

Notariskantoor Lautenbach
1961 GA Heemskerk, Kerklaan 11
Tel. 0251-203203

TOELICHTING behorende bij het modelkoopcontract voor een appartementsrecht

Het modelkoopcontract gaat uit van een soort standaardsituatie. Omdat geen enkele situatie precies gelijk is, kan het contract worden aangepast aan de specifieke omstandigheden van uw overdracht.

Notariskantoor Lautenbach aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade die verkoper/koper leiden als gevolg van de door deze of door derden uiteindelijk opgemaakte overeenkomst.

Algemene begrippen:

1. Koopcontract

Als u een appartement koopt of verkoopt worden de afspraken vastgelegd in een koopakte. Sinds 1 september 2003 is het voor de meeste gevallen noodzakelijk om de koop van een woning schriftelijk aan te gaan. Na ondertekening door alle partijen zal het koopcontract gezonden worden aan de in de akte genoemde notaris. In de meeste gevallen zal de koper een zogenoemde bedenktijd hebben, zie toelichting artikel 20.

2. Akte van levering

De notaris maakt aan de hand van de gegevens in het koopcontract een akte van levering op: dat is de juridische uitwerking van de reeds gesloten overeenkomst, nodig voor het bewerkstelligen van de eigendomsoverdracht. Deze akte van levering wordt aan partijen eerst in concept toegestuurd. De notaris nodigt u tijdig uit aanwezig te zijn op de dag van de eigendomsoverdracht.

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 (kadaster). Op het moment van inschrijving bij het kadaster wordt de koper officieel eigenaar. Later ontvangt koper van de notaris een afschrift van deze akte: het "eigendomsbewijs". De originele akte blijft in bewaring bij de notaris.

3. Nota

Tegelijk met de concept-akte van levering ontvangt u van de notaris een "nota van afrekening".

4. Het appartementsrecht

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

Alle eigenaren gezamenlijk hebben de eigendom van het gehele gebouw.

Iedere eigenaar heeft het gebruiksrecht van een privé-gedeelte en mag mede gebruiken die gedeelten van het gebouw die voor gezamenlijk gebruik bestemd zijn (trappenhuis, lift, hal etc.).

Een appartementsrecht ontstaat doordat een gebouw of andere onroerende zaak in juridische zin gesplitst is in appartementen. Voor de duidelijkheid wordt in deze toelichting verder het gekochte gedeelte aangeduid als het appartement, en het gebruiksrecht als het appartementsrecht.

Om een gebouw in appartementen te splitsen moet een notariële akte opgemaakt worden. Deze splitsingsakte wordt in de openbare registers ingeschreven. Bij die akte 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 akte is ingeschreven is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten. Die kunnen dan afzonderlijk verkocht worden en met hypotheek bezwaard.

Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars (hierna verder te noemen: V.V.E). De vereniging voert het beheer over de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. De leden van deze vereniging komen tenminste eenmaal per jaar bij elkaar. Dat is dan de vergadering van eigenaars. In die vergadering worden besluiten genomen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. 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 V.V.E. wordt gevoerd door één persoon. Hij wordt ook wel administrateur genoemd. Bij hem kunt u terecht als u informatie wilt hebben over het functioneren van de V.V.E., of als u de jaarstukken en de begroting wilt inzien. De voorzitter van de vereniging is dus niet bestuurder.

Uitleg koopcontract

Gegevens partijen

Bij A (voorblad) dienen de gegevens van verkoper ingevuld te worden, inclusief het nummer van het paspoort of rijbewijs (legitimatie).

Bij B (voorblad) worden de gegevens van koper ingevuld.

Belangrijk: Indien (ver)koper en echtgeno(o)t(e) of (geregistreerd) partner beiden (ver)kopen, moet 'hierna te noemen (ver)koper' doorgehaald worden. Als de tekst 'hierna samen te noemen (ver)koper' doorgehaald is, is alleen de in de eerste kolom genoemde (rechts)persoon (ver)koper.

Omschrijving onroerende zaak

De gegevens van de onroerende zaak, zoals de straat, het huisnummer, de gemeente en de kadastrale gegevens, dienen ingevuld te worden. Bij de grootte van het grondoppervlak wordt doorgaans uitgegaan van de in het kadaster en in het eigendomsbewijs van verkoper vermelde gegevens. Deze gegevens kunnen afwijken van de feitelijke situatie, zie artikel 5.11.

