ervoor moet instaan, dat het verkochte bij de inschrijving in de openbare registers onbelast is met bijvoorbeeld hypotheken of beslagen en hij dit eerst na de leveringsdatum officieel bevestigd krijgt, mag hij - mede verzekeringstechnisch - de koopprijs namens de koper pas uitbetalen als hij deze bevestiging heeft, meestal enkele dagen na de datum van levering.

Artikel 4 Juridische overdracht.

4.1. De akte van levering zal gepasseerd worden op of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van notaris gevestigd te of diens plaatsvervanger / één der notarissen verbonden aan kantoor, hierna verder te noemen notaris.

4.2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot juridische overdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

4.3. Indien sprake is van de verkoop van een recht van erfpacht gevestigd op het appartementsrecht moet in deze koopovereenkomst voor 'juridische overdracht' gelezen worden 'de juridische overdracht van het recht van erfpacht gevestigd op het appartementsrecht'.

Artikel 4

Er zijn verschillende soorten overdrachten. De belangrijkste zijn de juridische en de feitelijke overdracht. De juridische overdracht (ook wel juridische levering, eigendomsoverdracht of transport genoemd) vindt plaats bij de notaris via een notariële akte van levering en inschrijving daarvan in de openbare registers. De feitelijke overdracht vindt plaats door het overhandigen van de sleutels en het in bezit nemen van het appartement.

Het is mogelijk dat er twee data zijn voor de verschillende overdrachten (zie artikel 7); maar vaak vallen de twee data echter samen (namelijk indien de akte van levering nog dezelfde dag wordt ingeschreven). In artikel 4 moet de datum van de juridische overdracht worden ingevuld, bij artikel 4.1. Wanneer de feitelijke overdracht vooraf gaat aan de juridische overdracht kan er sprake zijn van een economische eigendomsoverdracht. In dat geval kan het verstandig zijn om contact op te nemen met de notaris in verband met eventuele verschuldigdheid van de overdrachtsbelasting. Ook wordt in dit artikel de naam van de notaris of de naam van een notariskantoor ingevuld die de akte van levering verzorgt. De keuze van de notaris ligt meestal bij de koper, behalve als de verkoper voor het sluiten van de koopovereenkomst bekend maakt, dat hij de keuze van de notaris voorbehoudt. Dit gebeurt dikwijls bij nieuwbouw om het gehele project bij een zelfde notaris te laten leveren.

In artikel 4.3 is aangegeven hoe de terminologie in de koopovereenkomst moet worden gelezen.

Artikel 5 Bankgarantie. Waarborgsom.

5.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van €....., zegge Deze bankgarantie moet (i) onvoorwaardelijk zijn, (ii) voortduren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van juridische overdracht, en (iii) de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 14 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 14.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij deze wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

5.2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening.

De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.

Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 14 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het

gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

5.3. *Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 14.2 aan verkoper zijn verbeurd.*

Artikel 5

Het is gebruikelijk om overeen te komen, dat de koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet zal nakomen. Met het stellen van een bankgarantie gaat enige tijd gemoeid. In verband daarmee wordt de termijn in artikel 5.1 vaak op vijf à zes weken gesteld. Voor een garantieverklaring berekent de bank een vergoeding.

In plaats van een bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten. Het is gebruikelijk en verstandig om een eventuele waarborgsom te storten bij de notaris. Als de koper als consument koopt mag de waarborgsom of de bankgarantie op grond van de wet vaak niet hoger zijn dan 10% van de koopsom.

Artikel 5 beoogt de verkoper een bepaalde zekerheid te bieden dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Eventueel kan de boete, die in artikel 14 wordt genoemd, op de bankgarantie of de waarborgsom worden verhaald. Als de waarborgsom van enige omvang is of niet al te kort bij de notaris berust, zal de notaris doorgaans rente aan de koper vergoeden.

Artikel 6 Staat van de onroerende zaak. Gebruik.

6.1. *De onroerende zaak zal aan koper worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.*

6.2. *Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, althans uitsluitend voorzover blijkend en/of voortvloeiend uit:*

a. de laatste en voorgaande akte(n) van levering;

b. de laatste en voorgaande akte(n) van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal;

c. de akte van splitsing;

d. het reglement;

e. de statuten van de Vereniging van Eigenaars;

en/of afzonderlijke akte(n) en/of anderszins uit de inschrijvingen in de openbare registers.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten, waaronder begrepen het reglement, de statuten van de Vereniging van Eigenaars en het laatste exploitatieoverzicht. Verkoper heeft van al deze akten en stukken de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld.

6.3. *De onroerende zaak zal bij de juridische overdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als:*

Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend zijn of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.

6.4.1. *Aan verkoper is niet bekend of/ Aan koper is bekend dat* de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.*

6.4.2. *Vorzover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak wel/ geen* ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.*

Vorzover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen), verklaart hij met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgens wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende:

6.4.3. *Aan verkoper is niet bekend of/ Aan koper is bekend dat* in de onroerende zaak asbest is verwerkt.*

6.4.4. *Aan verkoper is niet bekend of/ Aan koper is bekend dat* ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.*

6.5. *Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.*

6.6. Verkoper staat er voor in dat tot op de dag dat hij deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

6.7. Verkoper is wel/geen* (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van de onroerende zaak:

a. als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;

b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Monumentenwet 1988; en/of

c. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht.

6.8. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

6.9. Voorzover aan verkoper bekend is de onroerende zaak wel/niet* opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

6.10. In de koop is niet begrepen, datgene waarop huurders krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten doen gelden.

6.11. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

6.12. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voorzover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voorzover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

6.13. De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

Artikel 6

In artikel 6.1 staat dat de koper het appartement koopt in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst. De hoofdregel is dat de verkoper in beginsel niet instaat voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Alle risico wordt dus in eerste instantie bij de koper neergelegd. Op deze hoofdregel wordt in artikel 6.3 een vergaande uitzondering gemaakt. In de toelichting op artikel 6.3 wordt aan deze belangrijke uitzondering uitgebreid aandacht besteed. In artikel 10 wordt nader ingegaan op de situatie dat het appartement niet geleverd kan worden in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bevindt, omdat de zaak na de koop – maar voor de levering – geheel of gedeeltelijk verloren is gegaan.

De koper wil uiteraard geen last hebben van de hypotheeken van de verkoper. De verkoper moet die dus aflossen en ervoor zorgen dat ze ook niet meer in de openbare registers staan ingeschreven. In de praktijk regelt de notaris dit laatste. Zou er beslag zijn gelegd op het appartement, dan kan de levering doorgaans niet plaatsvinden, zolang het beslag niet is opgeheven.

