

TOELICHTING behorende bij model koopakte voor een bestaand appartementsrecht (model september 2003)

1. Modelkoopakte met toelichting

De modelkoopovereenkomst voor een bestaand appartementsrecht –vaak kortweg de NVM-koopakte genoemd- is in overleg vastgesteld door Vereniging Eigen Huis, de Consumentenbond en de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM. Deze organisaties gebruiken alle drie hetzelfde modelkontraat. De toelichting die u nu leest is door Vereniging Eigen Huis opgesteld. De door de NVM gebruikte toelichting wijkt daar op onderdelen vanaf.

De modelkoopakte gaat uit van een soort standaardsituatie. Omdat geen enkele situatie precies gelijk is, kan de akte worden aangepast aan specifieke omstandigheden. Partijen kunnen daartoe aanvullende afspraken in de akte opnemen. Uiteraard mogen partijen ook afwijken van hetgeen standaard in de akte staat.

2. Koopakte appartementsrecht

U heeft via een makelaarskantoor een koopovereenkomst van een appartementsrecht gesloten. Als u via een makelaarskantoor een appartement koopt of verkoopt worden de afspraken vastgelegd in een koopakte. Het was altijd al verstandig om de koop van een woning 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 woning veelal niet geldig. Na ondertekening door alle partijen zal de koopakte gezonden worden aan de in de akte genoemde notaris. In de meeste gevallen zal de koper een zogenoemde bedenktijd hebben. Op deze bedenktijd zal bij de toelichting op artikel 20 nader worden ingegaan.

3. Akte van levering

De notaris maakt aan de hand van de gegevens in de koopakte 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.

Op die dag leest de notaris de voornaamste inhoud van de akte van levering voor in bijzijn van 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 wordt ingeschreven in de openbare registers (kadaster) en dan is de eigendomsoverdracht een feit. Later ontvangt koper van de notaris een afschrift van deze akte: uw "eigendomsbewijs". De originele akte blijft in bewaring bij de notaris.

4. Nota

Tegelijk met de concept-akte 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, de afsluitkosten van de eventuele hypothecaire geldlening enzovoort. Op de nota van afrekening van verkoper staat onder meer het bedrag van de verkregen of af te lossen hypothecaire geldlening met de daarop vallende kosten. Het is gebruikelijk dat als de makelaarskosten nog niet zijn betaald, deze bij de notaris worden verrekend. De makelaarskosten worden betaald door degene die de makelaar heeft ingeschakeld. Zie voor koop vrij op naam hierna (artikel 1).

Onderaan de nota staat tenslotte het bedrag dat u als 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 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 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.

6. Vragenlijst over de Vereniging van Eigenaren 'VVE in beeld'

Met behulp van de bij deze koopakte behorende vragenlijst 'VVE in beeld' kan men zich een beeld vormen over de financiële positie en het functioneren van de Vereniging van Eigenaren (VVE). Voor een koper kan het heel belangrijk zijn om te weten of er sprake is van 'actieve' of van een 'slapende' V.V.E. In verband daarmee wordt aanbevolen om de vragenlijst in te vullen en aan de koopakte te hechten.

7. Uitleg koopakte

Nu volgt puntsgewijs een korte uitleg van de tekst van de koopakte.

Gegevens partijen en omschrijving onroerende zaak

Op het voorblad van de akte bij A worden de gegevens van verkoper ingevuld. Tevens staat daar (voor zover dit bekend is) het toekomstige adres en telefoonnummer van verkoper; dit ten behoeve van de notaris en het kadaster (bijvoorbeeld voor toezending van de akte).

Natuurlijk worden ook de naam en verdere gegevens van koper ingevuld bij B.

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.