Het appartement is een onderdeel van een totaal gebouw. Daarom wordt hier ook ingevuld van welk gebouw het appartement deel uitmaakt.

Het kan ook voorkomen dat het gebouw op erfpachtgrond staat. Die erfpachtgrond is niet gesplitst in appartementsrechten. Als het gebouw op erfpachtgrond staat, wordt het tweede gedeelte (onder het tweede gedachtenstreepje) ingevuld. In geval van erfpacht wordt aanbevolen om tevens aan te geven wanneer het recht van erfpacht is gevestigd, de looptijd van het erfpachtrecht, de canonvoorziening, welke erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn en hoeveel de canon bedraagt.

Koopsom

De koopsom dient eerst in cijfers en dan voluit te worden geschreven.

Lijst van zaken

Bij het koopcontract 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 misverstanden leiden.

Aan de hand van de lijst van zaken kan worden besproken of iets wel of niet wordt meeverkocht. 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

De lijst van zaken voorbij gaat aan de vraag of iets roerend of onroerend is, dat betekent niet dat het onderscheid onbelangrijk is.

Of iets roerend of onroerend is volgt uit de wet, ongeacht de vraag hoe partijen daar over denken. Om fiscale redenen is het voor zowel koper als verkoper van belang om zich te verdiepen wat roerende danwel onroerende zaken zijn.

Voor de overdracht van onroerende zaken dient koper overdrachtsbelasting (6%) te betalen en voor de overdracht van roerende zaken is dat niet het geval.

Voor het vaststellen van de overdrachtsbelasting is het in feite voldoende dat duidelijk is wat er allemaal in de koop begrepen is (lijst van zaken).

Voor verkoper geldt dat de opbrengst van de onroerende zaak invloed heeft op de voor de hypotheekrenteaf trek maximaal toegestane verhoging van de eigenwoningschuld. In het koopcontract kan aangegeven worden op welk bedrag de meeverkochte roerende zaken worden gewaardeerd. De waarde die gesteld wordt voor roerende zaken dient reëel te 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 fikse boete te moeten betalen.

Artikel 1 van het koopcontract

1.1. 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. Eventuele makelaarskosten, hypotheekkosten (zoals bijvoorbeeld doorhalingskosten bij het kadaster) en onderzoekskosten van de persoonsgegevens van verkoper e.d. vallen er niet onder!

De overdrachtsbelasting bedraagt momenteel zes procent van de koopsom. Als de waarde van het appartementsrecht hoger is dan de koopsom wordt de overdrachtsbelasting over de 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.

1.2. Indien de verkoper de onroerende zaak binnen 6 maanden nadat hij eigenaar is geworden, verkoopt en overdraagt is dit artikel van toepassing.

Artikel 2 van het koopcontract

De notaris ontvangt de koopsom van koper en voldoet die aan verkoper. Omdat de notaris ervoor moet instaan, dat het verkochte bij de inschrijving in de registers onbelast is en hij dit eerst na de leveringsdatum officieel bevestigd krijgt, mag hij - mede verzekeringstechnisch - de koopprijs namens koper pas uitbetalen als hij deze bevestiging heeft, meestal enkele dagen na de datum van levering.

Artikel 3 van het koopcontract

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 en inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster.

De feitelijke overdracht vindt plaats door het overhandigen van de sleutels en het in bezit nemen van het verkochte pand.

Het is mogelijk dat er twee data zijn voor de verschillende overdrachten (zie artikel 6), maar meestal vallen de twee data samen. In artikel 3 moet de datum van de juridische overdracht worden ingevuld, bij artikel 3.1. Wanneer de feitelijke overdracht (zie artikel 6) vooraf gaat aan de juridische overdracht (zie artikel 3) en tevens het risico overgaat op koper (zie artikel 9), is er in beginsel sprake van een economische eigendomsoverdracht. Zelfs wanneer het risico niet mee overgaat, kan hier mogelijk al sprake van zijn. De overdrachtsbelasting moet bij een economische eigendomsoverdracht meteen worden voldaan.