Artikel 6.2 gaat over bijzondere lasten en beperkingen. Lijdende erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en zogenaamde kettingbedingen zijn rechten die anderen dan de koper en de verkoper kunnen hebben op het appartement, ongeacht wie daarvan de eigenaar is.

Heersende erfdiensbaarheden zijn rechten die de eigenaar van het appartement kan hebben op de onroerende zaak van een ander. De koper kan de inhoud van erfdiensbaarheden, kettingbedingen etc. lezen in de voorafgaande eigendomstitel(s). De koopovereenkomst gaat er van uit dat de koper - na de door hem gewenste inlichtingen omtrent een en ander verkregen te hebben - verklaart, dat hij deze lasten, bedingen en bepalingen aanvaardt. Omdat het om rechten van anderen gaat, kan de verkoper de betreffende lasten en beperkingen vaak niet, of alleen met veel moeite, opheffen.

Als het gebruik dat de koper voor ogen staat belemmerd wordt door erfdiensbaarheden etc., dan kent de koper die belemmeringen doorgaans uit de akten die de verkoper hem heeft overhandigd voordat de koopovereenkomst wordt aangegaan. De koper zal deze beperkingen doorgaans aanvaard hebben. Er kunnen ook erfdiensbaarheden op de onroerende zaak rusten, die niet uit akten blijken, bijvoorbeeld als gevolg van verjaring. Het is belangrijk om vooraf goed door te spreken of van dergelijke erfdiensbaarheden sprake is. De verkoper moet eerlijke informatie geven. Doet hij dat niet, dan kan hij later geconfronteerd worden met een fikse eis tot schadevergoeding.

Het Burgerlijk Wetboek bepaalt namelijk, dat de koper van de verkoper kan eisen de last of beperking die op de zaak rust op te heffen, als die last of beperking niet uitdrukkelijk door koper is aanvaard. Kan dat redelijkerwijs niet van de verkoper verlangd worden, dan kan de koper een schadevergoeding vorderen.

In artikel 6.3 wordt een vergaande uitzondering gemaakt op de hoofdregel dat de verkoper niet instaat voor de afwezigheid van gebreken. Er staat dat het appartement bij de juridische overdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die het normale gebruik belemmeren, tenzij die gebreken aan de koper bekend zijn of kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Het begrip "kenbaar" is ruimer dan "bekend". Ook gebreken die de koper niet kent maar die hij had moeten ontdekken als hij voldoende zorgvuldig te werk was gegaan, zijn "kenbaar". De koper mag er dus niet zomaar vanuit gaan dat alles wel in orde is. Van de

koper wordt verwacht dat hij nagaat -of laat nagaan- of de zaak aan de door hem te stellen eisen voldoet. Het spreekwoord 'wat niet weet, wat niet deert' gaat hier niet op. De koper moet bij twijfel vragen stellen en/of zelf onderzoek (laten) verrichten. Dat betekent niet dat de verkoper altijd zijn mond mag houden. Op hem rust een mededelingsplicht. Hij moet de koper op de hoogte stellen van gebreken waarvan hij behoort te weten dat ze voor de koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt dat de koper ze niet kent.

Deze mededelingsplicht is niet beperkt tot voorgenoemde gebreken. Als de koper heeft aangegeven dat hij het appartement voor een bijzonder doel wil gebruiken, zal de verkoper, als hij weet dat het verkochte niet voor dat gebruik geschikt is, dat aan de koper moeten melden. Alhoewel uit artikel 6.3 volgt dat de koper niet in staat voor de geschiktheid van het verkochte voor het beoogde bijzondere gebruik, heeft de verkoper wel een mededelingsplicht. Als de verkoper niet aan de mededelingsplicht voldoet, kan de koper –indien deze het gebrek niet kende- de verkoper aansprakelijk stellen.

Ook voor de verkoper gaat het spreekwoord 'wat niet weet, wat niet deert' niet op. Als ondanks voldoende onderzoek door de koper, achteraf blijkt dat ten tijde van de juridische overdracht toch sprake is van een gebrek dat een normaal gebruik in de weg staat, kan de verkoper daar in principe op worden aangesproken. Dat geldt ook voor bodemverontreiniging. Als zowel aan de verkoper als aan de koper volledig onbekend is of er bodemverontreiniging aanwezig is, dan zal, wanneer het normale gebruik van de onroerende zaak in het geding is, het risico in beginsel op verkoper rusten. Staat een verontreiniging een normaal gebruik niet in de weg, dan berust het risico in beginsel op de koper.

De verplichting voor de verkoper om een zaak te leveren die de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik ervan nodig zijn, geldt in beginsel ook voor de meeverkochte (roerende) zaken. Ook in dat geval geldt dat de verkoper de koper moet informeren over gebreken die het normale gebruik belemmeren en die voor de koper niet direct waarneembaar zijn. Als de koper zelf reden heeft om te twijfelen, moet hij de verkoper vragen stellen of de meegekochte zaak (laten) onderzoeken. In principe moet de koper zelf nagaan welke publiekrechtelijke belemmeringen er op de onroerende zaak rusten. Te denken valt daarbij aan de bepalingen van een bestemmingsplan. De verkoper moet de koper wel op de hoogte brengen van aanschrijvingen door overheid of nutsbedrijven, bijvoorbeeld de aanschrijving van een nutsbedrijf dat men de elektrische installatie moet verbeteren of de aanschrijving van een gemeente dat de eigenaar de voorgevel moet opknappen.

