
TOELICHTING OP DE KOOPOVEREENKOMST 'LOS LAND'

update 2017

Algemeen

Deze modelovereenkomst kan worden gebruikt voor de verkoop / koop van landerijen zonder bedrijfsbebouwing. Voor de verkoop / koop van een agrarisch bedrijf is een aparte modelovereenkomst beschikbaar.

Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde, doorgehaalde of afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Op de '.....<<...>>.....' dient een nader af te stemmen tekst / getal / bedrag / ... te worden ingevuld.

In het model staan opties ('*optie'). Dit zijn suggesties. Als boven een artikel(lid) 'optie' staat, is het gehele betreffende artikel(lid) optioneel.

Tekst die niet van toepassing is, dient herkenbaar te worden doorgehaald

Deze modelovereenkomst gaat uit van een standaardsituatie. Omdat geen enkele situatie standaard is, moeten partijen, of hun hulppersoon, het hele model doornemen om te onderzoeken of het model aansluit bij hun situatie.

Vanzelfsprekend kunnen partijen specifieke afspraken in de koopovereenkomst opnemen. Die specifieke afspraken moeten aan het einde van de overeenkomst wordt opgenomen in een nieuw artikel.

Uiteraard mogen partijen ook afwijken van hetgeen in het model staat. Afwijkingen moeten in principe worden opgenomen in het artikel waarvan wordt afgeweken. Als een afwijking wordt opgenomen in een nieuw te vormen artikel achter de modelbepalingen, moeten in dat nieuwe artikel én in het artikel waarvan wordt afgeweken duidelijk worden gemaakt dat de standaardbepaling niet van toepassing is.

Artikelsgewijze toelichting

Ondergetekenden

De gegevens van partijen zijn noodzakelijk om vast te leggen wie de betrokken partijen zijn. Dan kan daarover geen onduidelijkheid bestaan. Vermelding van het telefoonnummer en e-mailadres is raadzaam voor het snel leggen van contact. Het Relatienummer RVO kan dienstig zijn bij registratie van de overgang van de grond. Indien sprake is van een medeverkoper, bijvoorbeeld een echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner, moeten die gegevens ook worden ingevuld.

artikel 1 Verkoop en koop.

Koop is de overeenkomst waarbij de ene partij zich verbindt een zaak te geven en de ander om daarvoor een prijs in geld te betalen. Bij het sluiten van de overeenkomst gaat de eigendom nog niet op de koper over. Voor de eigendomsoverdracht is namelijk vereist:

- 1) een geldige titel (naam van transactie, in dit geval: koop),
- 2) een persoon die daartoe bevoegd is (verkoper als eigenaar) en
- 3) geldige levering.

De notaris passeert de leveringsakte en zorgt voor inschrijving in het kadaster, zie ook artikel 4.



De koopovereenkomst komt tot stand door aanbod en aanvaarding. Tussen de mondelinge aanvaarding en de schriftelijke vastlegging van de overeenkomst kan enige tijd liggen. Meestal zal bij de datum van totstandkoming van de overeenkomst de datum worden ingevuld van de mondelinge overeenstemming. Wanneer een van de partijen een voorbehoud heeft gemaakt dat de datum van totstandkoming van de overeenkomst de datum van schriftelijke vastlegging is, vullen partijen de datum van ondertekening in. Totstandkoming bij ondertekening brengt met zich dat tot de datum van ondertekening partijen geen overeenkomst hebben waaraan zij gehouden zijn.

De kernverplichting van de verkoper is de onroerende zaak te geven. Partijen moeten nauwkeurig omschrijven wat deze zaak inhoudt. Bij de grootte van het verkochte wordt doorgaans uitgegaan van de vermelde gegevens in het kadaster. Wanneer de verkoper een gedeelte van een kadastraal perceel verkoopt, is het raadzaam dat op een (kadastrale) kaart wordt aangegeven welk deel dat is. Op enig moment zal het kadaster het verkochte stuk inmeten. Het te verkopen perceel krijgt dan een eigen, nieuw kadastraal nummer.

Als op het verkochte perceel rechten of lasten rusten (bijvoorbeeld opstalrecht, gedoogplicht, herinrichtingsrente / ruilverkavelingslasten), verdient het aanbeveling dat dat wordt vermeld.

Het is mogelijk om met de verkoop van het agrarisch bedrijf ook roerende zaken, betalingsrechten, productierechten te verkopen. Het model biedt ruimte om dat te verwerken.

Het is raadzaam de koopsom ook voluit te schrijven, zodat geen onduidelijkheid bestaat over de omvang van de koopsom bij een verschrijving in de cijfers.

De koopsom kan worden uitgesplitst in delen voor bijvoorbeeld het onroerend goed, roerende zaken, productierechten et cetera. Dit is niet verplicht, maar kan raadzaam zijn vanwege fiscale regelingen.

artikel 2 Kosten en belastingen.

Om de verkoop en levering en alles wat daarbij komt kijken tot stand te brengen, moeten partijen doorgaans kosten maken. Het is van belang dat partijen overeenkomen wie welke kosten voor zijn rekening neemt.

De overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kadastrale kosten komen nagenoeg altijd voor rekening van de koper. Deze kosten worden ook wel 'koperskosten / kosten koper' genoemd.

Overige kosten, zoals kosten van de makelaar / rentmeester en hypotheekkosten, vallen niet onder 'kosten koper'. Doorgaans komen deze kosten voor rekening van de partij die de kosten maakt.

Als partijen BTW-regelaars zijn, kunnen zij aanvullende afspraken maken over de verrekening.

Als een landbouwregelaar roerende zaken koopt is er geen BTW verschuldigd bij de levering. Of er een BTW-nota zou moeten worden verzonden, is mede afhankelijk van de vraag of de landbouwregeling van toepassing is.

Bij overdracht van productierechten is er in beginsel wel BTW verschuldigd. Dat kan anders zijn als er sprake is van een incidentele transactie van die rechten en de landbouwer niet al op andere gronden in de heffing is betrokken.