Tevens wordt in dit artikel de naam ingevuld van de notaris die de akte van levering verzorgt. De keuze van de notaris ligt meestal bij koper, behalve als verkoper voor het

sluiten van de overeenkomst bekend maakt, dat hij de keuze van de notaris voorbehoudt.

Artikel 4 van het koopcontract

Artikel 4 beoogt de verkoper een bepaalde zekerheid te bieden dat koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Eventueel kan de boete, die in artikel 13 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.

Het is gebruikelijk om overeen te komen, dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst een bankgarantie stelt. Het is gebruikelijk en verstandig om een eventuele waarborgsom te storten bij een derde (bijvoorbeeld de notaris). Onder artikel 4.1. wordt ingevuld op welke bank- of girorekening dat moet gebeuren, evenals de hoogte van deze waarborgsom (in cijfers en voluit). Als de koper als consument koopt mag de waarborgsom of de bankgarantie op grond van de wet vaak niet hoger zijn dan 10% van de koopsom. De akte gaat ervan uit dat het uit eigen middelen betaalde gedeelte van de waarborgsom aan de koper wordt terugbetaald bij betaling van de koopsom. De akte gaat ervan uit dat het uit eigen middelen betaalde gedeelte van de waarborgsom aan de koper wordt terugbetaald bij betaling van de koopsom.

In plaats van een bankgarantie voor een bedrag van 10% van de koopsom kan de koper een bankgarantie stellen. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de koper zijn verplichtingen zal nakomen. Met het stellen van een bankgarantie gaat enige tijd gemoeid. In verband daarmee wordt de termijn in artikel 4.1. vaak op drie à vier weken gesteld, maar kortere termijnen komen ook voor. Voor een garantieverklaring berekent de bank een vergoeding.

Artikel 5 van het koopcontract

5.1 Koper koopt het appartement in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van het koopcontract. De hoofdregel is dat verkoper in beginsel niet instaat voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Alle risico wordt dus in eerste instantie bij de koper neergelegd. Op deze hoofdregel wordt in artikel 5.3 een vergaande uitzondering gemaakt.

5.2 Lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en zogenaamde kettingbedingen zijn rechten die anderen dan koper en verkoper kunnen hebben op het appartement.

Lijdende erfdienstbaarheden zijn rechten die een ander dan de eigenaar van de onroerende zaak heeft op de onroerende zaak. Bij een lijdende erfdienstbaarheid van voetpad heeft een derde het recht om over de grond van het betreffende pand te lopen.

Heersende erfdienstbaarheden zijn rechten die de eigenaar van de onroerende zaak kan hebben op de onroerende zaak van een ander. Bij een heersende erfdienstbaarheid van voetpad heeft (ver)koper het recht om over de grond van de buurman te lopen.

Het koopcontract gaat er van uit dat koper - na de door hem gewenste inlichtingen omtrent een en ander verkregen te hebben - (koper kan de inhoud van

erfdienstbaarheden, kettingbedingen lezen in de voorafgaande eigendomstitel(s)) verklaart, dat hij deze lasten, bedingen en bepalingen aanvaardt.

Er kunnen ook erfdienstbaarheden op de onroerende zaak rusten, die niet uit aktes blijken. Koper dient tevens deze uitdrukkelijk erfdienstbaarheden te aanvaarden. Blijkens het Burgerlijk Wetboek kan de koper van verkoper eisen dat de last of beperking die op de zaak rust opgeheven dient te worden, als die last of beperking niet uitdrukkelijk door koper is aanvaard. Kan deze eis redelijkerwijs niet van verkoper verlangd worden, dan kan de koper een vergoeding vorderen. Verkoper dient de bestaande hypothecaire leningen op de onroerende zaak in te lossen en ervoor zorg te dragen dat ze ook niet meer in het kadaster staan ingeschreven. In de praktijk regelt de notaris dit laatste. Zou er beslag zijn gelegd op het appartement, dan kan de levering niet plaatsvinden, zolang het beslag niet is opgeheven.

- 5.3 In dit artikel wordt een vergaande uitzondering gemaakt op de hoofdregel dat verkoper niet instaat voor de afwezigheid van gebreken. Er staat dat het appartement bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die het normale gebruik belemmeren, tenzij die gebreken aan koper kenbaar waren op het moment dat het koopcontract tot stand kwam. Ook gebreken die de koper niet kent maar die hij/zij had moeten ontdekken als hij/zij voldoende zorgvuldig te werk was gegaan zijn “kenbaar”. Van koper wordt verwacht dat hij nagaat -of laat nagaan- of de zaak aan de door hem te stellen eisen voldoet. Koper moet bij twijfel vragen stellen en/of zelf onderzoek (laten) verrichten, een inlichtingenplicht. Op de verkoper 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 gebreken die een normaal gebruik in de weg staan. Als koper heeft aangegeven dat hij het appartement 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. Als verkoper zijn mededelingsplicht verzaakt, kan de koper –als hij het gebrek niet kende- de verkoper met succes aansprakelijk stellen. Als ondanks voldoende onderzoek door koper, achteraf blijkt dat ten tijde van de eigendomsoverdracht 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 het appartement 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.

In principe moet koper zelf nagaan welke publiekrechtelijke belemmeringen er op de onroerende zaak rusten. Te denken valt daarbij aan de bepalingen van een bestemmingsplan. Verkoper moet koper wel op de hoogte brengen van aanschrijvingen door overheid of nutsbedrijven.

- 5.4.1. De artikelen 5.4.1., 5.4.2., 5.4.3., 5.4.4. en 5.7. zijn voorbeelden van (on)bekendheidsverklaringen.

Dergelijke clausules hebben een bewijs- en een signaalfunctie.

De bewijsfunctie voorkomt dat er een conflict ontstaat over een bepaalde feitelijke situatie. Uit het contract blijkt duidelijk dat de aanwezigheid bekend was.

De signaalfunctie schuilt hierin dat de verkoper en koper min of meer gedwongen worden om daar iets over vast te leggen. Daardoor wordt de verkoper gestimuleerd om zijn mededelingsplicht te doen, en de koper om zijn onderzoeksplicht te doen.

Dit artikel heeft betrekking op enige verontreiniging.

- 5.4.2. Dit artikel heeft betrekking op ondergrondse opslagtanks 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 verwijderen van de tank en de daaraan verbonden kosten.

- 5.4.3. Verkoper moet 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.

- 5.4.4. Dit artikel 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.

- 5.5 Blijkens dit artikel heeft de koper in de periode tussen het tekenen van het koopcontract en het passeren van de akte van levering bij de notaris, het recht om te controleren of het pand zich in dezelfde staat bevindt als toen het gekocht werd. Het is raadzaam hiervan een en ander op papier te zetten.

- 5.6 De overheid kan een eigenaar de verplichting opleggen om zijn onroerende zaak in een bepaald opzicht te verbeteren of te herstellen. Aangezien het nakomen van zo'n verplichting geld kost en bovendien een en ander binnen een bepaalde periode dient te worden uitgevoerd, is het in het belang van koper om van dergelijke verplichtingen op de hoogte te zijn.

Aanschrijvingen in verband met bouwen zonder, of in strijd met, een vergunning komen in beginsel voor rekening van verkoper.

- 5.7 en 5.9 Verkoper dient te verklaren of hij/zij er al dan niet mee bekend is of de in de artikelen 5.7. en 5.9. genoemde publiekrechtelijke beperkingen inzake de Monumentenwet en de Wet voorkeursrecht gemeenten op het pand rusten.
- 5.10. Op grond van de wet mag een huurder "bij ontruiming van de gehuurde zaak, afbreken en naar zich nemen, al hetgeen hij daaraan, op zijn kosten, heeft doen maken, mits zulks gedaan wordt zonder beschadiging van de zaak."
- 5.11. Het is gebruikelijk om af te spreken dat er geen verrekening plaatsvindt bij verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte van de grond. Meestal maakt het niet veel uit of de opgegeven grootte afwijkt van de werkelijke grootte, omdat partijen de situatie ter plaatse hebben bekeken en de werkelijke grootte dus kennen.
- 5.13. In dit artikel wordt uitdrukkelijk bepaald dat een onbekendheidsverklaring niet bedoeld is als garantie of exoneratie.