In artikel 6.4.1 kunnen partijen hun wetenschap over het al dan niet verontreinigd zijn van de onroerende zaak aangeven. Een dergelijke clausule wordt wel een '(on)bekendheidsverklaring' genoemd. Ook de artikelen 6.4.2, 6.4.3, 6.4.4 en 6.7 zijn voorbeelden van (on)bekendheidsverklaringen. Dergelijke clausules hebben een bewijs- en een signaalfunctie. De bewijsfunctie ligt hierin dat "welles-nietes-discussies" worden voorkomen. Als de koper bijvoorbeeld verklaart dat hij bekend is met de aanwezigheid van een olietank (bekendheidsverklaring), kan hij moeilijk achteraf beweren dat de verkoper zijn plicht heeft verzaakt om mededeling te doen over die aanwezigheid. Uit de koopovereenkomst blijkt duidelijk dat de aanwezigheid bekend was. Andersom, als de verkoper verklaart niet bekend te zijn met de aanwezigheid van een olietank (onbekendheidsverklaring), kan hij moeilijk achteraf beweren dat hij de koper op de aanwezigheid van de tank heeft gewezen of dat de aanwezigheid van de tank voor de koper duidelijk zichtbaar was. Er staat immers zwart op wit dat de verkoper niet wist of er een ondergrondse tank was. De signaalfunctie wordt vervuld doordat partijen op het onderwerp attent worden gemaakt. Zij worden min of meer gedwongen om daar iets over vast te leggen. Daardoor wordt de verkoper gestimuleerd om zijn mededelingsplicht te doen, en de koper om zijn onderzoeksplicht te doen. Om ieder misverstand te voorkomen is in artikel 6.13 uitdrukkelijk bepaald dat een onbekendheidsverklaring niet bedoeld is als garantie of uitsluiting/beperking van aansprakelijkheid. Zoals hierboven reeds aangegeven gaat het spreekwoord 'wat niet weet wat niet deert', noch op voor de koper, noch voor de verkoper. Of de koper de verkoper kan aanspreken volgt in beginsel uit artikel 6.1 en 6.3 van de koopovereenkomst, waarbij kenbare gebreken voor risico van de koper komen. Uiteraard kunnen partijen, desgewenst per onderdeel, van de standaard in de koopovereenkomst opgenomen risicoverdeling afwijken.

Artikel 6.4.2 heeft betrekking op ondergrondse opslag tanks voor het opslaan van (vloeistof)stoffen, zoals olietanks en septictanks. Met name voor gebruik en sanering van ondergrondse olietanks gelden speciale regels. De verkoper kan aangeven of de tanks nog in gebruik zijn, of ze onklaar gemaakt zijn, zo ja, wanneer dat is gebeurd en of daarbij de wettelijke voorschriften in acht zijn genomen. Als een niet in gebruik zijnde olietank niet onklaar gemaakt is, doen de koper en de verkoper er verstandig aan om afspraken te maken over het saneren of verwijderen van de tank en de daaraan verbonden kosten. Dat soort afspraken kunnen in de opengelaten ruimte onder het artikel vastgelegd worden. Als de verkoper niet weet of er nog olietanks aanwezig zijn, doet de koper er goed aan om vooraf onderzoek te doen naar de aanwezigheid van olietanks. Wanneer zich in de tuin een nog niet of niet conform het Activiteitenbesluit milieubeheer is gesaneerd, kan het bevoegd gezag een verplichting opleggen tot (her)sanering of verwijdering van de tank. Hierbij dient eerst bodemonderzoek te worden gedaan naar mogelijke bodemverontreiniging die als gevolg van olie lekkage kan zijn ontstaan en waardoor de bodem gesaneerd dient te worden. De wijze van sanering is afhankelijk van de mate van vervuiling en moet gedaan worden door een erkende saneerder.

In artikel 6.4.3 moet de verkoper mededelen of hij er al dan niet mee bekend is of er asbest in het appartementencomplex is verwerkt. Dit geldt ook als bijvoorbeeld in de gemeenschappelijke ruimtes, een schuur of afdakje of in de verharding van een tuinpad asbest is gebruikt. Bij verwijdering van asbest dienen speciale maatregelen genomen te worden. Indien er asbest is geconstateerd, kunnen partijen desgewenst in de koopovereenkomst opnemen, of, en voor wiens kosten het wordt verwijderd. Ook hier geldt dat als de verkoper niet weet of er asbest in het huis is verwerkt, de koper daar onderzoek naar kan laten verrichten.

Artikel 6.4.4 gaat over beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming. Op grond van deze wet kan de provincie of de gemeente een beschikking of bevel tot bijvoorbeeld onderzoek of sanering van de grond nemen. Indien de verkoper weet dat een dergelijke beschikking of bevel gegeven is, moet hij de koper daarvan op de hoogte stellen.

Uit artikel 6.5 volgt dat de koper direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering bij de notaris, het appartement van binnen en buiten mag inspecteren. Er is gekozen om dit vlak voor het passeren van de akte van levering te doen, omdat dit het beste moment is. Er kan namelijk nog van alles aan het appartement veranderen. Daarom wordt hier nog eens de mogelijkheid geboden te controleren of het appartement zich in dezelfde staat bevindt als toen het gekocht werd. Indien een makelaar betrokken is bij de verkoop van de woning, zal deze vaak bij de inspectie aanwezig zijn.

Artikel 6.6 ziet op zogenoemde aanschrijvingen van de overheid of door nutsbedrijven. De overheid of een nutsbedrijf kan een eigenaar de verplichting opleggen om zijn onroerende zaak in een bepaald opzicht te verbeteren of te herstellen. Het is voor de koper van belang om te weten of dat is gebeurd. Het nakomen van zo'n verplichting kost immers geld en bovendien moet een en ander binnen een bepaalde periode worden uitgevoerd. De bepaling moet voorkomen dat de koper voor verrassingen komt te staan. Een aanschrijving komt doorgaans niet onverwacht, in die zin dat meestal al langer duidelijk is dat er iets niet in orde is. Als de koper en de verkoper aan hun onderzoeksplicht resp. mededelingsplicht hebben voldaan zal de koper de gebreken al kennen. In verband daarmee zijn de kosten in beginsel voor rekening van de koper als de overheid of het nutsbedrijf na het tekenen van de koopovereenkomst, maar voor de juridische overdracht een herstel- of verbeteringsplicht oplegt. Aanschrijvingen in verband met bouwen zonder, of in strijd met, een vergunning komen in beginsel voor rekening van de verkoper.

Artikel 6.10 Als het verkochte een verhuurd appartement betreft, en met de huurder is afgesproken dat deze het appartement voor het passeren van de akte van levering zal ontruimen, dan moet rekening worden gehouden met het feit dat een huurder in beginsel het recht heeft om die zaken mee te nemen die hij heeft aangebracht. Hij dient het appartement op te leveren in de oorspronkelijke staat waarin hij die bij aanvang van de huur heeft ontvangen. Een uitzondering is er voor geoorloofde veranderingen en toevoegingen en hetgeen door ouderdom is tenietgegaan of beschadigd. Het is voor de koper en de verkoper van belang elkaar goed te informeren over hetgeen tot het verkochte behoort.

Artikel 6.11 Het is gebruikelijk om af te spreken dat er geen verrekening plaatsvindt bij verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte van de grond. Meestal maakt het niet veel uit of de opgegeven grootte afwijkt van de werkelijke grootte, omdat partijen de situatie ter plaatse hebben bekeken en de werkelijke grootte dus kennen. Bovendien wordt de waarde in de regel niet sterk beïnvloed door de precieze afmetingen.

