

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE KOOPOVEREENKOMST VOOR APPARTEMENTSRECHTEN, VERSIE 1-1-2014

Bij deze algemene voorwaarden horen:

- Koopovereenkomst Appartementsrechten, versie 1-1-2014

Definities

1. Onder koopovereenkomst wordt in deze voorwaarden verstaan de schriftelijke koopovereenkomst, ingevolge welke deze voorwaarden van toepassing zijn.
2. Onder aannemingsovereenkomst wordt in deze voorwaarden verstaan de afzonderlijke schriftelijke aannemingsovereenkomst, waarin de koper aan de in die overeenkomst vermelde ondernemer opdracht tot bouw van het gebouw heeft gegeven.
3. Onder koper wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de koopovereenkomst de koper is, en die in de aannemingsovereenkomst benoemd is als verkrijger.
4. Onder verkoper wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de koopovereenkomst de verkoper is en in die overeenkomst benoemd is als verkoper.
5. Onder ondernemer wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de aannemingsovereenkomst de aannemer is en in die overeenkomst benoemd is als ondernemer.
6. Onder notaris wordt in deze voorwaarden verstaan de in de koopovereenkomst aangewezen notaris.
7. Onder gebouw wordt in deze voorwaarden verstaan de opstal(len) met aangehorigheden, waarvan het aan de koper verkochte appartementsrecht(en) een aandeel uitmaakt en waarvan de bouw of afbouw in de aannemingsovereenkomst door de koper aan de ondernemer is opgedragen en dat in de splitsing als bedoeld in de overweging van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst is/wordt betrokken.
8. Onder appartementsrecht(en) wordt in deze voorwaarden verstaan het/de bij de koopovereenkomst verkochte appartementsrecht(en).

Artikel 1 – Verplichtingen van de verkoper in geval van verkoop

- 1.a. De verkoper garandeert dat hij bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte.
- 1.b. De verkoper is verplicht aan de koper appartementsrechten te leveren die niet onderhevig zijn aan vernietiging, pandrechten, hypotheeken, beslagen en van inschrijving daarvan, vrij is van huur, vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen dan die welke de koper nadrukkelijk heeft aanvaard.
- 1.c. Het/De appartementsrecht(en), zal/zullen geheel in overeenstemming zijn met de in de koopovereenkomst genoemde (ontwerp)akte van splitsing. De verkoper is verplicht het/de appartementsrecht(en) over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de koper uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 7:15 en 7:20 van het Burgerlijk Wetboek¹⁾. Hij informeert de koper over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek¹⁾.
- 1.d. Indien de in de splitsing betrokken grond verontreinigingen mocht blijken te bevatten die de gezondheid van mens, dier en/of planten kunnen schaden, heeft de koper het recht de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging daartegen verzet en/of de verkoper zich verplicht op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan, zulks onverminderd het recht van de koper tot schadevergoeding, indien daartoe gronden zijn.
2. In de akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in de koopovereenkomst niet anders is bepaald - worden opgenomen:
 - a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
 - b. alle mandeligheden en erfdiensbaarheden ten behoeve en ten laste van het/de appartementsrecht(en);
 - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gebouw met bijbehorende grond of het complex met bijbehorende grond waarvan het gebouw deel uitmaakt te legaliseren;

- d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van het/de appartementsrecht(en) en van het gebouw met bijbehorende grond op de verkoper rusten voor zover de verkoper verplicht is deze aan de koper op te leggen.
3. Indien de koper niet bij het aangaan van de koopovereenkomst door de verkoper van de lasten en verplichting(en), bedoeld in het vorige lid van dit artikel op de hoogte is gesteld, en die lasten en verplichting(en) de waarde van het/de appartementsrecht(en) verminderen, heeft de koper recht op schadevergoeding.
De koper kan bovendien ontbinding van de koopovereenkomst invoeren of vorderen, indien althans zou blijken dat de waarde van het/de appartementsrecht(en) hierdoor aanmerkelijk lager is.
4. De verkoper draagt er zorg voor dat tijdig voor de levering een concept van de in lid 2 van dit artikel bedoelde akte van levering met eventuele bijlagen aan de koper wordt ter hand gesteld.

Artikel 2 – Zakelijke lasten

1. Onverminderd het verder in deze voorwaarden bepaalde komen de op het/de appartementsrecht(en) rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten ten laste casu quo ten gunste van de koper vanaf de datum van de akte van levering of vanaf de datum van eventuele eerdere ingebruikneming.
2. Het aandeel in de schulden en kosten, die ingevolge het in de akte van splitsing vastgestelde of aangeduide reglement voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaren, alsmede het aandeel in zodanige baten, is ten laste casu quo ten gunste van de verkoper tot op de datum van de akte van levering.

Artikel 3 – Erfpacht en andere zakelijke rechten

Indien in de splitsing een recht van erfpacht of een ander beperkt recht is betrokken, is het in de voorgaande artikelen bepaalde van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat daar waar gesproken wordt van 'eigendom' dient te worden gelezen 'erfpacht' of het andere beperkte recht en dat de eventuele akte van vestiging geldt als de akte van levering.

Artikel 4 – Kosten en belastingen

Alle kosten en rechten aan de verkoop en de levering/verlening van het recht van erfpacht verbonden, de kadastrale tarieven, notariskosten en omzetbelasting daarover, zijn voor rekening van de verkoper.

Artikel 5 – Wijziging percentage omzetbelasting

Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Artikel 6 – Informatieplicht verkoper

Afgezien van het hiervoor en hierna bepaalde staat de verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte door middel van de bij deze overeenkomst behorende bijlagen, die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

Artikel 7 – Overgang, overdracht aanspraken

Alle aanspraken die de verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op koper per het tijdstip van de juridische overdracht van het registergoed. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek¹), is de verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan levering van die aanspraken.

Artikel 8 – Risico-overgang

Het verkochte komt voor risico van koper vanaf de ondertekening van de notariële akte van levering tot eigendomsoverdracht, onverminderd hetgeen omtrent de te bouwen opstal is bepaald in de door de koper te sluiten aannemingsovereenkomst met de toepasselijke algemene voorwaarden.

Artikel 9 – Bestemming / beperking directe doorverkoop

1. Het verkochte wordt door de koper juridisch verkregen door de inschrijving van het afschrift van de in artikel 1 van de koopovereenkomst bedoelde akte van levering van het appartementsrecht in het openbare register voor registergoederen.
2. De koper kan het verkochte in feitelijk bezit en genot aanvaarden op de datum waarop het op het verkochte te bouwen appartement met toebehoren hem in voltooide staat, krachtens het bepaalde in de aannemingsovereenkomst met toepasselijke algemene voorwaarden, door de aannemer ter bewoning is opgeleverd, mits hij alsdan al het krachtens de aannemingsovereenkomst verschuldigde heeft voldaan.
3. Vóór dit tijdstip zal het koper niet zijn toegestaan het verkochte in gebruik te nemen, waaronder mede wordt begrepen het doen uitvoeren door derden van werkzaamheden in/op/aan/onder het verkochte.
4. Het is de koper verboden, zulks op straffe van een boete ter grootte van de meeropbrengst boven de door koper betaalde koopsom, de bij deze gekochte bouwkael met de daarop te bouwen of gebouwde opstal, zonder toestemming van de verkoper, vóór de eerste oplevering ter bewoning aan een derde te verkopen. Dit verbod geldt niet indien op grond van artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek¹⁾ tot openbare of onderhandse verkoop wordt overgegaan.

Artikel 10 – Ontbinding van de koopovereenkomst

1. Indien een der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van levering, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan 10% (tien procent) van de koopsom, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding.
Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.
2. Indien een der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds vóór de levering waarschijnlijk wordt, dat een der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de koopovereenkomst ernstig te kort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen.
3. Indien op grond van lid 2 van dit artikel de ontbinding van de koopovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen, bepalen de ingevolge de koopovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

Artikel 11 – Bankgarantie

Indien de koper in plaats van een waarborgsom tot nakoming van zijn verplichtingen een schriftelijke bankgarantie jegens de verkoper doet stellen, dient deze bankgarantie:

- a. tijdig aan de notaris ter hand te worden gesteld;
- b. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot één maand na het overeengekomen tijdstip van levering;
- c. afgegeven te zijn door een te goeder naam bekend staande in Nederland gevestigde financiële instelling;
- d. de clausule te bevatten dat de desbetreffende financiële instelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal overmaken.

Noten

- 1) De in de Algemene Voorwaarden en Koopovereenkomst aangehaalde artikelen van het Burgerlijk Wetboek luiden:

Artikel 3: 268

1. Indien de schuldenaar in verzuim is met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt, is de hypotheekhouder bevoegd het verbonden goed in het openbaar ten overstaan van een bevoegde notaris te doen verkopen.
2. Op verzoek van de hypotheekhouder of de hypotheekgever kan de voorzieningenrechter van de rechtbank bepalen dat de verkoop onderhands zal geschieden bij een overeenkomst die hem bij het verzoek ter goedkeuring wordt voorgelegd. Indien door de hypotheekgever of door een hypotheekhouder, beslaglegger of beperkt gerechtigde, die bij een hogere opbrengst van het goed belang heeft, voor de afloop van de behandeling van het verzoek aan de voorzieningenrechter een gunstiger aanbod wordt voorgelegd, kan deze bepalen dat de verkoop overeenkomstig dit aanbod zal geschieden.
3. Het in lid 2 bedoelde verzoek wordt ingediend binnen de in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering daarvoor bepaalde termijn. Tegen een beschikking krachtens lid 2 is geen hogere voorziening toegelaten.
4. Een executie als in de vorige leden bedoeld geschiedt met inachtneming van de daarvoor in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering voorgeschreven formaliteiten.
5. De hypotheekhouder kan niet op andere wijze zijn verhaal op het verbonden goed uitoefenen. Een daartoe strekkend beding is nietig.

Artikel 6:159

1. Een partij bij een overeenkomst kan haar rechtsverhouding tot de wederpartij met medewerking van deze laatste overdragen aan een derde bij een tussen haar en de derde opgemaakte akte.
2. Hierdoor gaan alle rechten en verplichtingen over op de derde, voor zover niet ten aanzien van bijkomstige of reeds opeisbaar geworden rechten of verplichtingen anders is bepaald.
3. Artikel 156 en de leden 1-3 van artikel 157 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6:251

1. Staat een uit een overeenkomst voortvloeiend, voor overgang vatbaar recht in een zodanig verband met een aan de schuldeiser toebehorend goed, dat hij bij dat recht slechts belang heeft, zolang hij het goed behoudt, dan gaat dat recht over op degene die dat goed onder bijzondere titel verkrijgt.
2. Is voor het recht een tegenprestatie overeengekomen, dan gaat de verplichting tot het verrichten van de tegenprestatie mede over, voor zover deze betrekking heeft op de periode na de overgang. De vervreemder blijft naast de verkrijger jegens de wederpartij aansprakelijk, behoudens voor zover deze zich na de overgang in geval van uitblijven van de tegenprestatie van haar verbintenis kan bevrijden door ontbinding of beëindiging van de overeenkomst.
2. Het in de vorige leden bepaalde geldt niet, indien de verkrijger van het goed tot de wederpartij bij de overeenkomst een verklaring richt dat hij de overgang van het recht niet aanvaardt.
3. Uit de rechtshandeling waarbij het goed wordt overgedragen, kan voortvloeien dat geen overgang plaatsvindt.

Artikel 6:252

1. Bij een overeenkomst kan worden bedongen dat de verplichting van een der partijen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van een haar toebehorend registergoed, zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
2. Voor de werking van het in lid 1 bedoelde beding is vereist dat van de overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers. Degene jegens wie de verplichting bestaat, waarop het beding betrekking heeft, moet in de akte ter zake van de inschrijving woonplaats kiezen in Nederland.

3. Ook na inschrijving heeft het beding geen werking:
 - a jegens hen die voor de inschrijving onder bijzondere titel een recht op het goed of tot gebruik van het goed hebben verkregen;
 - b jegens een beslaglegger op het goed of een recht daarop, indien de inschrijving op het tijdstip van de inschrijving van het proces-verbaal van inbeslagneming nog niet had plaats gevonden;
 - c jegens hen die hun recht hebben verkregen van iemand die ingevolge het onder a of b bepaalde niet aan de bedongen verplichting gebonden was.
4. Is voor de verplichting een tegenprestatie overeengekomen, dan gaat bij de overgang van die verplichting het recht op de tegenprestatie mee over, voor zover deze betrekking heeft op de periode na de overgang en ook het beding omtrent deze tegenprestatie in de registers ingeschreven is.
5. Dit artikel is niet van toepassing op verplichtingen die een rechthebbende beperken in zijn bevoegdheid het goed te vervreemden of te bezwaren.

Artikel 7:15

1. De verkoper is verplicht de verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.
2. Ongeacht enig andersluidend beding staat de verkoper in voor de afwezigheid van lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet waren ingeschreven.

Artikel 7:20

Is de zaak behept met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan de koper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mits de verkoper hieraan redelijkerwijs kan voldoen.