Artikel 6 van het koopcontract

In dit artikel wordt aangegeven wanneer de levering plaatsvindt en hoe (vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van eventueel in te vullen overeenkomsten of onder gestanddoening door koper van lopende huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten). Het gaat hierbij dus niet alleen om de vraag of de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk *verhuurd* is, maar ook of de verkoper bepaalde onderdelen zoals de cv-ketel of de keuken, *gehuurd* of *geleest* heeft. De feitelijke levering vindt plaats door het overhandigen van de sleutels en het in bezit nemen van het verkochte. Als de woning vrij van huur etc. wordt geleverd, zijn de artikelen 5.10 en 6.3 niet van toepassing.

Meestal wordt er afgesproken dat de feitelijke levering op dezelfde dag zal plaatsvinden als de juridische levering. Bij een andere afspraak zijn over het algemeen aanvullende afspraken gewenst, bijvoorbeeld over het tijdstip waarop het risico en eventueel de verzekering van het verkochte overgaat (artikel 9).

De in artikel 6.4 gegeven opsomming is niet uitputtend.

Artikel 7 van het koopcontract

Hier wordt aangegeven op welke datum de baten (bijvoorbeeld de huren) en de lasten (bijvoorbeeld onroerende-zaakbelasting) overgaan op koper.

Meestal wordt overeengekomen: met ingang van de datum van overdracht in eigendom: zie artikel 3.

De begroting evenals het reglement en de statuten zijn op te vragen bij de administrateur van de V.V.E. (Let op: niet alle verschuldigde belastingen blijken uit de begroting).

Artikel 8 van het koopcontract

Voor de praktijk heeft dit artikel het gevolg dat, wanneer er aan verkopende of kopende zijde meer personen naast elkaar staan (bijvoorbeeld erfgenamen), men mag volstaan met zich tot één van hen te richten; men wordt dan geacht zich ook tot de anderen te hebben gericht. Een brief gericht tot één van drie kopers, wordt dus geacht voldoende te zijn om alle drie op de hoogte te stellen. Omdat (ver)kopers elkaar machtigen om

namens elkaar de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, is voor de wederpartij duidelijk dat als één van de (ver)kopers iets aanbiedt of accepteert ook de anderen daar aan gebonden zijn. De uit meerdere personen bestaande partij treedt dus ten opzichte van de wederpartij op alsof er slechts van één persoon sprake is.

Artikel 9 van het koopcontract

Blijkens artikel 5 van het koopcontract moet het appartement worden geleverd in de staat waarin het zich bevindt bij het tot stand komen van de overeenkomst. Tussen dit tijdstip en het moment van de eigendomsoverdracht kan er van alles gebeuren, waardoor de staat verandert. Tot aan het moment van de notariële eigendomsoverdracht is de woning voor risico van verkoper. Omdat het tekenen van de akte van levering doorslaggevend is, doet verkoper er verstandig aan om zijn opstalverzekering niet voor die tijd op te zeggen. Het risico gaat namelijk niet automatisch op koper over als de levering door toedoen of nalaten van de koper wordt uitgesteld. Als de feitelijke levering eerder plaats vindt dan de juridische levering, rust het risico op koper vanaf de feitelijke levering.

Artikel 9 regelt wat er moet gebeuren in geval van overmacht (bijvoorbeeld blikseminslag of brandstichting door derden) waar koper en verkoper geen van beiden iets aan kunnen doen.

Als het appartement voor de eigendomsoverdracht bijvoorbeeld door brand geheel of gedeeltelijk wordt verwoest, zijn beide partijen niet langer aan het koopcontract gebonden. Als koper het appartement toch wil afnemen moet verkoper hem de rechten uit bijvoorbeeld een opstalverzekering overdragen. Koper heeft in zo'n geval volgens de gangbare polisvoorwaarden geen recht op een uitkering naar de herbouwwaarde, omdat daarvoor is vereist dat de verzekerde (verkoper) zelf tot herstel overgaat. Koper kan slechts aanspraak maken op de zgn. 'verkoopwaarde'. Dat is de waarde van het appartement na aftrek van de waarde van de grond. In de praktijk is deze waarde vaak veel lager dan de herbouwwaarde.

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

Artikel 10 van het koopcontract

Het is wettelijk verplicht een opstalverzekering te sluiten. In de regel is een collectieve verzekering gesloten, dus voor alle appartementen met de gemeenschappelijke ruimten tezamen. Iedere eigenaar betaalt dan een gedeelte van de premie, naar verhouding van zijn aandeel. Aangezien er een collectieve verzekering op het totale gebouw rust, kan een individuele koper die verzekering niet zomaar uitsluiten. Vandaar dat dit artikel in het koopcontract koper er toe verplicht dat hij meebetaalt aan de brandverzekering. In het splitsingsreglement kunt u vinden hoe het gebouw verzekerd is en aan wie bij schade uitkering wordt gedaan.

Artikel 11 van het koopcontract

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.

Vooraf dat splitsingsreglement is van belang. Daarin staan namelijk belangrijke dingen als schulden en kosten die voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen, regelingen over het onderhoud van het gebouw, de verzekering, de samenstelling van de Vereniging van Eigenaars, gebruiksvoorschriften voor de appartementen e.d.

U verklaart door dit artikel in het koopcontract dat u de bepalingen van het reglement zult naleven. Daarom is in het koopcontract bepaald dat u er een exemplaar van hebt ontvangen.

Naast het reglement kan ook nog een huishoudelijk reglement bestaan. Daarin kan van alles zijn geregeld over het functioneren van de Vereniging van Eigenaars.

Artikel 12 van het koopcontract

De kosten van onderhoud voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zijn voor rekening van de Vereniging van Eigenaars. Om dat onderhoud te kunnen betalen heeft de V.V.E. geld nodig. Dat geld wordt opgebracht door de leden: de gezamenlijke eigenaren.

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, nutsvoorzieningen.

Op vaste tijden dient er door de eigenaren een bijdrage gestort te worden in een fonds (reservefonds), om geld te reserveren voor toekomstig onderhoud.

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

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.

Volgens de wet is niet alleen de oude eigenaar maar ook de nieuwe eigenaar van het appartement (hoofdelijk) aansprakelijk voor aan de V.V.E. verschuldigde bijdragen die in het lopende of voorgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden. In het splitsingsreglement kan daar echter van zijn afgeweken. In verband met de hoofdelijke aansprakelijkheid van de koper, draagt de notaris zorg dat aan de akte van overdracht een verklaring wordt gehecht, afkomstig van het bestuur van de vereniging van eigenaars, waarin is opgegeven wat de vroegere eigenaar aan de vereniging schuldig is over het lopende en voorgaande boekjaar. De koper is niet verder aansprakelijk dan tot het opgegeven bedrag. Wanneer koper of verkoper door de V.V.E. op enige betaling wordt aangesproken, kan deze zich mogelijk op de ander verhalen.

Uit 12.4. volgt dat koper vanaf het sluiten van de overeenkomst de rechten en verplichtingen inzake vanaf dat moment genomen V.V.E.-besluiten van verkoper overneemt (tenzij de aard van dit besluit zich daartegen verzet). Wanneer de V.V.E.

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) V.V.E.-besluiten op de hoogte stelt.

Artikel 13 van het koopcontract

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

Het constateren van wanprestatie 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.

De partij die nakoming van het koopcontract vordert heeft twee actie mogelijkheden bij wanprestatie:

- de overeenkomst kan door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige worden ontbonden, wanneer er na het verstrijken van deze laatste kans, acht dagen na de in gebreke stelling, nog niets is gebeurd; of
- na het verstrijken van de termijn van 8 dagen in plaats van ontbinding nakoming van de overeenkomst te eisen, met als tweede eis eventuele schadevergoeding.

Om zijn/haar vordering kracht bij te zetten, kan hij/zij met ingang van de negende dag na de ingebrekestelling, per dag een boete vorderen van drie promille van de koopprijs van het pand, totdat de overeenkomst nagekomen is of alsnog ontbonden wordt.

Het tweede lid van artikel 13 stelt dat de "foute" partij bij ontbinding van de overeenkomst een boete ter grootte van een bepaald bedrag (vaak 10 tot 20% van de koopsom) moet betalen. Het bedrag wordt zowel in cijfers ingevuld, als voluit geschreven. Partijen moeten er wel rekening mee houden dat in een eventuele juridische procedure de rechter de boete kan matigen, dat wil zeggen lager kan vaststellen. De boete is een minimumschadevergoeding. Mocht de werkelijke schade hoger zijn dan de boete, dan kan een aanvullende schadevergoeding worden geëist. Met het betalen van de schadevergoeding alléén is de foute partij er niet altijd af. De zogenaamde kosten van verhaal, dat zijn bijvoorbeeld invorderingskosten, mogen ook gevorderd worden.

Artikel 14/15 van het koopcontract

In het Burgerlijk Wetboek, artikel 1:88 lid 1 sub a staat onder meer, woordelijk luidend: "Een echtgenoot behoeft de toestemming van de andere echtgenoot voor de volgende rechtshandelingen:

overeenkomsten strekkende tot vervreemding, bezwaring of ingebruikgeving en handelingen 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."

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 deze artikelen is bepaald, moet de echtgenoot of geregistreerd partner deze overeenkomst soms medeondertekenen ongeacht het huwelijksgoederenregime. Dat betekent niet dat de echtgenoot of geregistreerd partner dan ook mede-eigenaar wordt. Op het voorblad wordt vermeld wie koper en verkoper zijn.

Niet gehuwde of geregistreerde samenwonenden hoeven elkaar geen toestemming te geven voor de verkoop van de door hen samen bewoonde woning/appartementsrecht, 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 16 van het koopcontract

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

Artikel 17 van het koopcontract

Het laten inschrijven van de overeenkomst in de openbare registers (vaak “het kadaster” genoemd) heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen, en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen. De inschrijving heeft aldus een dubbele basis: inschrijving op grond van het Burgerlijk Wetboek (als bescherming tegen latere faillissementen, overdrachten en beslagen) en inschrijving op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (als bescherming tegen een later gevestigd voorkeursrecht). Als het passeren van de akte van levering (zie artikel 3) langer dan zes maanden na de aankoop is gepland, is het verstandig om nader advies in te winnen over het beste moment van inschrijving. Overigens, ook als niet direct opdracht aan de notaris wordt verstrekt om de overeenkomst in te laten schrijven, behoudt de koper het recht om dat op eigen kosten alsnog te laten doen. Dat geldt ook voor het laten inschrijven op een eerder moment dan in de akte is opgenomen.

Artikel 18 van het koopcontract

Zowel koper als verkoper hebben er belang bij dat het koopcontract 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. Als geldig 'ID-bewijs' wordt o.a. aangemerkt: een geldig Nederlands paspoort, een geldige Nederlandse identiteitskaart, een geldig Nederlands rijbewijs, een geldig Nederlands vreemdelingendocument (verblijfsdocument).

Artikel 19 van het koopcontract

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

Onder de bruto jaarlast wordt verstaan het totale bedrag dat met de hypothecaire financiering is gemoeid, dus inclusief risico- en spaarpremie in geval van een levenhypotheek, alsmede eventuele extra aflossingen in verband met de afgegeven Nationale Hypotheek Garantie.

In het derde lid verplichten allen zich om er zoveel mogelijk aan te doen de voorwaarden niet in te laten gaan. In artikel 19.1. kunnen één of meer data opgenomen worden. Op genoemde data zal duidelijk zijn of de overeenkomst ontbonden kan worden. De ontbinding geschiedt echter niet vanzelf, doch dient door degene die ontbindt aan de andere partij bekend te worden gemaakt. Partijen dienen overeen te komen, binnen hoeveel *werkdagen* na de datum waarop de ontbindende voorwaarde verstrijkt, het bericht van ontbinding door de wederpartij of diens makelaar moet zijn ontvangen. Zaterdag, zondag en algemeen erkende feestdagen tellen in de berekening niet mee. Aan het einde van de in 19.1 vermelde termijn staat vast of er een beroep op de ontbindende voorwaarde gedaan *kàn* worden. Aan het einde van de in 19.3 genoemde termijn staat vast of er daadwerkelijk een beroep op de ontbindende voorwaarde *is gedaan*. Het invoeren van ontbinding dient "goed gedocumenteerd" te geschieden. Wat "goed gedocumenteerd" inhoudt is afhankelijk van de inhoud van de ontbindende voorwaarde. Het gaat erom dat de wederpartij zich een beeld kan vormen of er terecht een beroep op de ontbindende voorwaarde wordt gedaan. Als koper ontbinding inroept omdat hij geen financiering heeft verkregen, dan dient hij in ieder geval afschriften van de afwijzingen met het bericht van ontbinding mee te sturen. Of hij daarmee kan volstaan zal mede afhankelijk zijn van de inhoud van de afwijzing. In de witte ruimte onder artikel 19 kunnen aanvullende bepalingen staan over dingen die de partijen eveneens zijn overeengekomen, maar niet in de voorgedrukte tekst van de akte zijn verwerkt.