Artikel 6.13 Hier wordt nog eens benadrukt dat de verklaring van de verkoper dat hij niet op de hoogte is van bijvoorbeeld bodemverontreiniging, niets zegt over wie het risico voor bodemverontreiniging draagt. De koper mag uit de onbekendheidsverklaring niet afleiden dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Hij krijgt dus geen garantie. Er is echter ook geen sprake van uitsluiting van aansprakelijkheid. De verkoper legt met een onbekendheidsverklaring het risico dus niet bij de koper neer, zie de toelichting bij artikel 6.3 en 6.4.1. Risicoverdeling is een kwestie van afspraak. Bij een onbekendheidsverklaring gaat het om feitelijke wetenschap en niet om een afspraak. Je kunt nu eenmaal niet onderhandelen over de vraag of je iets wel of niet weet.

Artikel 7 Feitelijke levering. Overdracht aanspraken.

7.1. *De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1 tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan:*

-
-

7.2. *Voorzover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper er voor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering (i) vrij is van aanspraken tot gebruik (ii) ongevorderd is, en (iii) behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.*

7.3. *Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten:*

a. staat verkoper er voor in dat hij ten tijde van de feitelijke levering niet reeds betalingen heeft ontvangen voor toekomstige termijnen en dat er tevens geen beslag is gelegd op dergelijke termijnen;

b. staat verkoper er voor in dat vanaf het tot stand komen van deze koopovereenkomst bestaande huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper; en

c. verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten.

7.4. *In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats per de datum van de eigendomsoverdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum. In dat laatste geval, verplicht verkoper zich hierbij de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt verkoper koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.*

Artikel 7

De feitelijke levering vindt plaats door het overhandigen van de sleutels en het in bezit nemen van het appartement. In dit artikel wordt aangegeven dat de levering plaatsvindt op het moment van het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris, tenzij tussen de verkoper en de koper een ander tijdstip is overeengekomen. Tevens wordt aangegeven hoe de levering plaatsvindt, namelijk vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van eventueel in te vullen

overeenkomsten. Het gaat hierbij dus niet alleen om de vraag of de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk verhuurd is, maar ook of de verkoper bepaalde onderdelen zoals de cv-ketel of de keuken gehuurd of geleased heeft. Als de onroerende zaak vrij van huur etc. wordt geleverd, zijn de artikelen 6.10 en 7.3 niet van toepassing.

Indien de verkoper en de koper een ander tijdstip van feitelijke levering overeenkomen, zijn over het algemeen aanvullende afspraken gewenst, bijvoorbeeld over het tijdstip waarop het risico overgaat (artikel 10). Overleg in dergelijke gevallen vooraf met uw verzekeraar en hypotheekverstrekker.

In artikel 7.4 wordt aangegeven dat alle aanspraken die de verkoper kan doen gelden, over gaan op de koper. Het betreft hier bijvoorbeeld een garantie die de verkoper heeft op een verbouwing, op dubbel glas of op de dakbedekking. De in artikel 7.4 gegeven opsomming is niet uitputtend. Indien op de te kopen onroerende zaak de garantie- en waarborgregeling SWK 2010, Woningborg 2010, GIW 2003 of GIW 2007 van toepassing is, geldt dat de garantie automatisch overgaat. Informatie over de termijnen en de te volgen procedure is te vinden in de betreffende waarborgregeling.

Artikel 8 Baten, lasten en canons.

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of het reglement, komen voor rekening van koper met ingang van

De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening zal voor zover mogelijk geschieden op basis van de voor het lopende jaar opgestelde begroting en vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.

Naar de laatst bekende gegevens bedragen de lasten en verplichtingen:

Artikel 8

Hier wordt aangegeven op welke datum de baten (bijvoorbeeld de huren), de lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons overgaan op de koper.

Meestal wordt overeengekomen dat deze overgaan met ingang van de datum van de juridische overdracht, zie artikel 4.

De begroting, het reglement van splitsing en de statuten kunnen worden opgevraagd bij het bestuur van de VvE.

Let op: niet alle verschuldigde belastingen blijken uit de begroting.

Artikel 9 Hoofdelijkheid.

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;

b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij deze onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en

c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 9

Voor de praktijk heeft dit artikel het gevolg dat, wanneer er aan verkopende of kopende zijde meer personen naast elkaar staan (bijvoorbeeld de echtgenoten of erfgenamen), men mag volstaan met zich tot één van hen te richten; men wordt dan geacht zich ook tot de ander(en) te hebben gericht. Een brief gericht tot één van drie kopers, wordt dus geacht voldoende te zijn om alle drie op de hoogte te stellen. Omdat de (ver)kopers elkaar machtigen om namens elkaar de uit de koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, is voor de wederpartij duidelijk dat als één van de (ver)kopers iets aanbiedt of accepteert ook de anderen daar aan gebonden zijn. De uit meerdere personen bestaande partij treedt dus ten opzichte van de wederpartij op alsof er slechts van één persoon sprake is.

Artikel 10 Risico-overgang. Beschadiging door overmacht.

10.1. *De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.*

10.2. *Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, of door schade aan het gebouw waarvan het appartement deel uitmaakt niet meer voor normaal gebruik geschikt is, is verkoper verplicht, koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.*

10.3. *Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, of door schade aan het gebouw waarvan het appartement deel uitmaakt niet meer voor normaal gebruik geschikt is, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van de juridische overdracht:*

a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs- aan koper op de overeengekomen dag van de juridische overdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde- jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel

b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van de juridische overdracht danwel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van de

juridische overdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van de juridische overdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a. van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de juridische overdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum danwel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van de juridische overdracht uiterlijk zes weken na het onheil. Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

10.4. *Indien koper na de overdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor koper tot aan het moment van de terugoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door hem is verzekerd of - bij gebreke daarvan - indien en voor zover dat risico bij een object als het verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen koper niet is verzekerd en die bij een object als het verkochte ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.*

Artikel 10

Volgens artikel 6 van de koopovereenkomst moet het appartement worden geleverd in de staat waarin het zich bevindt bij het tot stand komen van de koopovereenkomst. Tussen dit tijdstip en het moment van de juridische overdracht kan er van alles gebeuren, waardoor de staat verandert. Vanaf het moment van de notariële eigendomsoverdracht is het appartement voor risico van de koper. Als de feitelijke levering eerder plaats vindt dan de juridische levering, rust het risico op de koper vanaf de feitelijke levering. Het is echter mogelijk dat de koper de koopovereenkomst ontbindt nadat de overdracht heeft plaatsgevonden. Indien artikel 7:10 lid 3 BW in dat geval van toepassing zou zijn, zouden de risico's verbonden aan de onroerende zaak door de ontbinding van de koopovereenkomst bij de verkoper zijn achtergebleven. Dit kan grote gevolgen hebben voor de verkoper, omdat deze na de overdracht niet meer verzekerd zal zijn voor het verkochte. Door de toepassing van artikel 7:10 lid 3 BW uit te sluiten voor die risico's die door een gebruikelijke opstalverzekering worden gedekt, wordt voorkomen dat na ontbinding van de koopovereenkomst op goede gronden door de koper, bepaalde risico's voor de onroerende zaak terug gaan naar de verkoper en blijven die risico's bij de koper die daar wel voor verzekerd zal zijn.