Het model gaat er vanuit dat de het verkochte geen bouwterrein is in de zin van de wet.

Soms is het wenselijk dat partijen voor een levering mét BTW kiezen.



De Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR) bepaalt in artikel 13 (onder meer) dat wanneer de verkrijging van een onroerende zaak plaats vindt binnen zes maanden na een 'vorige verkrijging' (doorgaans: de verkrijging door de verkoper), de waarde (voor belastingheffing) wordt verminderd met het bedrag waarover overdrachtsbelasting bij die vorige verkrijging was. In de standaardovereenkomst is geen vaste termijn genoemd, omdat de termijn van zes maanden kan worden gewijzigd als de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt daartoe aanleiding geven. Zo was in de periode van 1 september 2012 tot 1 januari 2015 de vrijstellingstermijn bij doorverkoop van een huis of bedrijfspand 36 maanden. Voor de termijn van vrijstelling kan een onderscheid gelden tussen woningen en niet-woningen. Artikel 15, lid 1 WBR een opsomming van situaties waarin geen overdrachtsbelasting is verschuldigd. Een daarvan is de zogenaamde cultuurgrondvrijstelling (sub q). De cultuurgrondvrijstelling stelt de koper voorwaardelijk vrij van het betalen van overdrachtsbelasting. Een voorwaarde is dat de koper de onroerende zaak tien jaar lang feitelijk bedrijfsmatig als landbouwgrond gebruikt of laat gebruiken. Als dat niet gebeurt, vervalt de voorwaardelijke vrijstelling. Dit kan ook tot gevolg hebben dat eerder verkregen vrijstellingen vervallen. Door het karakter van een vrijstelling onder voorwaarden ontstaat de belastingschuld pas als niet meer aan de voorwaarde wordt voldaan, dus als er geen bedrijfsmatig landbouwkundig gebruik meer is. Door het opnemen van een kettingsbeding in de koopovereenkomst kunnen verkopende partijen financiële risico's uitsluiten.

Wel of geen algemeenheid van goederen (art. 37d Wet op de omzetbelasting)

Indien de overdracht is aan te merken als de overgang van het geheel of een gedeelte van een algemeenheid van goederen in de zin van artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting 1968, vindt er fiscaal feitelijk 'doorschuiving' van de omzetbelastingpositie plaats: de koper treedt dan voor de omzetbelasting in de positie van de verkoper. Dit is met name van belang voor het van toepassing zijnde omzetbelastingregime (landbouwregeling of normale regeling) en voor de eventuele herziening van omzetbelasting ter zake van in het verleden gedane uitgaven of verrichte investeringen. Van een algemeenheid van goederen is nog geen sprake als 'sec' bedrijfsgebouwen en cultuurgronden worden overgedragen. Daarom worden in de modelovereenkomst in artikel 2.2 als eerste de opties genoemd die van toepassing kunnen zijn als artikel 37d niet van toepassing is. Indien echter bijvoorbeeld ook (productie)rechten, voorraden of andere bedrijfsmiddelen worden overgedragen, kan wél sprake zijn van een dergelijke algemeenheid van goederen. Dit dient per situatie op basis van de specifieke feiten van het geval te worden beoordeeld. Indien inderdaad artikel 37d van toepassing is, dient gekozen te worden voor de tweede optie voor artikel 2.2. Tussen koper en verkoper dienen dan de nodige gegevens omtrent de omzetbelastingpositie van verkoper te worden uitgewisseld.

Onroerende zaken

Indien geen sprake is van overgang van het geheel of een gedeelte van een algemeenheid van goederen (art. 37d Wet OB) dienen de verschillende over te dragen goederen voor de omzetbelasting afzonderlijk te worden beschouwd.

Hoofregel is dan dat levering van onroerende zaken is vrijgesteld van omzetbelasting.

Hierop bestaan de volgende uitzonderingen:

1. de levering van een gebouw of een gedeelte van een gebouw en het erbij behorend terrein vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming,
2. de levering van een bouwterrein
3. andere leveringen waarbij koper en verkoper daar blijkens de notariële akte van levering voor kiezen of, in andere gevallen, daartoe gezamenlijk een verzoek aan de inspecteur hebben gedaan, mits wordt geleverd aan personen die de onroerende zaak gebruiken



voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van belasting bestaat (art. 11, lid 1, onderdeel a. van de Wet op de omzetbelasting 1968).

De sub 3. bedoelde keuze om een in beginsel vrijgestelde levering toch met omzetbelasting te laten plaatsvinden is voordelig als de koper deze omzetbelasting geheel of nagenoeg geheel in aftrek kan brengen en door de belaste levering wordt voorkomen dat de verkoper eerder in aftrek gebrachte omzetbelasting ter zake van investeringen of kosten aan de betreffende zaak geheel of gedeeltelijk terug moet betalen (herziening).

Indien aldus wordt gekozen om een levering mét omzetbelasting te doen plaats vinden, wordt de heffing van omzetbelasting verlegd naar de koper (artikel 24ba, lid 1, onderdeel a Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968); de koopprijs wordt dan niet verhoogd met omzetbelasting, maar de koper dient de omzetbelasting in zijn aangifte aan te geven en kan die dan tegelijkertijd weer in aftrek brengen.

Voorts kent artikel 6 Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 de volgende regels voor een 'optie belaste levering':

1. De keuze blijktens de notariële akte of het verzoek om te worden uitgezonderd van de vrijstelling van belasting voor de levering van onroerende zaken en van rechten waaraan deze zijn onderworpen kan voor elke onroerende zaak en voor elk recht waaraan een onroerende zaak is onderworpen worden gedaan.
2. In de notariële akte of het verzoek wordt vermeld een omschrijving van de onroerende zaak en het recht waaraan deze is onderworpen met plaatselijke en kadastrale aanduiding alsmede de datum van aanvang van het boekjaar. In de notariële akte of het verzoek wordt een door de afnemer ondertekende verklaring gevoegd waaruit blijkt dat hij de onroerende zaak gebruikt voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van belasting op de voet van artikel 15 van de wet bestaat.
3. De inspecteur beslist op het verzoek bij voor bezwaar vatbare beschikking.
4. Aan de in artikel 11, eerste lid, onderdeel a, onder 2°, van de wet bedoelde voorwaarde dat de afnemer de onroerende zaak gebruikt voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van belasting op de voet van artikel 15 van de wet bestaat, is voldaan, wanneer de onroerende zaak zowel over het boekjaar van levering van de onroerende zaak als over het daarop volgende boekjaar voor de hiervoor vermelde doeleinden is gebruikt.
5. Ingeval de onroerende zaak niet vóór het einde van het boekjaar volgende op het boekjaar van levering van de onroerende zaak in gebruik is genomen door de afnemer, is niet voldaan aan de in het vierde lid bedoelde voorwaarde.
6. De afnemer stelt binnen vier weken na afloop van het boekjaar volgende op het boekjaar van levering van de onroerende zaak, de leverancier door middel van een door hem ondertekende verklaring ervan in kennis, of is voldaan aan de in het vierde lid bedoelde voorwaarde. De afnemer zendt binnen dezelfde termijn een afschrift van deze verklaring aan de inspecteur.
7. In geval van levering door de afnemer van de onroerende zaak binnen de termijn waarin het keuzerecht voor belasting wordt beoordeeld, is het zesde lid van toepassing, met dien verstande dat de verklaring wordt overgelegd binnen vier weken na het tijdstip waarop de levering is verricht. In dat geval vervalt de verklaring, bedoeld in de eerste volzin van het zesde lid.
8. Voor de toepassing van dit artikel geldt als boekjaar het boekjaar van de afnemer.

Roerende zaken

Levering van roerende zaken is belast met omzetbelasting (21%).



Uitzondering daarop is dat de verkoper nog gebruikt maakt van de landbouwregeling (artikel 27 Wet op de omzetbelasting 1968), omdat levering van gebruikte bedrijfsmiddelen dan is vrijgesteld.

Productierechten

Ook de levering van (productie)rechten is in beginsel belast met omzetbelasting (21%). Anders dan bij gebruikte bedrijfsmiddelen is dat niet anders als de verkoper onder de landbouwregeling valt, ware het niet dat in onderdeel 8.3.2. het volgende is goedgekeurd:

“Ik keur onder de volgende voorwaarden goed dat de heffing van btw achterwege blijft als de in de landbouwsector bestaande rechten in eigendom worden overgedragen door een landbouwer die de landbouwregeling toepast. Hetzelfde geldt voor het incidenteel verrichten van prestaties als bedoeld in onderdeel 2.4.1 (diensten verricht met gebruikmaking van de normale uitrusting en personeel aan anderen dan landbouwers).

Voorwaarden:

Voor toepassing van deze goedkeuring gelden de volgende twee voorwaarden.

- 1. Eén of een combinatie van de hiervoor bedoelde diensten worden niet onder zodanige omstandigheden verleent, dat die activiteit(en) op zichzelf beschouwd voldoet (voldoen) aan de criteria voor het ondernemerschap in de zin van de wet;*
- 2. De landbouwer is niet op andere gronden al in de heffing van btw betrokken (zie onderdeel 2.2 van dit besluit) of had in de heffing van btw moeten zijn betrokken. De enkele uitnodiging tot het doen van aangifte terwijl er geen belastbaar feit is waarvoor aangifte gedaan hoeft te worden, leidt niet tot het ‘in de heffing betrokken zijn’ in deze zin.”*

Toekomst Landbouwregeling

Opmerking verdient dat de landbouwregeling waarschijnlijk per 1 januari 2018 zal vervallen.

Fiscaal advies

Een makelaar is geen fiscaal specialist. Het is aan de contractspartijen om al dan niet ieder voor zich of gezamenlijk fiscaal advies in te winnen, bijvoorbeeld bij een accountant / fiscaal jurist.

artikel 3 Betaling.

De notaris ontvangt de koopsom van de koper en voldoet deze aan de verkoper. De notaris controleert echter eerst of er bijvoorbeeld nog hypotheek of beslag op de onroerende zaak rust. Dit kan ervoor zorgen dat de verkoper pas na enkele dagen over de koopsom kan beschikken.

De koper moet op zijn beurt vaak de ‘kosten koper’ betalen. Dit gebeurt ook bij de levering van de onroerende zaak.

Ten behoeve van een juiste financiële afwikkeling maakt de notaris meestal een nota van afrekening op. Daarin worden bijvoorbeeld overdrachtsbelasting, kadasterkosten, aflossing hypotheek, makelaarskosten en dergelijke benoemd. Onderaan de nota staat het bedrag dat de koper nog moet betalen, of het bedrag dat de verkoper ontvangt of moet bijbetalen.

Partijen ontvangen deze nota meestal tegelijkertijd met de concept-leveringsakte ter beoordeling.

artikel 4 Eigendomsoverdracht.

Er zijn verschillende soorten overdrachten. De belangrijkste zijn de juridische en de feitelijke overdracht. De juridische overdracht (ook wel juridische levering, eigendomsoverdracht of transport genoemd) vindt plaats bij de notaris via een notariële akte van levering en inschrijving daarvan in de openbare registers.



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

Het is mogelijk dat er twee data zijn voor de verschillende overdrachten (zie artikel 7), maar vaak vallen de twee data samen (namelijk indien de akte van levering nog dezelfde dag wordt ingeschreven). In artikel 4 moet de datum van de juridische overdracht worden ingevuld, bij artikel 4.1. Wanneer de feitelijke overdracht vooraf gaat aan de juridische overdracht kan er sprake zijn van een economische eigendomsoverdracht. In dat geval kan het verstandig zijn om contact op te nemen met de notaris in verband met eventuele verschuldigheid van de overdrachtsbelasting. Ook wordt in dit artikel de naam van de notaris of de naam van een notariskantoor ingevuld die de akte van levering verzorgt. De keuze van de notaris ligt meestal bij de koper, behalve als de verkoper voor het sluiten van de koopovereenkomst bekend maakt, dat hij de keuze van de notaris voorbehoudt. Dit gebeurt dikwijls bij nieuwbouw om het gehele project bij een zelfde notaris te laten leveren.

artikel 5 Bankgarantie. Waarborgsom.

Het gebeurt vaak dat partijen afspreken dat de koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom. Zo'n bankgarantie is een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet zal nakomen. Met het stellen van een bankgarantie gaat enige tijd gemoeid. Voor een garantieverklaring berekent de bank meestal een vergoeding.

Partijen kunnen ook afspreken dat de koper in plaats van een bankgarantie, een waarborgsom kan storten. Het is gebruikelijk en verstandig om een eventuele waarborgsom te storten bij de notaris.

Artikel 5 beoogt de verkoper een bepaalde zekerheid te bieden dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Eventueel kan de boete, die in artikel 11 wordt genoemd, op de bankgarantie of de waarborgsom worden verhaald. Als de waarborgsom van enige omvang is of niet al te kort bij de notaris berust, zal de notaris soms rente aan de koper vergoeden.

artikel 6 Staat van de onroerende zaak. Gebruik.

In artikel 6.1 staat dat de koper de onroerende zaak koopt in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst. De hoofdregel is dat de verkoper in beginsel niet instaat voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Alle risico wordt dus in eerste instantie bij de koper neergelegd. In artikel 10 wordt nader ingegaan op de situatie dat de onroerende zaak niet geleverd kan worden in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, omdat de zaak na de koop – maar voor de levering – geheel of gedeeltelijk verloren is gegaan.

De koper wil uiteraard geen last hebben van hypotheeken van de verkoper. De verkoper moet die dus aflossen en ervoor zorgen dat ze ook niet meer in de openbare registers staan ingeschreven. In de praktijk regelt de notaris dit laatste. Zou er beslag zijn gelegd op de onroerende zaak, dan kan de levering doorgaans niet plaatsvinden, zolang het beslag niet is opgeheven.

Artikel 6.2 gaat over bijzondere lasten en beperkingen. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en zogenaamde kettingbedingen zijn rechten die anderen dan de koper en de verkoper kunnen hebben op de onroerende zaak, ongeacht wie daarvan de eigenaar is. Bij een dienende erfdiensbaaerheid van voetpad bijvoorbeeld, heeft een ander het recht om over de betreffende onroerende zaak te lopen.

Heersende erfdiensbaaerheden zijn rechten die de eigenaar van de onroerende zaak kan hebben op de onroerende zaak van een ander. Bij een heersende erfdiensbaaerheid van voetpad heeft de (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 koopovereenkomst gaat er van uit dat de 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 de verkoper hem heeft overhandigd voordat de koopovereenkomst wordt aangegaan. De koper zal deze beperkingen doorgaans aanvaard hebben. Er kunnen ook erfdienstbaarheden op de onroerende zaak rusten, die niet uit akten of anderszins uit de openbare registers blijken, bijvoorbeeld als gevolg van verjaring. Het is belangrijk om vooraf goed door te spreken of van dergelijke erfdienstbaarheden sprake is. De verkoper moet eerlijke informatie geven. Doet hij dat niet, dan kan hij later geconfronteerd worden met een eis tot schadevergoeding. Het Burgerlijk Wetboek bepaalt namelijk, dat de koper van de verkoper kan eisen de last of beperking die op de zaak rust op te heffen, als die last of beperking niet uitdrukkelijk door de koper is aanvaard. Kan dat redelijkerwijs niet van de verkoper verlangd worden, dan kan de koper een schadevergoeding vorderen.

In artikel 6.3 wordt beschreven hoe de verkoper de onroerende zaak laatstelijk heeft gebruikt. Dat gebruik wordt het 'normale gebruik' genoemd. In deze bepaling wordt een vergaande uitzondering gemaakt op de hoofdregel dat de verkoper niet instaat voor de afwezigheid van gebreken. Er staat dat de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor het beschreven normale gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die het normale gebruik belemmeren, tenzij die gebreken aan de koper bekend zijn of 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'. De koper mag er dus niet zomaar vanuit gaan dat alles wel in orde is. Van de 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. De koper moet bij twijfel vragen stellen en / of zelf onderzoek (laten) verrichten.

Dat betekent niet dat de verkoper altijd zijn mond mag houden. Op hem rust een mededelingsplicht / informatieplicht. Hij moet de koper op de hoogte stellen van gebreken waarvan hij behoort te weten dat ze voor de koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt dat de koper ze niet kent. Deze mededelingsplicht is niet beperkt tot voorgenoemde gebreken. Als de koper heeft aangegeven dat hij de onroerende zaak voor een bijzonder doel wil gebruiken, zal de verkoper, als hij weet dat het verkochte niet voor dat gebruik geschikt is, dat aan de koper moeten melden. Alhoewel uit artikel 6.3 volgt dat de koper niet in staat is voor de geschiktheid van het verkochte voor het beoogde bijzondere gebruik dat de koper wil gaan bewerkstelligen, heeft de verkoper wel een mededelingsplicht. Als de verkoper niet aan de mededelingsplicht voldoet, kan de koper de verkoper aansprakelijk stellen. De vraag of de verkoper schade moet vergoeden, kan uiteindelijk door de rechter worden beantwoord.

Ook voor de verkoper gaat het spreekwoord 'wat niet weet, wat niet deert' niet op. Als ondanks voldoende onderzoek door de koper, achteraf blijkt dat ten tijde van de eigendomsoverdracht toch sprake is van een gebrek dat het normale gebruik in de weg staat, kan de verkoper daar in principe op worden aangesproken. Dat geldt ook voor bodemverontreiniging. Als zowel aan de verkoper als aan de 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 de verkoper rusten. Staat een verontreiniging het normale gebruik niet in de weg, dan berust het risico in beginsel bij de 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 goederen (zoals productierechten of roerende zaken). Ook in dat geval geldt (praktisch gezien met name ten aanzien van roerende zaken) dat de verkoper de koper moet informeren over gebreken die het normale gebruik belemmeren en die voor de koper niet direct waarneembaar zijn. Als de koper zelf reden heeft om te twifelen, moet hij de verkoper vragen stellen of de meegekochte zaak (laten) onderzoeken.

In principe moet de koper zelf nagaan welke publiekrechtelijke belemmeringen er op de onroerende zaak rusten (artikel 6.4). Te denken valt daarbij aan de bepalingen van een bestemmingsplan en door de overheid gepresenteerde beleidsdocumenten. De verkoper moet de koper wel op de hoogte brengen van aanschrijvingen door overheid of nutsbedrijven, bijvoorbeeld de aanschrijving van een nutsbedrijf dat men de elektrische installatie moet verbeteren of de aanschrijving van een gemeente dat de eigenaar de voorgevel moet opknappen. De verkoper moet de koper informeren over door de overheid specifiek aan hem gerichte documenten die betrekking hebben op het verkochte.

In artikel 6.5.1 kunnen partijen hun wetenschap over het al dan niet verontreinigd zijn van de onroerende zaak aangeven. Een dergelijke clausule wordt wel een '(on)bekendheidsverklaring' genoemd. Ook de artikelen 6.5.2, 6.5.3, 6.5.4 en 6.8 zijn voorbeelden van (on)bekendheidsverklaringen. Dergelijke clausules hebben een bewijs- en een signaalfunctie. De bewijsfunctie ligt hierin dat welles-nietes-discussies' worden voorkomen. Als de koper bijvoorbeeld verklaart dat hij bekend is met de aanwezigheid van een olietank (bekendheidsverklaring), kan hij moeilijk achteraf beweren dat de verkoper zijn plicht heeft verzaakt om mededeling te doen over die aanwezigheid. Uit de koopovereenkomst blijkt duidelijk dat de aanwezigheid bekend was. Andersom, als de 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 de koper duidelijk zichtbaar was. Er staat immers zwart op wit dat de 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 respecteren, en de koper om zijn onderzoeksplicht te respecteren. Om ieder misverstand te voorkomen is in artikel 6.11 uitdrukkelijk bepaald dat een onbekendheidsverklaring niet bedoeld is als garantie of vrijwaring. Zoals hierboven reeds aangegeven gaat het spreekwoord 'wat niet weet wat niet deert', noch op voor de koper, noch voor de verkoper. Of de koper de verkoper kan aanspreken volgt in beginsel uit artikel 6.1 en 6.3 van de koopovereenkomst, waarbij kenbare gebreken voor risico van de koper komen. Uiteraard kunnen partijen, desgewenst per onderdeel, van de standaard in de koopovereenkomst opgenomen risicoverdeling afwijken.

Artikel 6.5.2 heeft betrekking op de vraag of zich in de onroerende zaak gierkelders en mestputten bevinden en (zo ja) of deze in gebruik zijn. Als er inderdaad kelders en putten zijn, is het zinvol om afspraken te maken over de vraag hoe deze moeten worden opgeleverd. Dat kan het beste in artikel 7.3, bijvoorbeeld aan de hand van de modelbepaling op het optieblad.

Artikel 6.5.3 heeft betrekking op ondergrondse opslagtanks voor het opslaan van (vloeistof)stoffen, zoals olietanks en septictanks. Met name voor gebruik en sanering van ondergrondse olietanks gelden speciale regels. De 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 de koper en de verkoper er verstandig aan om afspraken te maken over het saneren of verwijderen van de tank en de daaraan verbonden kosten. Dat soort afspraken kunnen in de opengelaten ruimte onder het artikel vastgelegd worden. Als de verkoper niet weet of er nog olietanks aanwezig zijn, doet de koper er goed aan om vooraf onderzoek te doen naar



de aanwezigheid van olietanks. Wanneer zich in de tuin een tank bevindt die nog niet of niet conform het Activiteitenbesluit milieubeheer is gesaneerd, kan het bevoegd gezag een verplichting opleggen tot (her)sanering of verwijdering van de tank. Hierbij dient eerst bodemonderzoek te worden gedaan naar mogelijke bodemverontreiniging die als gevolg van olie lekkage kan zijn ontstaan en waardoor de bodem gesaneerd dient te worden. De wijze van sanering is afhankelijk van de mate van vervuiling en moet gedaan worden door een erkende saneerder.

In artikel 6.5.4 moet de verkoper mededelen of hij er al dan niet mee bekend is of er asbest in de onroerende zaak is verwerkt. Bij verwijdering van asbest dienen speciale, soms kostbare maatregelen genomen te worden. Indien er asbest is geconstateerd, kunnen partijen desgewenst in de koopovereenkomst opnemen, of, en voor wiens kosten het wordt verwijderd. Ook hier geldt dat als verkoper niet weet of er asbest in het huis is verwerkt, de koper daar onderzoek naar kan laten verrichten.

Artikel 6.5.5 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 de verkoper weet dat een dergelijke beschikking of bevel gegeven is, moet hij de koper daarvan op de hoogte stellen.

Uit artikel 6.6 volgt dat de koper direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering bij de notaris de onroerende zaak mag inspecteren. Er is gekozen om dit vlak voor het passeren van de akte van levering te doen, omdat dat het beste moment is. Er kan namelijk nog van alles aan de onroerende zaak veranderen. Daarom wordt hier nog eens de mogelijkheid geboden te controleren of de onroerende zaak zich in dezelfde staat bevindt als toen deze gekocht werd. Indien een makelaar / rentmeester betrokken is bij de verkoop, zal deze in principe ook bij de inspectie aanwezig zijn.

Artikel 6.7 en 6.10 zien op zogenoemde aanschrijvingen van de overheid of door nutsbedrijven. De overheid of een nutsbedrijf kan een eigenaar de verplichting opleggen om zijn onroerende zaak in een bepaald opzicht te verbeteren of te herstellen. Het is voor de 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 de 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 de koper en de verkoper aan hun onderzoeksplicht respectievelijk mededelingsplicht hebben voldaan, zal de koper de gebreken al kennen. In verband daarmee zijn de kosten in beginsel voor rekening van de koper als de overheid of het nutsbedrijf 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 de verkoper.

Het is gebruikelijk om afspraken te maken over wat er gebeurt indien de opgegeven niet overeenstemt met de werkelijke grootte, zie artikel 6.9. Afhankelijk van de verkochte onroerende zaak kan het groot verschil maken of de opgegeven grootte de werkelijke grootte is, bijvoorbeeld bij verkoop van een perceel weiland.

In artikel 6.13 wordt benadrukt dat de verklaring van de verkoper dat hij niet op de hoogte is van bijvoorbeeld bodemverontreiniging, niets zegt over wie het risico voor bodemverontreiniging draagt. De koper mag uit de onbekendheidsverklaring niet afleiden dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Hij krijgt dus geen garantie. Er is echter ook geen sprake van uitsluiting van aansprakelijkheid. De verkoper legt met een onbekendheidsverklaring het risico dus niet bij de koper neer, zie de toelichting bij



art. 6.3 en 6.5.1. Risicoverdeling is een kwestie van afspraak. Bij een onbekendheidsverklaring gaat het om feitelijke wetenschap en niet om een afspraak. Je kunt nu eenmaal niet onderhandelen over de vraag of je iets wel of niet weet.

artikel 7 Feitelijke levering. Overdracht aanspraken.

De feitelijke levering vindt plaats door het overhandigen van de sleutels en / of het in bezit nemen van het verkochte. In dit artikel wordt aangegeven dat de levering plaats vindt op het moment van het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris, tenzij tussen de verkoper en de koper een ander tijdstip is overeengekomen. Indien de verkoper en de koper een ander tijdstip van feitelijke levering overeenkomen, zijn over het algemeen aanvullende afspraken gewenst, bijvoorbeeld over het tijdstip waarop het risico overgaat (artikel 10). Overleg in dergelijke gevallen vooraf met uw verzekeraar en hypotheekverstrekker.

Tevens wordt aangegeven hoe de levering plaatsvindt, namelijk vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van eventueel in te vullen overeenkomsten (artikel 7.2). De optionele artikelen 7.6, 7.7 en 7.8 gaan in op de vraag hoe verkoper en koper omgaan met eventuele pachtovereenkomsten. Er is ook een speciaal artikel voor de situatie dat de koper de onroerende zaak van de verkoper pacht (en partijen dus beogen dat de pachter de nieuwe eigenaar wordt).

In artikel 7.3 kunnen nadere afspraken worden opgenomen over de staat van oplevering van grond en gebouwen.

In artikel 7.4 wordt aangegeven dat alle aanspraken die de verkoper kan doen gelden, over gaan op de koper. De in artikel 7.4 gegeven opsomming is niet uitputtend.

Volgens artikel 7.5 van de standaardovereenkomst zal de verkoper, als de koper daarom vraagt, eraan meewerken dat de koper vergunningen kan overnemen. Ook regelt dit artikel wat die medewerking wordt verstaan.

artikel 8 Baten, lasten en canons.

Hier wordt aangegeven op welke datum de baten (bijvoorbeeld de huren), de lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons overgaan op de koper. Meestal wordt overeengekomen dat deze overgaan met ingang van de datum van eigendomsoverdracht (zie artikel 4).

artikel 9 Hoofdelijkheid.

Voor de praktijk heeft dit artikel het gevolg dat, wanneer er aan verkopende of kopende zijde meer personen naast elkaar staan (bijvoorbeeld echtgenoten of erfgenamen), men mag volstaan met zich tot één van hen te richten; men wordt dan geacht zich ook tot de ander(en) te hebben gericht. Een brief gericht tot één van drie kopers, wordt dus geacht voldoende te zijn om alle drie op de hoogte te stellen. Omdat de (ver)kopers elkaar machtigen om namens elkaar de uit de koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, is voor de wederpartij duidelijk dat als één van de (ver)kopers iets aanbiedt of accepteert ook de anderen daar aan gebonden zijn. De uit meerdere personen bestaande partij treedt dus ten opzichte van de wederpartij op alsof er slechts van één persoon sprake is.

artikel 10 Risico-overgang.

Volgens artikel 6 van de koopovereenkomst moet de onroerende zaak worden geleverd in de staat waarin het zich bevindt bij het tot stand komen van de koopovereenkomst. Tussen dit tijdstip en het moment van de eigendomsoverdracht kan er van alles gebeuren, waardoor de staat verandert. Vanaf het moment van de notariële eigendomsoverdracht is de onroerende zaak voor risico van de koper. Omdat het tekenen van de akte van levering doorslaggevend is, doet de verkoper er verstandig aan om zijn



(opstal)verzekering niet voor die tijd op te zeggen. Het risico gaat namelijk niet automatisch op de 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 de koper vanaf de feitelijke levering en doet de koper er verstandig aan om een (opstal)verzekering vanaf dat moment af te sluiten. Het is echter mogelijk dat de koper de koopovereenkomst ontbindt nadat de overdracht heeft plaatsgevonden. Indien artikel 7:10 lid 3 BW in dat geval van toepassing is, blijven de risico's verbonden aan de onroerende zaak door de ontbinding van de koopovereenkomst bij de verkoper achter. Dit kan grote gevolgen hebben voor de verkoper, omdat deze na de overdracht niet meer verzekerd zal zijn voor het verkochte. De toepasselijkheid van artikel 7:10 lid 3 BW kan worden uitgesloten zodat na ontbinding van de koopovereenkomst op goede gronden door de koper, bepaalde risico's voor de onroerende zaak terug gaan naar de verkoper en blijven die risico's bij de koper. Het is gebruikelijk dit te doen bij de verkoop / koop van een agrarisch bedrijf met opstallen, waarbij dan wordt geregeld dat er een opstalverzekering bestaat.

Artikel 10.3 regelt wat er moet gebeuren in geval van overmacht (bijvoorbeeld blikseminslag of brandstichting door derden) waar de koper en de verkoper geen van beiden iets aan kunnen doen. Als de onroerende zaak voor de eigendomsoverdracht bijvoorbeeld door brand geheel of gedeeltelijk wordt verwoest, zijn beide partijen niet langer aan de koopovereenkomst gebonden. Als de koper de onroerende zaak toch wil afnemen moet de verkoper hem de rechten uit bijvoorbeeld een opstalverzekering overdragen. Ook de verkoper kan bewerkstelligen dat de onroerende zaak toch conform de koopovereenkomst in eigendom wordt overgedragen. Hij dient dan tijdig aan de koper mede te delen dat hij de onroerende zaak voor de afgesproken datum van eigendomsoverdracht (of als dat later is: binnen vier weken na het onheil) voor eigen rekening zal herstellen.

Als de situatie zoals bedoeld in dit artikel optreedt, is het verstandig dat partijen eerst met elkaar overleggen. Partijen kunnen uiteindelijk, mochten ze niet tot een aanvaardbare oplossing komen, kiezen de ontbinding van de koopovereenkomst in stand te laten. Het is verstandig een dergelijke afspraak schriftelijk vast te leggen.

Als met de verkoop van het agrarisch bedrijf ook vermogensrechten worden meeverkocht, kan het gebeuren dat regelgeving omtrent vermogensrechten wordt gewijzigd voordat die rechten aan de koper worden geleverd. Artikel 10.4 legt het risico van dergelijke wijzigingen bij de koper.

artikel 11 Verzuim. Ingebrekestelling. Ontbinding.

Indien één van de partijen niet voldoet aan zijn verplichtingen (in de koopovereenkomst 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. Artikel 11 bepaalt dat de koopovereenkomst door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige kan worden ontbonden, wanneer de nalatige na het verstrijken van deze laatste kans, acht dagen na de ingebrekestelling, niet alsnog is nagekomen.

Artikel 11.2 bepaalt dat de 'foute' partij bij ontbinding van de koopovereenkomst een boete ter grootte van tien procent van de koopsom moet betalen. Mocht de werkelijke schade hoger zijn dan de boete, dan kan een aanvullende schadevergoeding worden geëist. Met het betalen van de schadevergoeding alleen is de foute partij er niet altijd van af. De zogenaamde kosten van verhaal, dat zijn bijvoorbeeld invorderingskosten, mogen ook gevorderd worden.



Daarmee hebben noch de koper noch de verkoper echter bereikt wat zij oorspronkelijk wilden. De 'goede' partij heeft daarom de mogelijkheid na het verstrijken van de termijn van 8 dagen in plaats van ontbinding nakoming van de koopovereenkomst te eisen. Hij wil natuurlijk wel voor de geleden schade een vergoeding hebben.

Om zijn vordering kracht bij te zetten, kan hij met ingang van de negende dag na de ingebrekestelling, per dag een boete vorderen totdat de koopovereenkomst nagekomen is. Het bedrag van de boete is vastgesteld op drie promille van de koopsom van de onroerende zaak, met een maximum van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht op een aanvullende schadevergoeding indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijke opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal. Als de partij die nakoming verlangt, toch besluit om de koopovereenkomst alsnog te ontbinden, is de nalatige partij een boete verschuldigd van tien procent van de koopsom, verminderd met de reeds betaalde dagboete (op grond van 11.3), maar onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding indien de werkelijke schade hoger is en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Ook als een nalatige partij, die ingebreke is gesteld, toch aan zijn verplichtingen gaat voldoen, is er wel een plicht tot schadevergoeding aan de wederpartij indien deze schade heeft geleden (artikel 11.4).

In artikel 11.5 staat welke rol verkoper en koper aan de notaris toekennen ingeval van nalatigheid en / of verschuldigdheid van een boete, dan wel discussies daaromtrent.

artikel 12 Domicilie.

Domicilie kiezen wil zeggen: wettelijk verblijf kiezen voor het ten uitvoer leggen van een rechtshandeling. Een brief die ontvangen is op het domicilieadres, wordt geacht door elk van de partijen te zijn ontvangen. De domiciliekeuze, is vooral bedoeld als achtervang. Als een van de partijen bijvoorbeeld moeilijk bereikbaar is, kan de andere hem officieel toch altijd bereiken. Ook kan het belangrijk zijn om te bewijzen dat een bepaalde brief verstuurd is. In dat kader is het vaak handig om de brief zowel naar het feitelijke woonadres te sturen als naar het domicilieadres.

artikel 13 Registratie koopovereenkomst.

Zodra de koopovereenkomst is getekend door beide partijen, bestaat de mogelijkheid deze te laten inschrijven in de openbare registers. Zo'n inschrijving wordt zichtbaar in het kadaster. Of partijen dit al dan niet willen, wordt in artikel 13 geregeld. De notaris zal, zodra hij de koopovereenkomst heeft ontvangen, de inschrijving verzorgen als partijen dat wensen. Het laten inschrijven van de koopovereenkomst in de openbare registers heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen, en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen. De inschrijving heeft aldus een dubbele basis: inschrijving op grond van het Burgerlijk Wetboek (als bescherming tegen latere faillissementen, overdrachten en beslagen) en inschrijving op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (als bescherming tegen een later gevestigd voorkeursrecht). Als het passeren van de akte van levering (zie artikel 4) langer dan zes maanden na de aankoop is gepland, is het verstandig om nader advies in te winnen over het beste moment van inschrijving. De inschrijving heeft namelijk een geldigheidsduur van zes maanden. Overigens, ook als niet direct opdracht aan de notaris wordt verstrekt om de koopovereenkomst in te laten schrijven, behoudt de koper het recht om dat op eigen kosten alsnog te laten doen. Dat geldt ook voor het laten inschrijven op een eerder moment dan in de koopovereenkomst is opgenomen.

Artikel 14 Identiteit partijen.

Zowel de koper als de verkoper hebben er belang bij dat de koopovereenkomst tot een goed einde gebracht wordt. Het is daarom van belang om te weten met welke partij men te doen heeft. Daarom



kunnen zowel de koper als de verkoper van elkaar verlangen zich te identificeren. De notaris zal, voordat hij de akte van levering kan opmaken, u ook om een identificatiebewijs vragen aan de hand van een geldig identificatiebewijs.

Artikel 15 Ontbindende voorwaarde(n).

Een ontbindende voorwaarde biedt één of meer partijen de mogelijkheid om in bepaalde gevallen de koopovereenkomst te ontbinden. Bijvoorbeeld als de koper aan de hand van een deskundigenrapport aantoonbaar dat er een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is en er sprake is van een saneringsplicht (a), of als de koper de financiering niet rond krijgt (b), of als verkoper ingevolge een gemeentelijk voorkeursrecht niet kan leveren (15.2). In 15.1.c kunnen overige ontbindende voorwaarden worden opgenomen.

Ten aanzien van 15.1.b geldt dat onder de bruto jaarlast wordt verstaan het totale bedrag dat jaarlijks aan hypotheekrente, aflossing en (risico-)premies tezamen wordt betaald, alsmede eventuele extra aflossingen in verband met de afgegeven Nationale Hypotheek Garantie.

In het derde lid is een inspanningsverplichting van partijen opgenomen om al het redelijk mogelijke te doen om de vergunning, financiering en / of National Hypotheek Garantie, toezeggingen of andere zaken te verkrijgen. Onder een 'aanbod' van een erkende geldverstrekker wordt verstaan een door de geldverstrekker ingestelde geaccepteerde / definitief goedgekeurde hypotheekofferte.

In artikel 15 kunnen één of meer data opgenomen worden waarop duidelijk moet zijn of de koopovereenkomst wordt ontbonden. De ontbinding geschiedt niet vanzelf, doch dient door degene die ontbindt aan de andere partij bekend te worden gemaakt.

Het invoeren van ontbinding dient "schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen" te geschieden. Schriftelijk houdt in dat een telefoontje niet voldoende is. Wat "goed gedocumenteerd" inhoudt is afhankelijk van de inhoud van de ontbindende voorwaarde. Standaard is in de koopovereenkomst opgenomen dat koper één afwijzing moet overleggen om een beroep te doen op het financieringsvoorbehoud. In veel gevallen zal dit voldoende zijn. Geldverstrekkers zijn tegenwoordig zodanig aan regels gebonden door de Wet op het financieel toezicht dat er van uitgegaan mag worden dat een afwijzing van een geldverstrekker gebaseerd is op een grondige beoordeling van de financiële situatie van de koper, zelfs als de afwijzing summier is geformuleerd. Als gevolg van gedragscodes en wetgeving wijken acceptatievoorwaarden van geldverstrekkers onderling niet of nauwelijks af. Het indienen van een aanvraag bij een tweede geldverstrekker zal dus waarschijnlijk eveneens tot een afwijzing leiden. Hiernaast geldt sinds 1 januari 2013 het provisieverbod. Dit houdt voor een koper in dat hij advieskosten moet betalen aan de hypotheekadviseur of de geldverstrekker. Als na één afwijzing duidelijk is dat de financiering niet rond komt, is het voor koper bezwaarlijk om nogmaals advieskosten te moeten betalen voor een tweede afwijzing. Daarnaast kan de factor tijd problemen geven als na de eerste afwijzing het traject nogmaals doorlopen moet worden. De termijn voor het invoeren van de ontbindende voorwaarde kan daarvoor te kort zijn. Derhalve zal in veel gevallen het overleggen van één afwijzing voldoende zijn om gerechtvaardigd te kunnen ontbinden. Het staat partijen vrij om af te spreken dat meerdere afwijzingen moeten worden overlegd of dat er naast een afwijzing nog (een) ander(e) relevant(e) stuk(ken), waarover koper de beschikking heeft of redelijkerwijs moet kunnen krijgen, overlegd dient / dienen te worden.

'Via gangbare communicatiemiddelen' betekent bijvoorbeeld dat een mededeling per aangetekende post wordt gedaan. Het voordeel hiervan is dat aangetoond kan worden dat de mededeling daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Als echter tussen de verkoper en de koper (al dan niet met tussenkomst van een



makelaar) via e-mail is gecommuniceerd, kan dat tussen betrokken partijen in beginsel ook als een 'gangbaar communicatiemiddel' worden beschouwd.

artikel 16 Nederlands recht. Algemene termijnenwet.

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat er onduidelijkheid bestaat over partijen met verschillende nationaliteiten die bij de koopovereenkomst betrokken zijn. Door het van toepassing verklaren van Nederlands recht, geldt dat de Nederlandse rechter autoriteit heeft om eventuele geschillen die voortvloeien uit de koopovereenkomst te beslechten.

Door de Algemene termijnenwet van toepassing te verklaren, gelden er bepaalde regels over bijvoorbeeld termijnen die op een zon- of feestdag vervallen.

artikel 17 Scheidingsclausule.

Geen verdere toelichting, zie artikel.

artikel 18 Toestemming.

Deze artikelen gaan in op de positie van de eventuele echtgenoot / echtgenote van de verkoper.

artikel 19 Toelichting.

Dit artikel bepaalt dat onderhavige toelichting aan de koper en de verkoper beschikbaar moeten zijn gesteld, en dat zij er zelf verantwoordelijk voor zijn om deze door te nemen. Ook staat hier dat de toelichting geen onderdeel is van de overeenkomst. Als deze toelichting niet strookt met de overeenkomst, dan komt aan deze toelichting geen doorslaggevende betekenis toe.

artikel 20 Nadere / afwijkende afspraken.

In dit artikel is ruimte voor nadere en / of afwijkende afspraken. Als de afspraken afwijken van de standaardbepaling, moet dat voor de duidelijkheid in dit artikel en het artikel waarvan wordt afgeweken worden vermeld.