Het is van groot belang deze aanvullende bepalingen zorgvuldig te formuleren en te omschrijven.

Artikel 21 van het koopcontract

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

De bedenktijd begint bij aanvang van de dag, volgende op de datum dat de koper een afschrift van de door beide partijen ondertekende overeenkomst heeft ontvangen. Meestal zal (de makelaar van) de verkoper direct nadat beide partijen hebben ondertekend een kopie van de akte aan de koper overhandigen. De (makelaar van de) verkoper zal dan een ontvangstbewijs van de koper vragen. Het ontvangstbewijs moet voorzien zijn van een datum zodat duidelijk is wanneer de koper de kopie van de akte heeft ontvangen. Voor de start van de bedenktijd is het niet per se noodzakelijk dat de koper de kopie-akte persoonlijk overhandigd krijgt. Hoewel overhandiging de voorkeur verdient kan de kopie-akte ook opgestuurd worden, bijvoorbeeld per aangetekende brief met handtekening retour. Als de kopie-akte wordt opgestuurd in plaats van overhandigd, wordt aangeraden om deze zowel naar het feitelijke woonadres als naar het domicilie-adres (zie artikel 13) te sturen.

Als de koper binnen de bedenktijd afziet van de koop, moet hij er voor zorgen dat de ontbindingsverklaring de verkoper voor het einde van de bedenktijd bereikt. Er zijn geen wettelijke eisen voor de vorm waarin de koper aan de verkoper mee moet delen dat hij van de koop afziet. Maar het ontbinden van de koop op bewijsbare wijze, bijvoorbeeld via een fax met verzendbevestiging of per aangetekende brief met handtekening retour, is wel altijd aan te raden. Voor het optimaal kunnen benutten van de bedenktijd is het voor de koper van groot belang dat ook de verkoper domicilie kiest op het notariskantoor (artikel 13). Als de koper op het laatste moment de overeenkomst wil ontbinden, maar de verkoper is niet thuis of neemt de telefoon niet op, dan kan hij de voicemail van de notaris inspreken, hem e-mailen of faxen (kan doorgaans allemaal ook buiten kantooruren). Als gevolg van de domiciliekeuze worden die boodschappen geacht de verkoper bereikt te hebben. Met name in het kader van de bewijspositie is dat van belang. Dat geldt ook voor schriftelijke ontbinding van de overeenkomst. Als de verkoper geen domicilie heeft gekozen bij de notaris zal de koper –wil hij zijn bewijspositie veilig stellen- er verstandig aan doen om per aangetekende brief met handtekening retour een beroep op de bedenktijd te doen. Dit betekent dat hij ruim voor het einde van de bedenktijd zijn definitieve beslissing moet nemen. Aangezien de koper de notaris aanwijst, kan hij kiezen voor een notaris bij hem in de buurt. Voor de koper is een brief daar snel gebracht. Uiteraard zou de koper de brief ook naar de verkoper kunnen brengen, maar die woont lang niet altijd in de buurt. Bovendien is vaak moeilijk te bewijzen dat de brief daadwerkelijk is ontvangen.

Artikel 22 van het koopcontract

In veel gevallen vloeit al uit de wet voort dat beide partijen het koopcontract 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 akte ondertekent en het moment dat de andere partij dat doet. Deze situatie doet zich bijvoorbeeld voor wanneer de ene partij het contract aan de ander opstuurt. Artikel 21 lid 2 voorkomt dat partijen elkaar onnodig lang in onzekerheid laten. Als de eerste ondertekenaar niet binnen de afgesproken tijd de door de andere partij ondertekende akte terugontvangt, kan de eerste ondertekenaar gedurende een bepaalde periode van de overeenkomst 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.