Artikel 10 regelt wat er moet gebeuren in geval van overmacht (bijvoorbeeld blikseminslag of brandstichting door derden) waar de koper en de verkoper geen van beiden iets aan kunnen doen.

Als het appartement voor de juridische overdracht bijvoorbeeld door brand geheel of gedeeltelijk wordt verwoest, zijn beide partijen niet langer aan de koopovereenkomst gebonden. Als de koper het appartement toch wil afnemen moet de verkoper hem de rechten uit bijvoorbeeld een opstalverzekering overdragen.

Ook de verkoper kan bewerkstelligen dat het appartement toch conform de koopovereenkomst in eigendom wordt overgedragen. Hij dient dan tijdig aan de koper mede te delen dat hij het appartement voor de afgesproken datum van juridische overdracht (of als dat later is: binnen vier weken na het onheil) voor eigen rekening zal herstellen.

Als de situatie zoals bedoeld in dit artikel optreedt, is het verstandig dat partijen eerst met elkaar overleggen. Partijen kunnen uiteindelijk, mochten ze niet tot een aanvaardbare oplossing komen, kiezen de ontbinding van de koopovereenkomst in stand te laten. Het is verstandig een dergelijke afspraak schriftelijk vast te leggen.

Artikel 11 Opstalverzekering.

Koper verplicht zich deel te nemen in de lopende opstalverzekering.

Artikel 11

Het is wettelijk verplicht een opstalverzekering te sluiten, tegen o.a. brandschade. In de regel is een collectieve verzekering gesloten voor het complex waar het appartement deel van uitmaakt, dus voor alle appartementen en de gemeenschappelijke ruimten tezamen. Iedere eigenaar betaalt dan een gedeelte van de premie, naar verhouding van zijn aandeel.

In het splitsingsreglement kunt u vinden hoe het gebouw verzekerd is en aan wie bij schade uitkering wordt gedaan. In de opstalverzekering moet een appartementenclausule zijn opgenomen, daardoor vervalt de verzekering niet als een van de eigenaars door nalatigheid of opzet schuld heeft aan het ontstaan van de schade.

Aangezien er een collectieve verzekering op het totale gebouw rust, kan een individuele koper zich niet aan die verzekering onttrekken. Vandaar dat dit artikel in de koopovereenkomst de koper er toe verplicht dat hij meebetaalt aan de opstalverzekering.

Artikel 12 Reglement. Akte van splitsing.

Koper verplicht zich tot naleving van de bepalingen van het reglement, vastgelegd bij akte van splitsing d.d. inclusief de eventueel daarin opgenomen bepalingen omtrent een Vereniging van Eigenaars.

Koper heeft een exemplaar van dit reglement ontvangen.

Artikel 12

In de akte van splitsing zijn onder meer opgenomen: de ligging van het gebouw (of de grond) als geheel, een beschrijving van de afzonderlijke gedeelten die ontstaan (dus de appartementen), het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het gehele gebouw en het splitsingsreglement.

In het splitsingsreglement staan de belangrijke zaken genoemd, bijvoorbeeld schulden en kosten die voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen, regelingen over het onderhoud van het gebouw, de verzekering, de samenstelling van de VvE, gebruiksvoorschriften voor de appartementen e.d.

Het is belangrijk dat u het reglement goed leest en dat u ook begrijpt wat er in staat. U verklaart door dit artikel in de koopovereenkomst namelijk dat u de bepalingen van het reglement zult naleven. Daarom is in de koopovereenkomst bepaald dat u er een exemplaar van hebt ontvangen.

Naast het reglement kan ook nog een huishoudelijk reglement bestaan. Als er een huishoudelijk reglement is, is het verstandig daarvan ook een exemplaar te vragen.

Artikel 13 Financiën Vereniging van Eigenaars.

13.1. In de koop is mede begrepen het aandeel van verkoper in de aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen, ten tijde van de eigendomsoverdracht of de feitelijke levering overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4. Koper is bekend met het feit dat de waarde van genoemd aandeel aan verandering onderhevig kan zijn. Verkoper staat er niet voor in dat de waarde van het aandeel op de datum van de eigendomsoverdracht of de feitelijke levering gelijk is aan de waarde van het aandeel ten tijde van het tot stand komen van deze koopovereenkomst of enig eerder moment. Volgens opgave van vormde genoemd aandeel op(datum) een bedrag van €.....

13.2. Verkoper staat er voor in dat de Vereniging van Eigenaars tot op de dag van het tot stand komen van deze koopovereenkomst geen andere schulden heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.

13.3. Verkoper staat er voor in dat de Vereniging van Eigenaars tot op de dag van het tot stand komen van deze koopovereenkomst geen besluiten heeft genomen, waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen voortvloeit. Omtrent concrete voornemens om tot dergelijke besluitvorming over te gaan is verkoper niets bekend/het volgende bekend*:
.....

13.4. De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit besluiten die door of namens de Vereniging van Eigenaars worden genomen na het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen, tenzij de aard van het besluit zich daartegen verzet, ten voordele respectievelijk ten laste van koper. Koper verklaart in dat geval de uitvoering van het besluit van verkoper over te nemen.

Verkoper verplicht zich om koper zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van (voornemens om over te gaan tot) besluitvorming van de Vereniging van Eigenaars en om eventuele schriftelijke stukken daaromtrent aan koper ter hand te stellen.

Verkoper machtigt voor zover mogelijk hierbij koper wel/niet* om vanaf de datum dat deze koopovereenkomst niet meer op grond van een ontbindende voorwaarde kan worden ontbonden doch niet eerder dan namens hem de vergadering van eigenaars bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.

Artikel 13

Op grond van de jaarstukken van het afgelopen jaar en de begroting voor het komende jaar wordt door de vergadering van eigenaars een voorschotbijdrage in de exploitatie-/servicekosten vastgesteld. Daaruit worden alle gemeenschappelijke uitgaven betaald, zoals onderhoud, de gemeenschappelijke verzekering en nutsvoorzieningen.

De kosten van onderhoud voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zijn voor rekening van de VvE. Om dat onderhoud te kunnen betalen heeft de VvE geld nodig. Dat geld wordt opgebracht door de leden: de gezamenlijke eigenaren. De bedoeling is dan ook dat op vaste tijden door de eigenaren een bijdrage gestort wordt in een fonds om geld te reserveren voor toekomstig onderhoud. Dat fonds wordt het reservefonds genoemd.

Bij vertrek van de eigenaar krijgt hij geen uitkering mee van de door hem gestorte gelden. De notaris zorgt dat aan de akte van levering een verklaring wordt gehecht waarin de omvang van het reservefonds wordt opgegeven. Deze verklaring wordt afgegeven door het bestuur van de VvE.

De omvang van het reservefonds kan ook afgeleid worden uit het jaarverslag van het bestuur. Bovendien kunt u daarin gegevens aantreffen over eventueel op korte termijn te betalen onderhoud. Het risico van veranderingen in de hoogte van het aandeel van de verkoper in het reservefonds, gaat reeds bij het sluiten van de overeenkomst over op de koper.

Als een appartement verkocht wordt, kunnen er schulden zijn, zoals nog niet betaalde servicekosten. Volgens de wet is niet alleen de oude eigenaar maar ook de nieuwe eigenaar van het appartement (hoofdelijk) aansprakelijk voor aan de VvE verschuldigde bijdragen die in het lopende of voorgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden. In het splitsingsreglement kan daar echter van zijn afgeweken. In verband met de hoofdelijke aansprakelijkheid van de koper, draagt de notaris zorg dat aan de akte van levering een verklaring wordt gehecht, afkomstig van het bestuur van de VvE, waarin is opgegeven wat de vroegere eigenaar aan de vereniging schuldig is over het lopende en voorgaande boekjaar. De koper is niet verder aansprakelijk dan tot het opgegeven bedrag. Wanneer de koper of de verkoper door de VvE op enige betaling wordt aangesproken, kan deze zich mogelijk op de ander verhalen. Uit artikel 13.4 volgt dat de koper vanaf het sluiten van de overeenkomst de rechten en verplichtingen inzake vanaf dat moment genomen VvE-besluiten van de verkoper overneemt (tenzij de aard van dit besluit zich daartegen verzet). Wanneer de VvE de verkoper inzake een dergelijk besluit aanspreekt, kan deze zich op de koper verhalen. Het is daarom zaak dat de verkoper de koper zo spoedig mogelijk van (voornemens tot het nemen van) VvE-besluiten op de hoogte stelt.

Artikel 14 Ingebrekestelling. Ontbinding.

14.1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

14.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij

een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

14.3. *Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 14.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.*

Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

14.4. *Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.*

14.5. *De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:*

a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;

b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;

c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;

d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluitende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

Artikel 14

Indien één van de partijen niet voldoet aan zijn verplichtingen (in de koopovereenkomst of in de wet vastgelegd), schiet hij toerekenbaar tekort (wanprestatie). In dit artikel wordt vooropgesteld, dat wanprestatie altijd duidelijk moet worden geconstateerd voordat de wederpartij iets kan ondernemen op grond van wanprestatie.

Dit constateren vindt plaats door de andere partij in gebreke te stellen, dat wil zeggen, in een officieel stuk mee te delen dat deze zijn verplichtingen niet nakomt. Dit moet gepaard gaan met een sommatie om alsnog binnen acht dagen de verplichting na te komen. Hiermee geeft men de wederpartij als het ware een laatste kans. Artikel 14 zegt nu dat de koopovereenkomst door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige kan worden ontbonden, wanneer er na het verstrijken van deze laatste kans, acht dagen na de ingebrekestelling, nog niets is gebeurd. Het tweede lid van artikel 14 stelt dat de "foute" partij bij ontbinding van de koopovereenkomst een boete ter grootte van tien procent van de koopsom moet betalen. Mocht de werkelijke schade hoger zijn dan de boete, dan kan een aanvullende schadevergoeding worden geëist. Met het betalen van de schadevergoeding alleen is de foute partij er niet altijd van af. De zogenaamde kosten van verhaal, dat zijn bijvoorbeeld invorderingskosten, mogen ook gevorderd worden.

Daarmee hebben noch de koper noch de verkoper echter bereikt wat zij oorspronkelijk wilden. De "goede" partij heeft daarom de mogelijkheid na het verstrijken van de termijn van 8 dagen in plaats van ontbinding nakoming van de koopovereenkomst te eisen. Hij wil natuurlijk wel voor de geleden schade een vergoeding hebben.

Om zijn vordering kracht bij te zetten, kan hij met ingang van de negende dag na de ingebrekestelling, per dag een boete vorderen totdat de koopovereenkomst nagekomen is. Het bedrag van de boete is vastgesteld op drie promille van de koopsom van het appartement, met een maximum van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht op een aanvullende schadevergoeding indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal. Als de partij die nakoming verlangt, toch besluit om de koopovereenkomst alsnog te ontbinden, is de nalatige partij een boete verschuldigd van tien procent van de koopsom, verminderd met de reeds betaalde dagboete (op grond van artikel 14.3), maar onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding indien de werkelijke schade hoger is en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Ook als een nalatige partij, die in gebreke is gesteld, toch aan zijn verplichtingen gaat voldoen, is er wel een recht op schadevergoeding aan de wederpartij indien deze schade heeft geleden.

Artikel 15 Energielabel.

Aan deze koopovereenkomst is wel/geen kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de juridische overdracht overhandigd door verkoper aan koper.*

Artikel 15

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een appartement is en wat er beter kan. Van de isolatie van het dak, muren, vloer en ramen tot de energiezuinigheid van verwarmingsinstallaties. Sinds 1 januari 2008 is het label in de meeste gevallen verplicht voor de verkopers van een appartement.

Artikel 16 Domicilie.

Deze koopovereenkomst zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst domicilie, ten kantore van de notaris.

Artikel 16

Domicilie kiezen wil zeggen: wettelijk verblijf kiezen voor het ten uitvoer leggen van een rechtshandeling. Een brief die ontvangen is op het domicilieadres, wordt geacht door elk van de partijen te zijn ontvangen. De domiciliekeuze, is vooral bedoeld als achtervang. Als een van de partijen bijvoorbeeld moeilijk bereikbaar is, kan de andere hem officieel toch altijd bereiken. Ook kan het belangrijk zijn om te bewijzen dat een bepaalde brief verstuurd is. In dat kader is het vaak handig om de brief zowel naar het feitelijke woonadres te sturen als naar het domicilieadres.