Op het tweede blad wordt de datum ingevuld waarop de partijen het met elkaar eens zijn geworden. Op die datum zijn zij de overeenkomst, meestal mondeling, aangegaan. De datum is belangrijk omdat hij kan afwijken van de datum van ondertekening van de akte. De koopakte kan namelijk best één of twee dagen later zijn ondertekend. In ieder geval ligt de datum van het tot stand komen van de overeenkomst vast.

Daarna wordt verder gegaan met de gegevens van de onroerende zaak, zoals de straat, het huisnummer, de gemeente, de kadastrale gegevens, de grootte van het grondoppervlak. Vervolgens worden de gegevens van het appartement ingevuld. Deze gegevens zijn belangrijk, omdat daarmee wordt vastgelegd om welk object het gaat. 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.

Tenslotte wordt de koopsom ingevuld, eerst in cijfers en dan voluit geschreven.

Lijst van zaken

Bij de koopakte 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. Aan de hand van deze lijst kan worden besproken of iets wel of niet wordt meeverkocht. Het betreft zaken waarvan in de praktijk blijkt dat zij aanleiding kunnen geven tot discussie over het al dan niet bij de koop inbegrepen zijn. 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.

Artikel 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. Makelaarskosten en hypotheekkosten vallen er onder andere niet onder! De overdrachtsbelasting bedraagt momenteel zes procent over de waarde van de onroerende zaak.

Er is een kans, dat er 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.

Lid 2 is slechts van toepassing indien de verkoper de onroerende zaak binnen 6 maanden nadat hij eigenaar is geworden weer verkoopt.

Artikel 2

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 de dag volgend op de datum van levering.

Artikel 3

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 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.

Ook 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. Dit gebeurt dikwijls bij nieuwbouw om het gehele project bij een zelfde notaris te laten leveren. Als verkoper de keus van de notaris maakt, kan koper desgewenst toch, daarnaast en voor eigen rekening, zijn eigen notaris inschakelen.

Artikel 4

Het is gebruikelijk om overeen te komen, dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst 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 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.

In plaats van een bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten. Het is gebruikelijk en verstandig om een eventueel waarborgsom te storten bij een derde (bijvoorbeeld de notaris). Onder artikel 4.2. wordt ingevuld op welke bank- of girorekening dat moet gebeuren, evenals de hoogte van deze waarborgsom (in cijfers en voluit).

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 het vooruitbetaalde gedeelte 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.

Indien de waarborgsom betaald wordt uit eigen geld terwijl de koper toch de gehele koopsom wil financieren, is het voor een koper fiscaal aantrekkelijk om de waarborgsom niet in mindering te laten strekken op de koopsom. Voor zo ver de waarborgsom in mindering strekt op de koopsom, kan de fiscus zich op het standpunt stellen dat de hypothecaire lening.

Artikel 5

In artikel 5.1 staat dat koper het appartement koopt in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de overeenkomst. 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. In de toelichting op artikel 5.3 wordt aan deze belangrijke uitzondering uitgebreid aandacht besteed.

Artikel 5.2 gaat over bijzondere lasten en beperkingen. Lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en zogenaamde kettingbedingen zijn rechten die anderen dan koper en verkoper kunnen hebben op het appartement, ongeacht wie daarvan de eigenaar is. Bij een lijdende erfdienstbaarheid van voetpad bijvoorbeeld, heeft een ander 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.

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

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

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

De koper wil uiteraard geen last hebben van hypotheek van verkoper. Verkoper moet die dus aflossen en ervoor zorgen 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.

In artikel 5.3 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 de koopovereenkomst tot stand kwam. Het begrip "kenbaar" is ruimer dan "bekend". Ook gebreken die de koper niet kent maar die hij had moeten ontdekken als hij voldoende zorgvuldig te werk was gegaan zijn "kenbaar". 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 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. De verkoper sluit zijn aansprakelijkheid voor de geschiktheid van het verkochte voor het beoogde bijzondere gebruik uit, maar dat doet niet af aan deze mededelingsplicht. Als verkoper zijn mededelingsplicht verzaakt, kan de koper -als hij het gebrek niet kende- de verkoper met succes 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 eigendomsoverdracht toch sprake is van een gebrek dat een normaal gebruik in de weg staat, is verkoper daarvoor aansprakelijk. 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 de verkoper om een zaak te leveren die de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik ervan nodig zijn, geldt in beginsel ook voor de meeverkochte (roerende) zaken. Ook in dat geval geldt dat 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.

In artikel 5.4.1. 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 5.4.2., 5.4.3., 5.4.4. en 5.7. 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 akte 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 de 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 iets over vast te leggen. Daardoor wordt de verkoper gestimuleerd om zijn mededelingsplicht te doen, en de koper om zijn onderzoeksplicht te doen. Om ieder misverstand te voorkomen is in artikel 5.13 uitdrukkelijk bepaald dat een onbekendheidsverklaring niet bedoeld is als garantie of exoneratie. 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 5.1. en 5.3. van de koopakte, waarbij kenbare gebreken voor risico van koper komen. Uiteraard kunnen partijen, desgewenst per onderdeel, van de standaard in de koopakte opgenomen risicoverdeling afwijken.

Artikel 5.4.2. heeft betrekking op ondergrondse opslag tanks 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. 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 een onderzoek naar de aanwezigheid van olietanks te laten uitvoeren. Wanneer zich in de tuin een nog niet volgens de zogenaamde BOOT-regeling gesaneerde olietank bevindt, moet deze sinds 1 januari 1999 door de grondeigenaar of erpachter worden verwijderd. Dit is anders, wanneer de tank nog in gebruik is. In dit laatste geval moet de tank jaarlijks worden gekeurd en dient de eigenaar van de woning zich te verzekeren tegen bodemverontreiniging. Naast het risico van afkeuring of verplichte reparatie, brengt dit aanzienlijke kosten met zich mee.

In artikel 5.4.3. 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 koopakte

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 er verstandig aan doet om daar vooraf een onderzoek naar te laten verrichten.

Artikel 5.4.4. 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 5.5 volgt dat koper in de periode tussen het tekenen van de koopakte en het passeren van de akte van levering bij de notaris, het pand mag inspecteren. Het beste moment om dat te doen is zo kort mogelijk voor de levering. Er kan namelijk nog van alles aan het pand veranderen. Daarom wordt hier nog eens de mogelijkheid geboden te controleren of het pand zich in dezelfde staat bevindt als toen het gekocht werd. Het is verstandig hiervan een en ander op papier te zetten. Uw makelaar kan u hierbij terzijde staan.

Artikel 5.6 ziet op zogenoemde aanschrijvingen. De overheid kan een eigenaar de verplichting opleggen om zijn onroerende zaak in een bepaald opzicht te verbeteren of te herstellen. 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 hun onderzoeksplicht resp. mededelingsplicht hebben gedaan zal koper de gebreken al kennen. In verband daarmee zijn de kosten in beginsel voor rekening van de koper als de overheid na het tekenen van de koopovereenkomst, maar voor de eigendomsoverdracht een herstel- of verbeteringsplicht oplegt. Aanschrijvingen in verband met bouwen zonder, of in strijd met, een vergunning komen in beginsel voor rekening van verkoper.

De verkoper dient te verklaren of hij 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.

Artikel 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 worde zonder beschadiging van de zaak." Dit betekent, dat indien het gekochte pand bij de aankoop was verhuurd, er geen eigendommen van de huurder bij de koop inbegrepen zijn.

Artikel 5.11. Het is gebruikelijk dat er geen verrekening plaatsvindt bij verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte van de grond. Meestal maakt het koper niet veel uit of de opgegeven grootte afwijkt van de werkelijke grootte, omdat hij het pand heeft bekeken en de werkelijke grootte dus kent. Bovendien wordt de waarde in de regel niet sterk beïnvloed door de precieze afmetingen.

Artikel 5.13. 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 exoneratie. De verkoper legt met een onbekendheidsverklaring het risico dus niet bij de koper neer, zie de toelichting bij art. 5.3 en 5.4.1. 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.

Wel kan men desgewenst afspreken dat alle voor partijen onbekende zaken geheel voor risico van koper of juist van verkoper komen, maar dan moet worden afgeweken van de standaardtekst van de modelkoopovereenkomst.

Artikel 6

De feitelijke levering vindt plaats door het overhandigen van de sleutels en het in bezit nemen van het verkochte. 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 geleast heeft. 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.

Indien op de te kopen woning een zogenaamde GIW-garantie van toepassing is, kan deze overgaan op de nieuwe eigenaar. Als de garantie- en waarborgregeling E.1999 (bij appartementen A.1999) van toepassing is, geldt dat de koper binnen een termijn van zes maanden zich als nieuwe eigenaar moet melden bij de organisatie die de garantie verstrekt heeft. In andere gevallen kan het zijn dat een termijn van drie maanden geldt, of dat de garantie automatisch overgaat (zoals bij garantie- en waarborgregeling E.2003). Informatie over de termijnen en de te volgen procedure is te vinden in de betreffende waarborgregeling en bij het Garantie Instituut Woningbouw GIW (Postbus 1857, 3000 BW Rotterdam).

Artikel 7

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 is op te vragen bij de administrateur van de V.V.E. evenals het reglement van splitsing en de statuten.

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

Artikel 8

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 een van drie kopers, wordt dus geacht voldoende te zijn om alle drie op de hoogte te stellen.

Artikel 9

Volgens artikel 5 van de koopakte 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. Vanaf het moment dat de notariële eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden is het appartement voor risico van koper. Als koper het appartement al eerder in gebruik heeft genomen geldt dit niet. Dan rust het risico vanaf dat moment op koper.

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 de koopovereenkomst

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 de koopovereenkomst 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.

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 overeenkomst in stand te laten. Het is verstandig een dergelijke afspraak schriftelijk vast te leggen.

Artikel 10

Het is wettelijk verplicht een opstalverzekering te sluiten. Daarbij is in de eerste plaats te denken aan een verzekering tegen brand. 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.

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

Aangezien er een collectieve verzekering op het totale gebouw rust, kan een individuele koper die verzekering niet zomaar uitsluiten. Vandaar dat dit artikel in de koopakte koper er toe verplicht dat hij meebetaalt aan de brandverzekering.

Artikel 11

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 voor u 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.

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 koopakte namelijk dat u de bepalingen van het reglement zult naleven. Daarom is in de koopakte 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. Als er een huishoudelijk reglement is, is het verstandig daarvan ook een exemplaar te vragen.

Artikel 12

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.

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. 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. Uit het jaarverslag van de administrateur kan de grootte van het reservefonds gehaald worden. 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 een nog niet betaalde dakreparatie. Volgens de wet zijn zowel de oude als de nieuwe eigenaar van het appartement jegens de V.V.E. aansprakelijk voor (een deel van de) schulden gedurende het lopende kalenderjaar en het aan de verkoop voorafgaande jaar (in het reglement kan daarvan echter worden afgeweken). 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

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

Dit constateren vindt plaats door de andere partij in gebreke te stellen, dat wil zeggen, in een officieel stuk mee te delen dat deze zijn verplichtingen niet nakomt. Dit moet gepaard gaan met een sommatie om alsnog binnen acht dagen de verplichting na te komen. Hiermee geeft men de wederpartij als het ware een laatste kans. Het eerste deel van artikel 13 zegt nu, dat de overeenkomst 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 in gebreke stelling, nog niets is gebeurd.

Maar daarmee hebben noch koper noch verkoper 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 overeenkomst 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 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

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

"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.” Onder inboedel wordt hier verstaan het geheel van het tot de huisraad en de tot stoffering en meubilering van de woning dienende roerende zaken, met uitzondering van boekerijen 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. 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.

Ter uitvoering van hetgeen in deze artikelen is bepaald, moet de echtgenoot deze overeenkomst soms mede-ondertekenen. Dat betekent niet dat de echtgenoot dan ook mede-eigenaar wordt. Op het voorblad wordt vermeld wie koper en verkoper zijn. Als de echtgenoot mee koopt, zal dat blijken uit de gegevens op het voorblad. De vermelding van de echtgenoot op het voorblad is in dat verband doorslaggevend, niet de handtekening onder de overeenkomst.

Artikel 16

Domicilie kiezen wil zeggen: wettelijk verblijf kiezen voor het ten uitvoer leggen van een rechtshandeling. De koopakte wordt op het adres dat in dit artikel wordt ingevuld, bewaard. Een brief die gestuurd is naar het domicilie-adres, wordt geacht door elk van de partijen te zijn ontvangen.

Domicilie wordt in geval van koop en verkoop van onroerende zaken meestal gekozen bij de notaris; meestal wordt hier dus het adres van de notaris ingevuld.

Artikel 17

Het laten inschrijven van de overeenkomst in de openbare registers heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen, en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen. Indien de onroerende zaak niet binnen zes maanden na de inschrijving aan de koper geleverd is, verliest de inschrijving haar beschermende werking met terugwerkende kracht. In dat geval wordt er dus van uitgegaan dat er nooit een inschrijving is geweest. Als de oplevering langer dan zes maanden op zich laat wachten, kan het afhankelijk van de omstandigheden verstandig zijn om de akte pas op een later moment in te schrijven.

De akte kan al worden ingeschreven voordat de ontbindende voorwaarden verlopen zijn. Aan de inschrijving zijn echter wel kosten verbonden. Inschrijving is alleen mogelijk indien onder de koopakte een ondertekende en gedateerde verklaring van een notaris is opgenomen. Tenzij de akte door een notaris is opgesteld en ondertekend kan de akte niet tijdens de bedenktijd (zie artikel 20) ingeschreven worden.

Artikel 18

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' worden aangemerkt: paspoort, toeristenkaart, rijbewijs, gemeentelijke identiteitskaart, verblijfsdocument (A t/m E) van de vreemdelingen-dienst, vluchtelingenpaspoort, vreemdelingenpaspoort, verblijfsvergunning in buitenlands paspoort, (elektronisch) W-document.

Artikel 19

Een ontbindende voorwaarde biedt één of meer partijen de mogelijkheid om in bepaalde gevallen de koopovereenkomst te ontbinden. Bijvoorbeeld als de koper geen huisvestingsvergunning krijgt van de gemeente (a), 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. Zaterdagen, zondagen 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 20

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

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

De bedenktijd begint bij aanvang van de dag, volgende op de datum dat de koper een afschrift van de door beide partijen ondertekende 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 is niet per se noodzakelijk dat de koper de akte altijd persoonlijk in ontvangst neemt. De akte kan ook naar het notaris kantoor gestuurd worden, zie de toelichting op artikel 16. Dat is vooral praktisch als de koper moeilijk te bereiken is, of als sprake is van verschillende personen die samen een huis kopen."

Artikel 21

Als de eerste partij de overeenkomst ondertekent, begint een termijn te lopen waarbinnen ook de andere partij de overeenkomst moet tekenen én de notaris een kopie van de door beide partijen getekende overeenkomst moet hebben ontvangen. Als deze termijn overschreden wordt, is geen koopovereenkomst tot stand gekomen. Met name als koper en verkoper niet bij elkaar komen om de akte gelijktijdig te ondertekenen, is het in beider belang deze termijn goed in de gaten te houden.

Voor gezien (ver)koper:

Plaats en datum:

Gezien:

koper:

verkoper:

plaats en datum:

plaats en datum: