

---

## TOELICHTING OP DE KOOPVEREENKOMST VOOR DE CONSUMENT\*

\*) Behorende bij model koopovereenkomst voor een appartementsrecht (model 2021)

---

### 1. Model koopovereenkomst met toelichting

De model koopovereenkomst voor een appartementsrecht is in overleg vastgesteld door Vereniging Eigen Huis, de Consumentenbond, Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs en de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. Deze organisaties gebruiken alle vijf hetzelfde modelcontract.

De model koopovereenkomst gaat uit van een soort standaardsituatie. 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 koper een zogenoemde bedenktijd hebben. Op deze bedenktijd zal bij de toelichting op artikel 19 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 koper en verkoper. De akte van levering wordt getekend door koper, verkoper (tenzij door koper of 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 koper officieel eigenaar. Dit wordt verwerkt in het kadaster. Later ontvangt 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 koper (meestal) opgenomen de koopsom, de verrekening van lasten, de overdrachtsbelasting, de kosten van het kadaster enzovoort. Op de nota van afrekening van 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 u al koper nog moet betalen of dat u als 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. Energielabel

In beginsel is elke verkoper verplicht een definitief energielabel aan koper te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van haar appartementsrecht. Een energielabel laat zien hoe energiezuinig het appartement is en wat er beter kan. Van de isolatie van het dak, de muren, de vloer(en) en de ramen tot de energiezuinigheid van verwarmingsinstallaties. Per 1 januari 2015 is de wetgeving op dit punt aangescherpt. Beschikt verkoper niet over een energielabel bij de levering, dan riskeert verkoper een sanctie.

Er bestaan enkele uitzonderingen op de hoofdregel dat verkoper een definitief energielabel moet overhandigen bij de eigendomsoverdracht van haar appartementsrecht. Een uitzondering is bijvoorbeeld een beschermd monument. Uw makelaar kan u hierover inlichten. Eveneens kunt u informatie inwinnen op de website van de rijksoverheid: [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

## 7. 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 verkoper ingevuld, inclusief het nummer van het paspoort, identiteitsbewijs of rijbewijs (legitimatie). Voor zover reeds bekend worden ook het toekomstige adres en telefoonnummer van verkoper vermeld; dit ten behoeve van 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 echtgenoot(e) of geregistreerd partner worden ook diens gegevens ingevuld onder A.

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

Indien de echtgenoot(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 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 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 koper(s) en 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 A: Eigendom\*

*Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt het appartementsrecht waaronder wordt begrepen*

....., 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 .....

### **Optie B: Erfpacht\***

**1.1.** Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt het appartementsrecht waaronder wordt begrepen

....., 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 erfpachtrecht gevestigd op een perceel grond met een gebouw en toebehoren, toebehorende aan [(naam eigenaar)]..... met het recht van de erfpachter op het daarop gestichte gebouw met grond en toebehoren, 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, die aan de koopovereenkomst zijn toegevoegd.

**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 periodiek 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**

### **Optie Eigendom/Erfpacht**

In dit artikel dient aangegeven te worden of het appartementencomplex op erfpachtgrond staat of dat sprake is van eigendom van de grond. In het geval van eigendom, wordt koper mede-eigenaar van de grond en het appartementencomplex. 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 in de Optie Erfpacht onder artikel 1.2 aangeduid. In artikel 1.3 en 1.4 wordt aangegeven wat de erfpacht precies inhoudt en hoeveel de canon bedraagt.

### **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 koper en verkoper niet duidelijk met elkaar afspreken welke zaken bij de koop zijn inbegrepen, kan dat tot problemen leiden. Koper kan bijvoorbeeld stellen dat de voorzethaard is meeverkocht, terwijl verkoper daar heel anders over denkt. Als partijen van mening verschillen over wat precies tot het verkochte behoort, moet de knoop soms doorgehakt 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 kopers en 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 weggestreept.

### **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 koper als verkoper van belang om zich daarin te verdiepen. Voor de overdracht van onroerende zaken moet 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 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 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 koper/ verkoper\*.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/ of aflossing en doorhaling van hypotheek 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 verschuldigde overdrachtsbelasting wordt verminderd op grond van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR), zal koper aan verkoper wel/ niet\* uitkeren het verschil tussen enerzijds de overdrachtsbelasting die zonder toepassing van artikel 13 WBR verschuldigd zou zijn en anderzijds de werkelijk verschuldigde overdrachtsbelasting (hierna te noemen: 'art. 13-verschil'). Indien het art. 13-verschil aan verkoper wordt uitgekeerd, dan zal koper daarover (ook) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Partijen spreken af dat de over het art. 13-verschil verschuldigde overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het totaalbedrag dat koper betaalt aan overdrachtsbelasting vermeerderd met het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil gelijk zal zijn aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn geweest zonder toepassing van artikel 13 WBR.