Artikel 17 Registratie koopovereenkomst.

Partijen geven de notaris hiermee wel/niet opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven, doch niet eerder dan*

De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper/verkoper.*

Artikel 17

Zodra de koopovereenkomst is getekend door beide partijen, bestaat de mogelijkheid deze te laten inschrijven in de openbare registers. Of partijen dit al dan niet willen, wordt in artikel 17 aangegeven. De notaris zal, zodra hij de koopovereenkomst heeft ontvangen, de inschrijving verzorgen. Het laten inschrijven van de koopovereenkomst in de openbare registers heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen, en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen. De inschrijving heeft aldus een dubbele basis: inschrijving op grond van het Burgerlijk Wetboek (als bescherming tegen latere faillissementen, overdrachten en beslagen) en inschrijving op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (als bescherming tegen een later gevestigd voorkeursrecht). Als het passeren van de akte van levering (zie artikel 4) langer dan zes maanden na de aankoop is gepland, is het verstandig om nader advies in te winnen over het beste moment van inschrijving. De inschrijving heeft namelijk een geldigheidsduur van zes maanden. Overigens, ook als niet direct opdracht aan de notaris wordt verstrekt om de koopovereenkomst in te laten schrijven, behoudt de koper het recht om dat op eigen kosten alsnog te laten doen. Dat geldt ook voor het laten inschrijven op een eerder moment dan in de koopovereenkomst is opgenomen.

Artikel 18 Identiteit partijen.

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

Artikel 18

Zowel de koper als de verkoper hebben er belang bij dat de koopovereenkomst tot een goed einde gebracht wordt. Het kan daarom ook van belang zijn om te weten met welke partij men te doen heeft. Daarom kunnen zowel de koper als de verkoper van elkaar verlangen zich te identificeren. De notaris zal, voordat hij de akte van levering kan opmaken, u ook om een identificatiebewijs vragen. Als geldig 'ID-bewijs' wordt o.a. aangemerkt: een geldig paspoort, een geldige Nederlandse identiteitskaart, een geldig Nederlands rijbewijs en een geldig Nederlands vreemdelingendocument (verblijfsdocument).

Artikel 19 Ontbindende voorwaarden.

19.1. *Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:*

a. op door of namens de daartoe aangewezen gemeentelijke instantie geen vergunning aan koper is verleend om met de zijnen de onroerende zaak te betrekken tenzij hem daartoe een bindende toezegging door de bevoegde autoriteit is gedaan;

b. op koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van, zegge geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan zegge, of een rentepercentage niet hoger dan , bij de volgende hypotheekvorm:

Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht; en/of

c. op koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen.

19.2. *Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien:*

a. verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen; of

b. uiterlijk op de Vereniging van Eigenaars aan koper geen toestemming heeft verleend om de onroerende zaak zelf met de zijnen in gebruik te nemen, als deze toestemming op grond van het reglement is vereist.

19.3. *Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde vergunning en/of financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toestemming en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.*

De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen uiterlijk op de werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 19.1 onder sub b., wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overlegd. In aanvulling hierop / in afwijking hiervan komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient te overleggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij deze verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd..*

Artikel 19

Een ontbindende voorwaarde biedt één of meer partijen de mogelijkheid om in bepaalde gevallen de koopovereenkomst te ontbinden. Bijvoorbeeld als de koper geen huisvestingsvergunning krijgt van de gemeente (a), de koper de financiering niet rond krijgt (b) of geen Nationale Hypotheek Garantie krijgt (c). Het is verstandig de termijnen reëel vast te stellen, afhankelijk van de door de gemeente gebruikelijk gehanteerde periode om bijvoorbeeld de vergunning te verstrekken of de periode om de financiering of Nationale Hypotheek Garantie rond te krijgen.

Onder de bruto jaarlast wordt verstaan het totale bedrag dat jaarlijks aan hypotheekrente, aflossing en (risico)premies tezamen wordt betaald, alsmede eventuele extra aflossingen in verband met de afgegeven Nationale Hypotheek Garantie.

In het derde lid is een inspanningsverplichting van partijen opgenomen om al het redelijk mogelijke te doen om de vergunning, financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie, toezeggingen of andere zaken te verkrijgen. Onder een 'aanbod' van een erkende geldverstrekende instelling wordt verstaan een door de geldverstrekende instelling geaccepteerde/ definitief goedgekeurde hypotheekofferte.

In artikel 19.1 kunnen één of meer data opgenomen worden. Op genoemde data zal duidelijk zijn of de koopovereenkomst kan worden ontbonden. De ontbinding geschiedt echter niet vanzelf, doch dient door degene die ontbindt aan de andere partij bekend te worden gemaakt. Partijen dienen overeen te komen, binnen hoeveel werkdagen na de datum waarop de ontbindende voorwaarde verstrijkt, het bericht van ontbinding door de wederpartij of diens makelaar moet zijn ontvangen. Zaterdagen, zondagen en algemeen erkende feestdagen tellen in de berekening niet mee. Aan het einde van de in artikel 19.1 vermelde termijn staat vast of er een beroep op de ontbindende voorwaarde gedaan kan worden. Aan het einde van de in artikel 19.3 genoemde termijn staat vast of er daadwerkelijk een beroep op de ontbindende voorwaarde is gedaan.

Het inroepen van ontbinding dient "schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen" te geschieden. Schriftelijk houdt in dat een telefoontje niet voldoende is. Wat "goed gedocumenteerd" inhoudt is afhankelijk van de inhoud van de ontbindende voorwaarde. Standaard is in de koopovereenkomst opgenomen dat koper één afwijzing moet overleggen om een beroep te doen op het financieringsvoorbehoud. In veel gevallen zal dit voldoende zijn. Geldverstrekkers zijn tegenwoordig zodanig aan regels gebonden door de Wet op het financieel toezicht dat er van uitgegaan mag worden dat een afwijzing van een geldverstrekker gebaseerd is op een grondige beoordeling van de financiële situatie van de koper, zelfs als de afwijzing summier is geformuleerd. Als gevolg van gedragscodes en wetgeving wijken acceptatievoorwaarden van geldverstrekkers onderling niet of nauwelijks af. Het indienen van een aanvraag bij een tweede geldverstrekker zal dus waarschijnlijk eveneens tot een afwijzing leiden. Hiernaast geldt sinds 1 januari 2013 het provisieverbod. Dit houdt voor een koper in dat hij advieskosten moet betalen aan de hypotheekadviseur of de geldverstrekker. Als na één afwijzing duidelijk is dat de financiering niet rond komt, is het voor koper bezwaarlijk om nogmaals advieskosten te moeten betalen voor een tweede afwijzing. Daarnaast kan de factor tijd problemen geven als na de eerste afwijzing het traject nogmaals doorlopen moet worden. De termijn van de ontbindende voorwaarden kan daarvoor te kort zijn. Derhalve zal in veel gevallen het overleggen van één afwijzing voldoende zijn om gerechtvaardigd te kunnen ontbinden. Het staat partijen vrij om af te spreken dat meerdere afwijzingen moeten worden overlegd of dat er naast een afwijzing nog (een) ander(e) relevant(e) stuk(ken), waarover koper de beschikking heeft of redelijkerwijs moet kunnen krijgen, overlegd dient/dienen te worden. Indien partijen hiervan gebruik willen maken dan kunnen de vereiste stukken op de stippellijn in artikel 19.3 worden ingevuld. Dit kan bijvoorbeeld zijn een kopie van de aanvraag van de hypotheek, kopieën van loonstroken, etc.

Via gangbare communicatiemiddelen betekent bijvoorbeeld dat een mededeling per aangetekende post met handtekening voor ontvangst wordt gedaan. Het voordeel hiervan is dat aangetoond kan worden dat de mededeling daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Als echter tussen de verkoper en de koper (al dan niet met tussenkomst van een makelaar) via email is gecommuniceerd, kan dat tussen betrokken partijen ook een 'gangbaar communicatiemiddel' zijn.

Artikel 20 Bedenktijd.

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Artikel 20

Als een consument een appartement koopt, heeft de koper drie dagen bedenktijd om te beslissen of hij de koop door wil laten gaan. In bijna alle gevallen vloeit deze bedenktijd voort uit de wet. De wettelijke bedenktijd mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen afspreken dat de koper een langere bedenktijd krijgt.

De wet kent geen bedenktijd voor de verkoper. Partijen kunnen overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd begint bij aanvang van de dag, volgende op de datum dat de koper een afschrift van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Meestal zal (de makelaar van) de verkoper direct nadat beide partijen hebben ondertekend een kopie van de koopovereenkomst aan de koper overhandigen. De (makelaar van de) verkoper zal dan een ontvangstbewijs van de koper vragen. Het ontvangstbewijs moet voorzien zijn van een datum zodat duidelijk is wanneer de koper de kopie van de koopovereenkomst heeft ontvangen. Voor de start van de bedenktijd is het niet per se noodzakelijk dat de koper de (kopie) koopovereenkomst persoonlijk overhandigd krijgt. Hoewel overhandiging de voorkeur verdient kan de koopovereenkomst ook opgestuurd worden, bijvoorbeeld per aangetekende brief met handtekening voor ontvangst. Als de koopovereenkomst wordt opgestuurd in plaats van overhandigd, wordt aangeraden om deze zowel naar het feitelijke woonadres als naar het domicilieadres (zie artikel 16) te sturen.

Als de koper binnen de bedenktijd afziet van de koop, moet hij er voor zorgen dat de ontbindingsverklaring de verkoper voor het einde van de bedenktijd bereikt. Er zijn geen wettelijke eisen voor de vorm waarin de koper aan de verkoper mee moet delen dat hij van de koop afziet. Maar het ontbinden van de koop op bewijsbare wijze, bijvoorbeeld per aangetekende brief met handtekening voor ontvangst, is wel altijd aan te raden. Voor het optimaal kunnen benutten van de bedenktijd is het voor de koper van groot belang dat ook de verkoper domicilie kiest op het notaris kantoor (artikel 16). Als de koper op het laatste moment de koopovereenkomst wil ontbinden, maar de verkoper is niet thuis of neemt de telefoon niet op, dan kan hij de voicemail van de notaris inspreken, hem e-mailen of faxen (kan doorgaans allemaal ook buiten kantooruren). Als gevolg van de domiciliekeuze worden die boodschappen geacht de verkoper bereikt te hebben. Met name in het kader van de bewijspositie is dat van belang.

Artikel 21 Schriftelijke vastlegging.

21.1. *Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.*

21.2. *De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de ... werkdag nadat hij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt..*

Artikel 21

In veel gevallen vloeit al uit de wet voort dat beide partijen de koopovereenkomst moeten ondertekenen. Vaak zullen partijen dat direct na elkaar doen. Het kan echter voorkomen dat er enige tijd zit tussen het moment dat de ene partij de koopovereenkomst ondertekent en het moment dat de andere partij dat doet. Deze situatie doet zich bijvoorbeeld voor wanneer de ene partij het contract aan de ander opstuurt. Artikel 21 lid 2 voorkomt dat partijen elkaar onnodig lang in onzekerheid laten. Als de eerste ondertekenaar niet binnen de afgesproken tijd de door de andere partij ondertekende koopovereenkomst terugontvangt, kan de eerste ondertekenaar gedurende een bepaalde periode van de koopovereenkomst afzien. Hij hoeft dat uiteraard niet te doen, hij heeft de keuze. Er zijn geen eisen gesteld aan de vorm waarin de eerste ondertekenaar de overeenkomst moet ontbinden. Uiteraard is het verstandig om dat op een achteraf bewijsbare wijze te doen.

Artikel 22 Nederlands recht.

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 22

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat er onduidelijkheid bestaat over partijen met verschillende nationaliteiten die bij de koopovereenkomst betrokken zijn. Door het van toepassing verklaren van Nederlands recht, geldt dat de Nederlandse rechter autoriteit heeft om eventuele geschillen die voortvloeien uit de koopovereenkomst te beslechten.

Artikel 23 Nadere afspraken.

-

Artikel 23

In de witte ruimte onder dit artikel kunnen aanvullende bepalingen staan over zaken die de partijen eveneens zijn overeengekomen, maar niet in de voorgedrukte tekst van de koopovereenkomst zijn verwerkt. Het is van groot belang deze aanvullende bepalingen zorgvuldig te formuleren en te omschrijven. Een makelaar kan daarbij assisteren.

*) De in de kaders opgenomen tekst is de tekst die in de koopovereenkomst is opgenomen. Het is niet nodig deze in te vullen.

Gezien:

verkoper(s):

koper(s):

plaats en datum:

plaats en datum:

Verstrekt door makelaarskantoor: