

TOELICHTING behorende bij model koopakte voor een bestaande eengezinswoning (model september 2003)

1. modelkoopakte met toelichting

De modelkoopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning –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. koopovereenkomst

Als u via een makelaarskantoor een woning 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 17 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 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.

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, 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).

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

5. Uitleg koopakte

Nu volgt puntsgewijs een 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, inclusief het nummer van het paspoort of rijbewijs (legitimatie). Voor zover reeds bekend worden ook het toekomstige adres en telefoonnummer van verkoper vermeld; dit ten behoeve van de notaris en het kadaster (bijvoorbeeld voor toezending van de akte).

Bij B 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.

Op het tweede blad worden de gegevens van de onroerende zaak ingevuld, zoals de straat, het huisnummer, de gemeente, de kadastrale gegevens en de grootte van het grondoppervlak. 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. 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.

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 vooral voor kopers van belang om zich daarin te verdiepen. Voor de overdracht van onroerende zaken moet namelijk overdrachtsbelasting betaald worden. 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.

In de koopakte kan aangegeven worden 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 fikse boete te moeten betalen.

In de praktijk laten verkopers de waardering van de roerende zaken vaak over aan de koper. De verkoper is doorgaans nauwelijks in de uitsplitsing geïnteresseerd. 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 de woning 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. De koper en de notaris zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de afdracht van overdrachtsbelasting.

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 van de koopsom. Als de waarde van de onroerende zaak 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. 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 enkele dagen na 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 eventuele 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 10 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 gedeeltelijk gebruikt is voor terugbetaling van de gestorte waarborgsom. Voor zo ver de waarborgsom uit eigen middelen was voldaan, wordt dat gezien als aanvulling van de eigen middelen. De rente over dat gedeelte van de lening is dan niet fiscaal aftrekbaar. 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.

Artikel 5

In artikel 5.1 staat dat koper de onroerende zaak 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 de onroerende zaak, 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.

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 koper voor ogen staat belemmerd wordt door erfdienstbaarheden etc., dan kent 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 erfdiensbaarheden sprake is. Het is belangrijk dat koper ook deze uitdrukkelijk aanvaardt. 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.

Koper wil uiteraard geen last hebben van hypotheeken 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 de onroerende zaak, 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 de onroerende zaak 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 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. 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 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.

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 clausules 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 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. 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 erfpachter 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 de woning is verwerkt. Dit geldt ook als bijvoorbeeld in 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.

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 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.

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. Omdat (ver)kopers elkaar machtigen om namens elkaar de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, is voor de wederpartij duidelijk dat als een 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 een persoon sprake is.

Artikel 9

Volgens artikel 5 van de koopakte moet het gekochte pand 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 van de notariële eigendomsoverdracht is de woning voor risico van koper. 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 de woning voor de eigendomsoverdracht bijvoorbeeld door brand geheel of gedeeltelijk wordt verwoest, zijn beide partijen niet langer aan de koopovereenkomst gebonden. Als koper de woning 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 de woning 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 de woning toch conform de koopovereenkomst in eigendom wordt overgedragen.

Hij dient dan tijdig aan koper mede te delen dat hij de woning 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

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 10 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 10 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 11/12

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. 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. Dat betekent niet dat de echtgenoot

of geregistreerd partner dan ook mede-eigenaar wordt. Op het voorblad wordt vermeld wie koper en verkoper zijn. Als de echtgenoot of geregistreerd partner mee koopt, zal dat blijken uit de gegevens op het voorblad.

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 13

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. Vaak is het handig om ook(!) een kopie van de brief naar het feitelijke woonadres te sturen.

Artikel 14

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 17) ingeschreven worden.

Artikel 15

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

Artikel 16

Een ontbindende voorwaarde biedt één of meer partijen de mogelijkheid om in bepaalde gevallen de koopovereenkomst 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 16.1. 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, zondagen en algemeen erkende feestdagen tellen in de berekening niet mee. Aan het einde van de in 16.1 vermelde termijn staat vast of er een beroep op de ontbindende voorwaarde *gedaan* kan worden. Aan het einde van de in 16.3 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 16 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 17

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 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 13. Dat is vooral praktisch als de koper moeilijk te bereiken is, of als sprake is van verschillende personen die samen een huis kopen."

Artikel 18

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.