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: koper of verkoper. Als verkoper deze kosten betaalt, spreekt men van "v.o.n." (vrij op naam). Als 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 verkoper of 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 verkoper het appartement binnen een bepaalde termijn nadat hij eigenaar is geworden, verkoopt en overdraagt. Thans bedraagt de bepaalde termijn van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (hierna te noemen: 'WBR') 6 maanden. Op grond van artikel 13 lid 1 WBR mag het bedrag waarover overdrachtsbelasting of omzetbelasting ter zake van die vorige verkrijging was verschuldigd op de heffingsgrondslag in mindering worden gebracht. Dit wordt ook wel de 'maatstafvermindering' genoemd. Er ontstaat dan een overdrachtsbelastingvoordeel vanwege de doorlevering van de onroerende zaak binnen een bepaalde termijn, welk voordeel op grond van artikel 13 WBR aan koper toekomt. Indien verkoper van dit voordeel gebruik wil maken moet verkoper dit met koper overeenkomen tijdens de onderhandelingen. In artikel 2.2 wordt dan 'niet' doorgestreept en koper betaalt dan aan verkoper dit voordeel als vergoeding.



Voorheen was goedgekeurd dat deze vergoeding aan verkoper niet in de heffing van de overdrachtsbelasting werd betrokken. Deze goedkeuring is op 1 juli 2011 komen te vervallen. De vergoeding die koper aan verkoper betaalt, valt sindsdien weer onder de tegenprestatie en daarover moet derhalve ook overdrachtsbelasting betaald worden. De laatste zin van artikel 2.2 bepaalt dat koper nooit méér overdrachtsbelasting betaalt dan dat hij betaald zou hebben als er géén sprake was geweest van een doorlevering op grond van artikel 13 WBR. Het nadeel dat ontstaat door het vervallen van de goedkeuring komt dus voor rekening van verkoper.

Op 1 januari 2021 zijn de in artikel 14 WBR genoemde tarieven voor de overdrachtsbelasting aangepast. Daarnaast is er een extra lid toegevoegd aan artikel 13 WBR, artikel 13 lid 4 WBR. Artikel 13 lid 4 WBR bepaalt dat, in afwijking van artikel 13 lid 1 WBR waarbij een maatstafvermindering geldt, niet de maatstaf, maar de belasting die ter zake van de vorige verkrijging was verschuldigd in mindering kan worden gebracht op de verschuldigde belasting wegens verkrijging van de woning binnen zes maanden na de vorige verkrijging. Door in deze situaties een belastingvermindering in plaats van een maatstafvermindering toe te staan, wordt voorkomen dat de vermindering hoger is dan dat er cumulatie van belasting is. Voor de toepassing van artikel 13 lid 4 WBR is wel vereist dat het verlaagde tarief, genoemd in artikel 14 lid 2 WBR, terecht is toegepast. In beginsel is artikel 13 lid 4 WBR slechts van toepassing als vanwege onvoorziene omstandigheden de woning binnen zes maanden na de verkrijging redelijkerwijs niet of tijdelijk als hoofdverblijf is gebruikt.

#### **Voorbeeld toepassing artikel 13 lid 4 WBR in combinatie met artikel 2.2 van de koopovereenkomst**

Niet-starter B verkrijgt een woning voor € 350.000 en betaalt hier 2% overdrachtsbelasting over (2% van € 350.000 is € 7.000). B gaat heel kort in de woning wonen, maar draagt de woning wegens onvoorziene omstandigheden binnen zes maanden over aan K voor € 360.000. K gaat de woning niet of slechts tijdelijk als hoofdverblijf gebruiken en komt daardoor niet in aanmerking voor de vrijstelling of het verlaagde tarief van 2%. K is daardoor in beginsel € 28.800 verschuldigd (8% van € 360.000). Op grond van artikel 13 lid 1 WBR kan K echter de maatstaf van heffing verminderen met de waarde waarover reeds overdrachtsbelasting is betaald (€ 350.000). Hierdoor zou K, uiteindelijk zonder het toegevoegde vierde lid, slechts 8% overdrachtsbelasting verschuldigd zijn over € 10.000 (€ 360.000 minus € 350.000). Dit is € 800. Het belastingvoordeel voor K bedraagt door het kortstondig bewonen van de woning door B € 28.000. Het nieuwe artikel 13 lid 4 WBR bewerkstelligt dat het voordeel niet hoger kan zijn dan het bedrag dat ter zake van de vorige verkrijging verschuldigd was tegen het 2%-tarief. K kan daarom slechts een vermindering toepassen van € 7.000 en is € 21.800 verschuldigd (8% van € 360.000 minus € 7.000). Indien partijen in artikel 2.2 overeenkomen dat koper de bespaarde overdrachtsbelasting - ook het artikel 13-verschil genoemd - wel aan verkoper zal uitkeren, betaalt koper aan verkoper dit voordeel van € 7.000 als vergoeding. In de derde volzin van artikel 2.2 hebben koper en verkoper afgesproken dat de over art. 13-verschil verschuldigde overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil, zodat uiteindelijk verkoper in dit voorbeeld recht heeft op een vergoeding van € 6.481,48 (€ 7.000/108 x 100). Het bedrag van € 518,52 is de verschuldigde overdrachtsbelasting over het art. 13-verschil. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het totaalbedrag dat koper betaalt aan overdrachtsbelasting vermeerderd met het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil gelijk zal zijn aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn geweest zonder toepassing van artikel 13 WBR.

#### **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 hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.*

#### **Artikel 3**

De notaris ontvangt de koopsom van koper en voldoet - nadat eerst de schuldeisers van 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 verkoper. Omdat de notaris ervoor moet instaan, dat het verkochte bij de inschrijving in de openbare registers onbelast is met bijvoorbeeld hypotheek en beslagen en hij dit eerst na de leveringsdatum officieel bevestigd krijgt, mag hij - mede verzekeringstechnisch - de koopsom namens 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 een notaris verbonden aan notariskantoor ..... gevestigd te ....., 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.*

#### **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 het notariskantoor ingevuld dat de akte van levering verzorgt. De keuze van de notaris ligt meestal bij koper, behalve als 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.

#### **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 onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van juridische overdracht, en 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 dezen 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 van de bankgarantie 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 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 koper zijn verplichtingen niet zal nakomen. Met het stellen van een bankgarantie gaat enige tijd gemoeid. Doorgaans wordt de bankgarantie gesteld binnen enkele dagen na het verloop van het financieringsvoorbehoud. Voor een garantieverklaring berekent de bank een vergoeding.

In plaats van een bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten. Het is gebruikelijk en verstandig om een eventuele waarborgsom te storten bij de notaris. Als 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 verkoper een bepaalde zekerheid te bieden dat 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 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, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.

**6.2.** Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/ of voortvloeiend uit:

- a. de laatste en voorgaande notariële akte(n) van levering en/ of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/ of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte;
- b. de akte van splitsing;
- d. het reglement;
- d. de statuten van de Vereniging van Eigenaars.

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

Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak rusten:

.....

Koper verklaart deze bijzondere (publiekrechtelijke) lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.

**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.

Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.

Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstellkosten. Bij het vaststellen van de herstellkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'.

Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.

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

Voor zover 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 ervoor 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 verkoper voortvloeiende verplichtingen.

**6.7.1.** Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat\* de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:

- a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

**6.7.2.** Aan verkoper is niet bekend of/ Aan koper is bekend dat\* de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

- a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
- b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

**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.** Voor zover 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.** *Verskil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. In afwijking hiervan komen partijen het volgende overeen: .....*

**6.12.** *Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover 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 koper de onroerende zaak koopt in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst. De hoofdregel is dat verkoper in beginsel niet instaat voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Met andere woorden: de onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen met inbegrip van alle zichtbare en onzichtbare gebreken. Alle risico wordt dus in eerste instantie bij koper neergelegd. Dit geldt zowel voor feitelijke gebreken als voor overige gebreken voor zover deze niet als 'bijzondere lasten' in de zin van art. 7:15 van het Burgerlijk Wetboek zijn aan te merken. Artikel 6.2 gaat over die 'bijzondere lasten'.

Gelet op de hoofdregel dat alle risico in eerste instantie op hem rust, wordt van koper verlangd dat hij tot op zekere hoogte onderzoek doet. Zo dient hij in beginsel zelf bij de gemeente te informeren welke bestemming krachtens het ter plaatse geldende bestemmingsplan op de onroerende zaak rust. Wel moet verkoper de hem bekende informatie aan koper verstrekken: hij moet dus in beginsel aan koper vertellen wat hij weet over de eigenschappen en (feitelijke) gebreken van de onroerende zaak.

Op voormelde hoofdregel dat alle risico in eerste instantie op koper rust, wordt in artikel 6.3 een belangrijke uitzondering gemaakt voor zover het de feitelijke eigenschappen van de onroerende zaak betreft. Hieronder wordt in de toelichting op artikel 6.3 uitgebreid aandacht aan deze uitzondering 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 deze koopovereenkomst bevindt, omdat de zaak na de koop – maar voor de levering – geheel of gedeeltelijk verloren is gegaan.

De onroerende zaak wordt vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan geleverd. Verkoper moet de bestaande hypotheeken aflossen en ervoor zorgen dat ze ook niet meer in de openbare registers staan ingeschreven. In de praktijk regelt de notaris dit laatste. Ook zorgt verkoper ervoor dat er geen beslagen rusten op de onroerende zaak. Zou er beslag zijn gelegd op de onroerende zaak, dan kan de levering doorgaans niet plaatsvinden, zolang het beslag niet is opgeheven.

Artikel 6.2 gaat over 'bijzondere lasten en beperkingen' die op de onroerende zaak rusten (een term afkomstig uit art. 7:15 van het Burgerlijk Wetboek). 'Bijzondere lasten en beperkingen' (hierna: 'bijzondere lasten') zijn juridische beperkingen die op de onroerende zaak rusten. Dit kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en zogenoemde 'kettingbedingen'. Op grond van zulke beperkingen heeft een ander (dan de eigenaar) een aanspraak op de onroerende zaak (bijvoorbeeld een recht van overpad over de grond). Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een besluit van het college van B & W tot het vestigen van een wettelijk voorkeursrecht. Verkoper dient koper voorafgaand aan de koop te informeren over de juridische beperkingen die als 'bijzondere lasten' op de onroerende zaak rusten. Daartoe zal hij aan koper (in kopie) verstrekken de (voorgaande) notariële akten waarover hij beschikt. Koper kan dan in deze akten lezen welke bijzondere lasten op de onroerende zaak rusten. Uit artikel 6.2 volgt dat koper de bijzondere lasten die uit deze akten voortvloeien, (uitdrukkelijk) aanvaardt.

Is verkoper ermee bekend dat er (ook) bijzondere lasten op de onroerende zaak rusten die niet blijken uit de aan koper ter hand gestelde akten, dan zal hij die bijzondere lasten aan koper moeten mededelen, zodat koper daarvan op de hoogte is wanneer de koopovereenkomst wordt gesloten. Voor publiekrechtelijke beperkingen (die als een bijzondere last op de onroerende zaak rusten) geldt dat deze lang niet altijd zijn vermeld in voorgaande notariële akten. De publiekrechtelijke beperkingen waarmee verkoper bekend is, kunnen expliciet in artikel 6.2 worden vermeld. Koper aanvaardt (uitdrukkelijk) de in artikel 6.2 vermelde beperkingen.

Het is van belang dat verkoper aan koper vertelt wat hij weet, en dat koper op grond van hetgeen in artikel 6.2 is vermeld en de (in kopie) aan hem verstrekte voorgaande notariële akten weet welke (privaatrechtelijke en publiekrechtelijke) bijzondere lasten op de onroerende zaak rusten. Laat verkoper het verstrekken van informatie achterwege, dan kan hij later worden geconfronteerd met een eis tot schadevergoeding. Omdat de bijzondere lasten aanspraken van anderen op de onroerende zaak betreffen, zal verkoper die lasten vaak niet (of slechts met veel moeite) kunnen opheffen. Blijkt opheffing niet mogelijk, dan zal koper in beginsel schadevergoeding van verkoper kunnen vorderen. Het is daarom van belang dat verkoper aan koper vertelt welke bijzondere lasten op de onroerende zaak rusten (zodat deze door koper kunnen worden aanvaard)

In artikel 6.3 wordt een vergaande uitzondering gemaakt op de hoofdregel dat de onroerende zaak aan koper in eigendom zal worden overgedragen met inbegrip van alle zichtbare en onzichtbare gebreken. Artikel 6.3. bepaalt dat de onroerende zaak bij de juridische overdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Normaal gebruik bij een woning betekent onder meer dat in de woning gewoond moet kunnen worden op een veilige manier en met een bepaalde mate van duurzaamheid. Belemmert een gebrek het normale gebruik, dan kan koper verkoper hierop





aanspreken. Het wil echter niet zeggen dat elk gebrek het normale gebruik belemmert. Koper van een bestaande woning zal, afhankelijk van ouderdom en prijs daarvan, tot op zekere hoogte rekening moeten houden met een bepaalde mate van meteen te verrichten (achterstallig) onderhoud en aanpassingen aan de eisen van de tijd, ook al was de noodzaak daartoe ten tijde van het sluiten van de koop niet direct zichtbaar. Daarnaast is in artikel 6.3. bepaald dat gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper "bekend" zijn of "kenbaar" zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst, voor rekening en risico van koper komen. Een voorbeeld. Verkoper verkoopt een woning met een niet werkende privé cv-ketel. Er is vastgesteld dat de niet werkende privé cv-ketel het normale gebruik van de woning belemmert. Koper is hiermee bekend bij de ondertekening van de koopovereenkomst. Koper kan na de ondertekening van de koopovereenkomst niet verkoper aanspreken omdat het 'normale gebruik' in artikel 6.3 belemmerd wordt door de niet werkende privé cv-ketel. Ten tijde van de ondertekening van de koopovereenkomst was koper hier immers mee bekend en partijen hebben afgesproken dat gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend zijn of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst, voor rekening en risico van koper komen. Het begrip "kenbaar" is ruimer dan "bekend". Ook gebreken die koper niet kent maar die hij had moeten ontdekken als hij voldoende zorgvuldig te werk was gegaan, zijn "kenbaar". Koper mag er dus niet zomaar vanuit gaan dat alles wel in orde is. Van 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. Koper moet bij twijfel vragen stellen en/of zelf onderzoek (laten) verrichten. Dat betekent niet dat verkoper altijd zijn mond mag houden. Op hem rust een mededelingsplicht. Hij moet koper op de hoogte stellen van gebreken waarvan hij behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt dat koper ze niet kent.

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

Ook voor verkoper gaat het spreekwoord 'wat niet weet, wat niet deert' niet op. Als ondanks voldoende onderzoek door 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 verkoper daar in principe op worden aangesproken. Dat geldt ook voor bodemverontreiniging. Als zowel aan verkoper als aan 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 koper.

De verplichting voor 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 verkoper koper moet informeren over gebreken die het normale gebruik belemmeren en die voor koper niet direct waarneembaar zijn. Als koper zelf reden heeft om te twijfelen, moet hij verkoper vragen stellen of de meegekochte zaak (laten) onderzoeken.

De een-na-laatste zin van artikel 6.3. ziet op de herstelkosten. Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren welke niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst, is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Verkoper draagt daarmee het risico van het alsnog geschikt maken van de onroerende zaak voor normaal gebruik. Bij het vaststellen van de herstelkosten moet rekening worden gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'. Bij het vaststellen van de aftrek 'nieuw voor oud' wordt rekening gehouden met enerzijds de kosten van vernieuwing en anderzijds de levensduur van het te vervangen onderdeel. Een voorbeeld: koper heeft verkoper op grond van artikel 6.3. van de koopovereenkomst aansprakelijk gesteld voor een niet functionerende privé cv-ketel. De cv-ketel dient in zijn geheel vervangen te worden. Een cv-installateur heeft de kosten van vervanging van de cv-ketel begroot op € 2.500,00. De verwachte levensduur wordt geschat op 20 jaar. Ten tijde van de koop was de cv-ketel 10 jaar oud. De aftrek 'nieuw voor oud' bedraagt dan 50%, te weten € 1.250,00. Verkoper dient dus de helft van de herstelkosten aan koper te voldoen. Koper draagt het risico van de overige (gevolg) schade, tenzij verkoper een verwijt treft. Verkoper treft een verwijt als hij bijvoorbeeld willens en wetens gebreken verzwijgt die het normale gebruik belemmeren.

In artikel 6.4.1 kunnen partijen hun wetenschap over het al dan niet verontreinigd zijn van de onroerende zaak aangeven. Een dergelijke clause wordt wel een '(on)bekendheidsverklaring' genoemd. Ook de artikelen 6.4.2, 6.4.3, 6.4.4, 6.7.1 en 6.7.2 zijn voorbeelden van (on)bekendheidsverklaringen. Dergelijke clauses hebben een bewijs- en een signaalfunctie. De bewijsfunctie ligt hierin dat "welles-nietes-discussies" worden voorkomen. Als koper bijvoorbeeld verklaart dat hij bekend is met de aanwezigheid van een olietank (bekendheidsverklaring), kan hij moeilijk achteraf beweren dat verkoper zijn plicht heeft verzaakt om mededeling te doen over die aanwezigheid. Uit de koopovereenkomst blijkt duidelijk dat de aanwezigheid bekend was. Andersom, als verkoper verklaart niet bekend te zijn met de aanwezigheid van een olietank (onbekendheidsverklaring), kan hij moeilijk achteraf beweren dat hij koper op de aanwezigheid van de tank heeft gewezen of dat de aanwezigheid van de tank voor koper duidelijk zichtbaar was. Er staat immers zwart op wit dat 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 informatie vast te leggen. Daardoor wordt verkoper gestimuleerd om zijn mededelingsplicht te doen, en 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 koper, noch voor verkoper. Of koper verkoper kan aanspreken volgt in beginsel uit artikel 6.1 en 6.3 van de koopovereenkomst, waarbij kenbare gebreken voor risico van 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. 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 koper en 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 verkoper niet weet of er nog olietanks aanwezig zijn, doet 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 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 verkoper niet weet of er asbest in het huis is verwerkt, 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 verkoper weet dat een dergelijke beschikking of bevel gegeven is, moet hij koper daarvan op de hoogte stellen.

Uit artikel 6.5 volgt dat 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, 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. Het is voor 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 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 koper en verkoper aan hun onderzoeksplicht resp. mededelingsplicht hebben voldaan zal koper de gebreken al kennen. In verband daarmee zijn de kosten in beginsel voor rekening van 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 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 koper en verkoper van belang elkaar goed te informeren over hetgeen tot het verkochte behoort.

Artikel 6.11 ziet op alle oppervlakten, zoals de kadastrale oppervlakte van het perceel en de vloeroppervlakte van de onroerende zaak. Omdat koper de situatie ter plaatse heeft bekeken en hij dus ziet wat hij koopt, maakt het vaak niet veel uit of de opgegeven grootte afwijkt van de werkelijke grootte. Daarom is het gebruikelijk om af te spreken dat er geen verrekening plaatsvindt bij verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte. Soms kan het voor koper toch belangrijk zijn dat de daadwerkelijke oppervlakte klopt of nagenoeg klopt met de opgegeven oppervlakte. In afwijking van de hoofdregel kunnen partijen dan iets anders afspreken. Dit kan op de stippellijn van artikel 6.11. Partijen kunnen bijvoorbeeld opnemen dat koper recht heeft op een vergoeding van verkoper als blijkt dat de oppervlakte minimaal 5% minder bedraagt dan opgegeven. Leg ook de hoogte van de vergoeding vast, bijvoorbeeld een bedrag voor iedere m<sup>2</sup> die de opgegeven oppervlakte overschrijdt. Omdat in de koopovereenkomst geen melding wordt gemaakt van de gebruiksoppervlakte van de woning, is het verstandig om dit ook op te nemen op de stippellijn. De verkopend makelaar kan hierbij helpen. Makelaars (behorend bij NVM, VBO of Vastgoedpro) zijn namelijk verplicht om de woning volgens de 'meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen' op te meten, zodat de gegevens bekend zijn. De grootte van het perceel wordt overigens in artikel 1 van de koopovereenkomst genoemd.

Artikel 6.13 Hier wordt nog eens benadrukt dat de verklaring van verkoper dat hij niet op de hoogte is van bijvoorbeeld bodemverontreiniging, niets zegt over wie het risico voor bodemverontreiniging draagt. 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. Verkoper legt met een onbekendheidsverklaring het risico dus niet bij

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.** Voor zover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper ervoor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd is, en 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 ervoor 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 ervoor 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 juridische overdracht. 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 verkoper en 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 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 verkoper en 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 verkoper kan doen gelden, over gaan op koper. Het betreft hier bijvoorbeeld een garantie die 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, Woningborg, Bouwgarant of GIW 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. De verrekening van de heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/ of het reglement zullen voor zover mogelijk geschieden op basis van de voor het lopende jaar opgestelde vve-begroting. Naar de laatst bekende gegevens bedragen de lasten en verplichtingen:*

*.....Deze verrekeningen vinden gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot de onroerende zaak belastingen en/ of heffingen van overheidswege ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.*

### **Artikel 8**

Hier wordt aangegeven op welke datum de baten (bijvoorbeeld de huren), de lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons overgaan op 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. Belastingen en/of heffingen ten laste van het gebruik van de onroerende zaak worden niet tussen verkoper en koper verrekend. Wanneer verkoper verhuist naar een andere gemeente dan heeft verkoper doorgaans recht op ontheffing van de belastingen en/of heffingen ten laste van het gebruik van de onroerende zaak voor de resterende volle maanden van het jaar. Verhuist verkoper naar een andere woning in dezelfde gemeente dan blijft de aanslag doorgaans in stand. Raadpleeg voor meer informatie over belastingen en/of heffingen ten laste van het gebruik van de onroerende zaak uw gemeente.

### **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 dezen 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 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. 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 plaatsvindt, 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 de onroerende zaak 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 de onroerende zaak 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 koopsom- 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 anderen 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 dan wel 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 dan wel, 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 juridische 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 koper 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 koper. Als de feitelijke levering eerder plaats vindt dan de juridische levering, rust het risico op koper vanaf de feitelijke levering. Het is echter mogelijk dat 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 verkoper zijn achtergebleven. Dit kan grote gevolgen hebben voor 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 koper, bepaalde risico's voor de onroerende zaak terug gaan naar verkoper en blijven die risico's bij koper die daar wel voor verzekerd zal zijn.

Artikel 10 regelt wat er moet gebeuren in geval van overmacht (bijvoorbeeld bliksemingslag of brandstichting door derden) waar koper en 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 koper het appartement toch wil afnemen moet verkoper hem de rechten uit bijvoorbeeld een opstalverzekering overdragen.

Ook verkoper kan bewerkstelligen dat het appartement toch conform de koopovereenkomst in eigendom wordt overgedragen. Hij dient dan tijdig aan 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 appartementsclausule 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 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 juridische overdracht of de feitelijke levering. 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 juridische overdracht 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 verkoper in het reservefonds, gaat reeds bij het sluiten van de overeenkomst over op 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 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. Koper is niet verder aansprakelijk dan tot het opgegeven bedrag. Wanneer koper of verkoper door de VvE op enige betaling wordt aangesproken, kan deze zich mogelijk op de ander verhalen. Uit artikel 13.4 volgt dat koper vanaf het sluiten van de overeenkomst de rechten en verplichtingen inzake vanaf dat moment genomen VvE-besluiten van verkoper overneemt (tenzij de aard van dit besluit zich daartegen verzet). Wanneer de VvE verkoper inzake een dergelijk besluit aanspreekt, kan deze zich op koper verhalen. Het is daarom zaak dat verkoper 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 haar 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 promille (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 haar 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 dezen 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 eensluidende 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.

14.6. Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 14.2 en/of artikel 14.3 zodra de koopsom is betaald en de levering van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel 14.3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens artikel 14.2 en/of artikel 14.3 (nadat de koopsom is betaald en de onroerende zaak aan koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

#### **Artikel 14**

Indien één van de partijen niet voldoet aan zijn verplichtingen (in de koopovereenkomst of in de wet vastgelegd), schiet hij 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 koper noch 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, heeft de wederpartij recht op schadevergoeding indien deze schade heeft geleden.

Indien de verschuldigde boete in de gegeven omstandigheden tot een buitensporig en onaantvaardbaar resultaat leidt dan kan de rechter de boete matigen. Daarbij zal de rechter niet alleen moeten letten op de verhouding tussen de werkelijke schade en de hoogte van de boete, maar ook op de aard van de overeenkomst, de inhoud en de strekking van het beding en de omstandigheden waaronder het is ingeroepen.



Artikel 14.6 bepaalt dat de boeteregeling zoals vervat in de artikelen 14.2 en 14.3 is 'uitgewerkt' zodra de koopsom is betaald en koper eigenaar van de onroerende zaak is geworden (doordat de notariële leveringsakte in de openbare registers is ingeschreven). Mocht een partij voordien boetes hebben verbeurd op grond van artikel 14.3, dan blijven deze boetes verbeurd. Mocht later blijken dat sprake is van een tekortkoming (bijvoorbeeld omdat de onroerende zaak niet de feitelijke eigenschappen blijkt te hebben zoals omschreven in artikel 6.3), dan zal geen boete kunnen worden gevorderd, maar eventueel wel schadevergoeding op grond van de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

#### **artikel 15 Woonplaats**

*Deze koopovereenkomst wordt verzonden naar de notaris en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de notaris.*

#### **Artikel 15**

Woonplaatskeuze wil zeggen: wettelijk verblijf kiezen voor het ten uitvoer leggen van een rechtshandeling. Een brief die ontvangen is op het adres van de woonplaatskeuze, wordt geacht door elk van de partijen te zijn ontvangen. De woonplaatskeuze, 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 adres van de woonplaatskeuze.

#### **artikel 16 Registratie koopovereenkomst**

*Partijen geven de notaris hiermee wel/niet\* de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven. De inschrijving vindt niet eerder plaats dan.....*

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

#### **Artikel 16**

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 16 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 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 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 17 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 17**

Zowel koper als 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 koper als 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 18 Ontbindende voorwaarden**

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

*a. op..... koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van ....., zegge ..... geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekking 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; of*

*b. op ..... koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen; of*

*c. op..... uit het rapport van een bouwtechnische keuring uitgevoerd door ..... (naam keurder) / nader te bepalen \* blijkt dat de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken en achterstallig onderhoud een bedrag van €....., zegge ....., te boven gaan of als aanvullend specialistisch onderzoek wordt aanbevolen. Als de*



keurder bij onderdelen in het rapport een bandbreedte in de herstelkosten aanhoudt, wordt uitgegaan van het hoogste bedrag.

**18.2.** 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.

**18.3.** Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde 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 18.1 onder sub a., 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 overgelegd. In aanvulling hierop/ In afwijking hiervan\* komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': ..... Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van de bouwtechnische keuring als bedoeld in artikel 18.1 onder c wordt onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat een kopie van het keuringsrapport, met daarin een overzicht van de kosten voor het direct noodzakelijk herstel van gebreken en het achterstallig onderhoud, aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. 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 dezen verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

## Artikel 18

In artikel 18.1. kunnen één of meer data opgenomen worden voor ontbindende voorwaarden. Een ontbindende voorwaarde biedt één of meer partijen de mogelijkheid om in bepaalde gevallen de koopovereenkomst te ontbinden. Bijvoorbeeld als koper de financiering niet rond krijgt (a), geen Nationale Hypotheek Garantie krijgt (b) of een bouwtechnische keuring negatief uitpakt (c). Het is verstandig de termijnen reëel vast te stellen, afhankelijk van de periode om de financiering, de Nationale Hypotheek Garantie rond te krijgen of een bouwtechnische keuring uit te laten voeren. Naast de in artikel 18 lid 1 genoemde ontbindende voorwaarden voor de financiering, de Nationale Hypotheek Garantie en de bouwtechnische keuring kunnen partijen nog andere ontbindende voorwaarden afspreken. Het is van belang dat alle afgesproken ontbindende voorwaarden goed in de koopovereenkomst worden vastgelegd.

In verband met de hypotheekenrichtlijn mag een geldverstrekker niet een voorlopige offerte, dat wil zeggen een offerte met voorbehouden, verstrekken. Op grond van de richtlijn doet de geldverstrekker een bindend aanbod, ook wel bindende offerte genoemd. Dat is een offerte zonder voorbehouden. Dit heeft tot gevolg dat de geldverstrekker voorafgaand aan het uitbrengen van de bindende offerte moet beschikken over alle benodigde gegevens van koper, zoals inkomensgegevens, een werkgeversverklaring en een taxatierapport. In verband met de termijn van de ontbindende voorwaarde voor de financiering is het dus voor koper van belang dat hij alle benodigde stukken zo snel mogelijk aanlevert.

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.

Koper kan ook afzien van een of meer ontbindende voorwaarden, bijvoorbeeld omdat verkoper niet akkoord gaat met een ontbindende voorwaarde. Daar zijn echter wel risico's aan verbonden. Als partijen bijvoorbeeld geen ontbindende voorwaarde voor financiering overeenkomen en artikel 18.1 onder a doorstrepen, dan heeft dit tot gevolg dat als koper wel een geldlening nodig heeft en deze niet krijgt, dat geen reden is om de koopovereenkomst te ontbinden. Het al dan niet slagen van de financiering van de onroerende zaak komt dan volledig voor rekening en risico van koper. Een vergelijkbaar gevolg heeft het afzien van het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Indien partijen kiezen om geen gebruik te maken van de ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring door artikel 18.1 onder c door te strepen, dan heeft dit tot gevolg dat koper niet de mogelijkheid heeft om de koopovereenkomst te ontbinden als de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken en achterstallig onderhoud hoger zijn dan waarop hij had gerekend. Verkoper kan overigens nog wel aansprakelijk zijn voor verborgen gebreken op grond van de koopovereenkomst of de wet.

In het derde lid is een inspanningsverplichting van partijen opgenomen om al het redelijk mogelijke te doen om de financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie, toezeggingen of andere zaken te verkrijgen.

De ontbinding van de koopovereenkomst 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. Zaterdag, zondagen en algemeen erkende feestdagen tellen in de berekening niet mee. Aan het einde van de in artikel 18.1 vermelde termijn staat vast of er een beroep op de ontbindende voorwaarde gedaan kan worden. Aan het einde van de in artikel 18.3 genoemde termijn staat vast of er daadwerkelijk een beroep op de ontbindende voorwaarde is gedaan.

Het invoeren 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 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 18.3 worden ingevuld. Dit kan bijvoorbeeld zijn een kopie van de aanvraag van de hypotheek, kopieën van loonstroken, etc. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van de bouwtechnische keuring als bedoeld in artikel 18.1 onder c wordt onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat een kopie van het keuringsrapport, met daarin een overzicht van de kosten voor het direct noodzakelijk herstel van gebreken en het achterstallig onderhoud, aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd.

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

#### **artikel 19 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.*

*Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.*

#### **Artikel 19**

Als een consument een appartement koopt, heeft 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 koper een langere bedenktijd krijgt.

De wet kent geen bedenktijd voor verkoper. Partijen kunnen overeenkomen dat ook verkoper bedenktijd krijgt.

De bedenktijd begint bij aanvang van de dag, volgende op de datum dat koper (een afschrift van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Meestal zal (de makelaar van) verkoper direct nadat beide partijen hebben ondertekend een kopie van de koopovereenkomst aan koper overhandigen. De (makelaar van de) verkoper zal dan een ontvangstbewijs van koper vragen. Het ontvangstbewijs moet voorzien zijn van een datum zodat duidelijk is wanneer koper de kopie van de koopovereenkomst heeft ontvangen. Voor de start van de bedenktijd is het niet per se noodzakelijk dat koper de (kopie) koopovereenkomst persoonlijk overhandigd krijgt. Hoewel overhandiging de voorkeur verdient kan de koopovereenkomst ook opgestuurd worden, bijvoorbeeld per aangetekende brief. Als de koopovereenkomst wordt opgestuurd in plaats van overhandigd, wordt aangeraden om deze zowel naar het feitelijke woonadres als naar het adres van de woonplaatskeuze (zie artikel 15) te sturen.

Als koper binnen de bedenktijd afziet van de koop, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt. Er zijn geen wettelijke eisen voor de vorm waarin koper aan verkoper mee moet delen dat hij van de koop afziet. Maar het ontbinden van de koop op bewijsbare wijze, bijvoorbeeld per aangetekende brief is wel altijd aan te raden. Voor het optimaal kunnen benutten van de bedenktijd is de woonplaatskeuze (zie artikel 15) van groot belang. Als koper op het laatste moment de koopovereenkomst wil ontbinden, maar verkoper of diens makelaar is niet bereikbaar, dan kan hij de notaris in kennis stellen van de ontbinding. Als gevolg van de woonplaatskeuze wordt de mededeling



dat de koopovereenkomst is ontbonden geacht verkoper bereikt te hebben. Met name in het kader van de bewijspositie is dat van belang.

**artikel 20 Schriftelijke vastlegging**

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

**20.2.** *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 20**

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 20 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 21 Nederlands recht**

*Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.*

**Artikel 21**

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 22 Bijlagen**

*Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:*

- *toelichting op de koopovereenkomst voor de consument;*
- *VvE-checklist;*
- *lijst van zaken;*
- *vragenlijst verkoop appartement;*
- *ontvangstbevestiging;*

.....  
.....

**Artikel 22**

Verkoper kan hier vermelden welke bijlagen behoren tot de koopovereenkomst.

**artikel 23 Nadere afspraken**

.....

**Artikel 23**

In artikel 23 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)



---

naam:

plaats:

datum:

---

naam:

plaats:

datum:

Koper(s)

---

naam:

plaats:

datum:

---

naam:

plaats:

datum:

Verstrekt door makelaarskantoor: