

## **TOELICHTING OP DE NVM-KOOPAKTE LIDMAATSCHAPSRECHT COÖPERATIE VOOR DE CONSUMENT**

Behorende bij model september 2003 koopakte lidmaatschapsrecht coöperatie

### **1. Koopakte lidmaatschapsrecht coöperatie**

U heeft via een makelaarskantoor een koopovereenkomst van een lidmaatschapsrecht in een coöperatie gesloten. Die overeenkomst wordt schriftelijk vastgelegd in de koopakte. De koopakte wordt - na ondertekening van alle partijen - door de makelaar gezonden aan de notaris die er in genoemd staat.

Voordat de koopakte wordt opgemaakt, gaat de makelaar zo goed mogelijk na of verkoper kan en mag verkopen, of er sprake is van mede-eigendom, of er minderjarigen in het geding zijn, of dat er sprake is van faillissement of surséance van betaling. Indien minderjarigen (mede) gerechtigd zijn, is de toestemming van de kantonrechter nodig. Ook let de makelaar erop of koper in juridisch opzicht kan kopen en de financiën voor elkaar zal kunnen krijgen. Dit moet gebeuren om later, bij de overdracht, onaangename verrassingen te voorkomen.

### **2. Het lidmaatschapsrecht coöperatie**

De coöperatie is een vereniging met een bepaald doel. Het doel van een coöperatie is meestal de exploitatie van een flatgebouw. De vereniging is eigenaresse van de grond en de opstal en de leden van die vereniging hebben het (uitsluitend) recht een bepaalde flat te gebruiken.

Eigenlijk wordt er dus geen onroerende zaak verkocht, maar een lidmaatschapsrecht van een vereniging.

Een coöperatieve vereniging moet opgericht worden bij notariële akte. De naam moet het woord "coöperatief" bevatten, de aard van de werkzaamheden (bijv. de exploitatie van gebouw X) en de aanduiding van de aansprakelijkheid van de leden (bijvoorbeeld: Uitgesloten Aansprakelijkheid: U.A.). Een uittreksel van de oprichtingsakte en de statuten van de vereniging worden ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel.

In principe kan iedereen lid worden van een coöperatieve vereniging, maar in de statuten kunnen bepaalde voorwaarden voor toelating als lid zijn opgenomen. De statuten geven ook regels voor het gebruik van de flats en de gemeenschappelijke ruimten.

Het lidmaatschap wordt overgedragen door middel van een akte. In de praktijk is dat een notariële akte. De overdracht van het lidmaatschap is pas voltooid als verkoper uitgetreden is en koper is toegelaten.

Het bestuur van de vereniging vertegenwoordigt de coöperatie. Dat bestuur wordt gekozen door de leden (de gebruikers van de flats) in de algemene ledenvergadering.

### **3. Akte van overdracht**

Hoewel het niet nodig is, wordt de overdracht van het lidmaatschapsrecht toch vaak vastgelegd in een notariële akte, de akte van overdracht lidmaatschapsrecht. Dat is de juridische uitwerking van de al gesloten overeenkomst.

Vaak ook schrijft het huishoudelijk reglement van de vereniging voor dat voor de overdracht van het lidmaatschap een notariële akte vereist is.

#### **4. Uitleg koopakte**

Nu volgt een korte uitleg van de tekst van de NVM-koopakte.

##### **Gegevens partijen en omschrijving wooneenheid**

Op het voorblad van de akte bij A worden de gegevens van verkoper ingevuld. Tevens staat daar (voor zover dit bekend is) het toekomstige adres en telefoonnummer van verkoper.

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

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

Daarna wordt verder gegaan met de gegevens van de wooneenheid, zoals de straat, het huisnummer, de gemeente, de kadastrale gegevens, de grootte van het grondoppervlak. Deze gegevens zijn belangrijk, omdat daarmee wordt vastgelegd om welk object het gaat. De wooneenheid is een onderdeel van een totaal gebouw. Daarom wordt hier ook ingevuld van welk gebouw de wooneenheid deel uitmaakt.

Het kan ook voorkomen dat het gebouw op erfpachtgrond staat. Die erfpachtgrond is niet gesplitst per wooneenheid. Daarom moet hier aangegeven worden of de grond op erfpacht staat en tot wanneer de erfpacht is aangegaan.

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

##### **Lijst van zaken**

Bij de koopakte behoort ook een lijst van zaken. Als koper en verkoper niet duidelijk met elkaar afspreken welke zaken bij de koop zijn inbegrepen, kan dat tot problemen leiden. Koper kan bijvoorbeeld stellen dat de voorzethaard is meeverkocht, terwijl verkoper daar heel anders over denkt. Als partijen van mening verschillen over wat precies tot het verkochte behoort, moet de knoop soms doorgehakt worden aan de hand van het juridische onderscheid tussen roerende zaken en onroerende zaken. Dat onderscheid is echter -zelfs voor juristen- vaak moeilijk te hanteren. Om te voorkomen dat kopers en verkopers zich in een juridisch doolhof moeten begeven, is de lijst van zaken opgesteld. Aan de hand van deze lijst kan worden besproken of iets wel of niet wordt meeverkocht. Het betreft zaken waarvan in de praktijk blijkt dat zij aanleiding kunnen geven tot discussie over het al dan niet bij de koop inbegrepen zijn. Er staan zowel roerende als onroerende zaken op. Het is verstandig om de hele lijst samen door te lopen. Uiteraard kunnen er zaken aan worden toegevoegd of weggestreept.

##### **Artikel 1**

In dit artikel wordt ingevuld wie de kosten voor zijn rekening neemt: koper of verkoper. Als verkoper deze kosten betaalt, spreekt men van "v.o.n." (vrij op naam). Als koper deze kosten betaalt, spreekt men van "k.k." (kosten koper). Onder deze kosten worden verstaan notariskosten voor de akte van overdracht (incl. BTW) en overdrachtsbelasting.

Makelaarskosten en hypotheekkosten vallen er onder andere niet onder.

Hoewel er niet een onroerende zaak wordt overgedragen, maar een lidmaatschapsrecht, moet er toch overdrachtsbelasting betaald worden.

De overdrachtsbelasting bedraagt momenteel zes procent over de waarde van de

onroerende zaak.

Er is een kans dat er over de koopsom omzetbelasting (BTW) is verschuldigd.

Bijvoorbeeld als er recentelijk een verbouwing geweest is, of als er een praktijkruimte meeverkocht wordt. Duidelijk moet dan zijn wie deze BTW voor zijn rekening neemt. Bij nieuwbouw is de BTW gewoonlijk inbegrepen in de koopsom. Uw makelaar kan u hierover inlichten.

Lid 2 is slechts van toepassing indien de verkoper de onroerende zaak binnen zes (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 (er dus geen andere schulden of beslagen op de wooneenheid rusten dan de collectieve hypotheek, zie toelichting onder artikel 6) en hij dit eerst na de leveringsdatum officieel bevestigd krijgt, mag hij - mede verzekeringstechnisch - de koopprijs namens koper pas uitbetalen als hij deze bevestiging heeft, meestal de dag volgend op de datum van levering.

### **Artikel 3**

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

De feitelijke overdracht van de wooneenheid 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 7), maar meestal vallen de twee data samen. In artikel 3 moet de datum van de overdracht van het lidmaatschapsrecht worden ingevuld. Wanneer de feitelijke overdracht (zie artikel 7) 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 verzorgt. De keuze van de notaris ligt meestal bij koper, behalve als verkoper tijdig bekend maakt, dat hij de keuze van de notaris voorbehoudt.

### **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 13 wordt genoemd, op de bankgarantie of het vooruitbetaalde gedeelte worden verhaald. Als de waarborgsom van enige omvang is of niet al te kort bij de notaris berust, zal de notaris doorgaans rente aan koper vergoeden.

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

(1,2,3) Koper koopt het lidmaatschapsrecht in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de overeenkomst. Tevens aanvaardt koper de wooneenheid in de staat waarin die zich bevond op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst. De makelaar weet in welke staat het toen verkeerde en kan later zonedig als geheugensteun fungeren. De hoofdregel is dat verkoper in beginsel niet instaat voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Alle risico wordt dus bij koper neergelegd. Op deze hoofdregel wordt in artikel 5.3. een belangrijke uitzondering gemaakt. In dat artikel staat dat de wooneenheid bij de eigendomsoverdracht van het lidmaatschapsrecht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze aan koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Het begrip “kenbaar” is ruimer dan “bekend”. Ook gebreken die 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. 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.

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 er toch sprake blijkt te zijn van een gebrek dat een normaal gebruik in de weg staat, is verkoper daarvoor aansprakelijk. Voor andere gebreken blijft het risico

op koper rusten.

Aangezien het hier niet de verkoop van een onroerende zaak als zodanig betreft, wordt in deze koopakte niet gesproken van zakelijke en persoonlijke rechten en verplichtingen e.d. die met de koop overgaan en door koper uitdrukkelijk aanvaard moeten worden. Die rechten zijn er wel, maar die rusten op het gehele gebouw. Koper kan er dan ook geen invloed op uitoefenen, hij moet ze nemen zoals ze zijn.

Dat is iets anders dan de gebreken en de toestand van de wooneenheid.

Ten aanzien van feitelijke gebreken aan de wooneenheid wordt er in de praktijk van uitgegaan, dat door of namens koper zelf tevoren is nagegaan of de wooneenheid aan de door hem te stellen eisen voldoet. De verplichting tot levering door verkoper houdt in, dat de verkochte zaak de eigenschappen bezit, die voor een normaal gebruik nodig zijn.

Verkoper wordt geacht koper op de hoogte te stellen van gebreken die dit gebruik belemmeren of verhinderen en waarvan hij moet vermoeden, dat ze voor koper, ook na enig onderzoek, niet direct kenbaar zijn. Met name geldt dit ook voor bodemverontreiniging. Is het echter zowel aan verkoper als aan koper volledig onbekend of er bodemverontreiniging aanwezig is, dan zal, wanneer het normale gebruik van de wooneenheid 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.

Verkoper moet eerlijke informatie geven. Doet hij dat niet, dan kan hij later geconfronteerd worden met een fikse eis tot schadevergoeding. Bovendien is het beter alle aanwezige erfdienstbaarheden te noemen. Het Burgerlijk Wetboek bepaalt namelijk, dat koper van verkoper kan eisen de last of beperking die op de zaak rust en die door verkoper niet was medegedeeld op te heffen, als die last of beperking niet uitdrukkelijk door koper is aanvaard. Kan dat redelijkerwijs niet van verkoper verlangd worden, dan kan ook dit een geldvordering tot gevolg hebben.

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 het pand rusten. Te denken valt daarbij aan de bepalingen van een bestemmingsplan.

Verkoper moet koper wel op de hoogte brengen van inschrijvingen door overheid of nutsbedrijven.

(4) In artikel 5.4.2. moet verkoper aangeven of er nog opslagtanks in de grond zitten en of deze nog gebruikt worden of niet. Een dergelijke clause wordt wel een '(on)bekendheidsclause' genoemd (zie bijvoorbeeld ook de artikelen 5.4.1., 5.4.3., 5.4.4. en 5.7.). Er is sprake van 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, kan hij moeilijk achteraf beweren dat verkoper zijn plicht heeft verzaakt om mededeling te doen over die aanwezigheid.

Andersom, als verkoper verklaart niet bekend te zijn met de aanwezigheid van een olietank, kan hij niet stellen dat de aanwezigheid van de tank voor koper duidelijk

zichtbaar was. De signaalfunctie van (on)bekendheidsverklaringen is dat partijen min of meer gedwongen worden om over bepaalde onderwerpen iets vast te leggen. Zowel koper als verkoper worden gestimuleerd hun onderzoeks- respectievelijk mededelingsplicht na te komen. Het is overigens niet de bedoeling dat (on)bekendheidsclausules gezien worden als garantiebepalingen. Of koper verkoper kan aanspreken, volgt in beginsel uit de artikelen 5.1. en 5.3. van de koopakte. Uiteraard is het niet uitgesloten dat bij een toets aan die artikelen een (on)bekendheidsclausule een rol kan spelen.

Bij niet in gebruik zijnde olietanks moet verkoper aangeven of de tank inmiddels volgens de wettelijke voorschriften onklaar is gemaakt. Als dat laatste nog niet is gebeurd, dan doen koper en verkoper er verstandig aan over het onklaar maken of verwijderen van de tank en de daaraan verbonden kosten duidelijke afspraken te maken. De opengelaten ruimte onder dit artikel is bedoeld om die afspraken te noteren. 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 wooneenheid en/of het gebouw met erf en grond is verwerkt. 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 de wooneenheid en/of het gebouw met erf en grond is verwerkt, koper er verstandig aan doet om daar vooraf een onderzoek naar te laten verrichten.

5.4.4.: Op grond van de Wet Bodembescherming kan de provincie of de gemeente een beschikking of bevel tot bijvoorbeeld onderzoek of sanering van de grond nemen. Indien een dergelijke beschikking of bevel is gegeven, moet verkoper daarvan mededeling doen aan koper.

(5) Koper mag in de periode tussen het tekenen van de koopakte en de overdracht van het lidmaatschapsrecht bij de notaris, het pand inspecteren. Het beste moment om dat te doen is zo kort mogelijk voor de overdracht. Er kan namelijk nog van alles aan de wooneenheid veranderen. Daarom wordt hier nog eens de mogelijkheid geboden te controleren of de wooneenheid 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.

(6) De overheid kan een eigenaar de verplichting opleggen om zijn onroerende zaak in een bepaald opzicht te verbeteren of te herstellen. Als dat zou zijn gebeurd, is het voor koper van belang om dat te weten. Het nakomen van zo'n verplichting kost immers geld. Bovendien legt de overheid zo'n verplichting alleen op als er iets aan het pand mankeert. Deze bepaling moet voorkomen dat koper voor verrassingen komt te staan. Mochten er voor het sluiten van de overeenkomst toch verplichtingen zijn opgelegd en is koper daarvan niet op de hoogte gesteld, dan zijn de kosten voor verkoper.

(7,9) 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 gebouw met erf en grond rusten.

(8,10) Artikel 7A:1603 van het Burgerlijk Wetboek zegt: "De huurder mag, bij ontruiming van de gehuurde zaak, afbreken en naar zich nemen, al hetgeen hij daaraan, op zijne kosten, heeft doen maken, mits zulks gedaan worde zonder beschadiging van de zaak."

Dit betekent, dat indien het gekochte pand/wooneenheid/erf bij de aankoop was verhuurd, er geen eigendommen van de huurder bij de koop inbegrepen zijn (dit geldt natuurlijk ook met betrekking bijvoorbeeld een gehuurde boiler van een nutsbedrijf of geleasde goederen).

(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.

(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**

Hypotheek kan alleen op het gehele gebouw gevestigd worden. De vereniging is dan aansprakelijk voor die geldlening, maar meestal verlangt de geldverstrekker dat de leden van de vereniging zich hoofdelijk aansprakelijk stellen. Ook al heeft een lid geen behoefte aan een lening, dan moet hij toch een risico dragen voor de betaling van de schulden. Dat zou betekenen dat als één van de leden niet kan betalen, de andere leden de gevolgen kunnen voelen.

Een oplossing daarvoor is een zogenaamde vrijwaringsovereenkomst tussen de coöperatie en de geldverstrekker. Dat komt er op neer, dat een lid dat wil deelnemen in de lening, zijn lidmaatschapsrecht in pand geeft aan de geldverstrekker. Bij wanbetaling kan de geldverstrekker dat lidmaatschapsrecht executeren (verkopen). (In de statuten van de coöperatie is meestal bepaald, dat in zo'n geval het betreffende lid uit zijn lidmaatschap kan worden ontzet). Daartegenover, worden dan de overige leden van de coöperatie, of de coöperatie zelf niet aansprakelijk gesteld voor een eventueel tekort. Het is een bepaalde vorm van financiering voor de gebruiker van de wooneenheid. In de statuten of het huishoudelijk reglement van de coöperatie is meestal een regeling opgenomen over deelname in de lening.

Dit artikel van de koopakte gaat er vanuit dat de vereniging een bepaalde regeling van de

financiering met haar leden heeft. Voor een deel van de schuld, bijvoorbeeld naar rato van het deel van de grootte van de wooneenheid, is de eigenaar van het lidmaatschapsrecht aansprakelijk voor de totale hypothecaire schuld. Die heeft daarvoor een zogenaamde borgtocht gesteld. Als koper deel wil nemen in die vorm van financiering, moet hij eerst verkoper van zijn verplichting ontslaan en vervolgens zelf een nieuwe borgtocht stellen.

Ook al doet koper niet mee aan deze financiering, dan toch moet het bedrag van de hypothecaire schuld ingevuld worden, anders correspondeert dit artikel niet meer met de artikelen 2 en 5 van de koopakte.

### **Artikel 7**

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.

Meestal wordt de wooneenheid vrij van huur geleverd. In een enkel geval wordt de wooneenheid wel verhuurd verkocht. Dan moet dit artikel in de koopakte anders geformuleerd worden. De makelaar kan daarin van advies dienen.

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 10).

De in artikel 7.4. gegeven opsomming is niet uitputtend.

### **Artikel 8**

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 van het lidmaatschapsrecht: zie artikel 3.

De begroting is op te vragen bij het bestuur van de vereniging evenals de statuten en het huishoudelijk reglement. Let op: de verschuldigde onroerende-zaakbelasting blijkt niet uit de begroting.

### **Artikel 9**

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 de drie kopers, wordt dus geacht voldoende te zijn om alle drie op de hoogte te stellen. Dit artikel betekent ook, dat alle zaken die onder het lidmaatschapsrecht vallen in zijn geheel geleverd moet worden. Met andere woorden, niet alleen de wooneenheid moet geleverd worden, maar ook bijvoorbeeld de berging beneden.

Uit de omschrijving bovenaan bladzijde 2 van de koopakte volgt wat onder de wooneenheid moet worden verstaan.

### **Artikel 10**

Volgens artikel 5 van de koopakte moet de wooneenheid worden geleverd in de staat



waarin het zich bevindt bij het tot stand komen van de overeenkomst. Tussen dit tijdstip en het moment van de eigendomsoverdracht kan er van alles gebeuren, waardoor de staat verandert. Vanaf het moment dat de akte van levering is getekend, is het lidmaatschapsrecht voor risico van koper. Als koper de wooneenheid al eerder (feitelijk) geleverd heeft gekregen, geldt dit niet. Dan rust het risico vanaf dat moment op koper. Artikel 10 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 wooneenheid voor het tijdstip van risico-overgang bijvoorbeeld door brand geheel of gedeeltelijk wordt verwoest, zijn beide partijen niet langer aan de koopovereenkomst gebonden. Als koper de wooneenheid toch wil afnemen, moet verkoper hem de rechten uit bijvoorbeeld een opstalverzekering overdragen. Koper heeft in zo'n geval volgens de gangbare polisvoorwaarden geen recht op een uitkering naar de herbouwwaarde, omdat daarvoor is vereist dat de verzekerde (verkoper) zelf tot herstel overgaat. Koper kan slechts aanspraak maken op de zgn. 'verkoopwaarde'. Dat is de waarde van het lidmaatschapsrecht 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 wooneenheid toch conform de koopovereenkomst in eigendom wordt overgedragen. Hij dient dan tijdig aan koper mede te delen dat hij de wooneenheid 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 11**

Een vereniging heeft statuten. Daarnaast kan de coöperatie een huishoudelijk reglement opgesteld hebben. Statuten en huishoudelijk reglement zijn voor u van belang. Daarin staan namelijk regelingen over de kosten die voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen, regelingen over het onderhoud van het gebouw, de verzekering, de samenstelling van het bestuur, gebruiksvoorschriften voor de wooneenheden e.d.

Het is belangrijk dat u de statuten en het huishoudelijk reglement goed leest en dat u ook begrijpt wat er in staat. U verklaart door dit artikel in de koopakte namelijk dat u de bepalingen van die statuten en reglement zult naleven. Daarom is in de koopakte bepaald dat u er een exemplaar van hebt ontvangen.

### **Artikel 12**

Op grond van de jaarstukken van het afgelopen jaar en de begroting voor het komende jaar wordt door de algemene vergadering vastgesteld wat de bijdrage in de exploitatie-/servicekosten zal zijn. Daaruit worden alle gemeenschappelijke uitgaven betaald, zoals onderhoud, de gemeenschappelijke verzekering, nutsvoorzieningen.

De kosten van onderhoud voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zijn voor rekening van de coöperatie. Om dat onderhoud te kunnen betalen heeft de vereniging geld nodig. Dat geld wordt opgebracht door de leden. De bedoeling is dan ook

dat op vaste tijden door de eigenaren een bijdrage gestort wordt in een fonds, om geld te reserveren voor toekomstig onderhoud. Dat fonds wordt het reservefonds genoemd. Bij vertrek van de eigenaar krijgt hij geen uitkering mee van de door hem gestorte gelden. Uit het jaarverslag van de vergadering blijkt de grootte van het reservefonds. Bovendien kunt u daarin gegevens aantreffen over eventueel op korte termijn te betalen onderhoud. In dit artikel van de koopakte staat verkoper er voor in dat hij al zijn schulden aan de vereniging heeft betaald. Hij staat er ook voor in dat er in de tussentijd geen extra schulden zijn bijgekomen, waar u na de koop mee verrast zou kunnen worden. Uit artikel 12.4. volgt dat koper vanaf het sluiten van de overeenkomst de rechten en verplichtingen inzake vanaf dat moment genomen besluiten van de vereniging van verkoper overneemt (tenzij de aard van dit besluit zich daartegen verzet). Het is daarom zaak dat verkoper koper zo spoedig mogelijk van (voornemens tot het nemen van) besluiten van de vereniging op de hoogte stelt.

### **Artikel 13**

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

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

Maar daarmee hebben noch koper noch verkoper bereikt wat zij oorspronkelijk wilden. De "goede" partij heeft daarom de mogelijkheid na het verstrijken van de termijn van 8 dagen in plaats van ontbinding nakoming van de overeenkomst te eisen. Hij wil natuurlijk wel voor de geleden schade een vergoeding hebben. Om zijn vordering kracht bij te zetten, kan hij met ingang van de negende dag na de ingebrekestelling, per dag een boete vorderen van drie pro mille van de koopprijs van het pand, totdat de overeenkomst nagekomen is of alsnog ontbonden wordt.

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

### **Artikel 14/15**

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

"Een echtgenoot behoeft de toestemming van de andere echtgenoot voor de volgende

rechtshandelingen:

a. overeenkomsten 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 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 aanwezig of is hij niet in staat zijn wil te verklaren en daardoor zijn toestemming niet verleent dan kan de beslissing van de kantonrechter worden ingeroepen.

Samenwonenden hoeven elkaar geen toestemming te geven voor de verkoop van de door hen samen bewoonde woning, maar het kan zijn dat in het samenlevingscontract iets anders is overeengekomen.

Als samenwonenden samen eigenaar zijn, hebben ze wel elkaars medewerking nodig voor de verkoop van de wooneenheid.

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

### **Artikel 16**

Domicilie kiezen wil zeggen: wettelijk verblijf kiezen voor het ten uitvoer leggen van een rechtshandeling. De koopakte wordt op het adres dat in dit artikel wordt ingevuld, bewaard.

Een brief die gestuurd is naar het domicilie-adres, wordt geacht door elk van de partijen te zijn ontvangen.

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

### **Artikel 17**

Zowel koper als verkoper hebben er belang bij dat de koopovereenkomst tot een goed einde gebracht wordt. Het kan daarom ook van belang zijn om te weten met welke partij men te doen heeft. Daarom kunnen zowel koper als verkoper van elkaar verlangen zich te identificeren. De notaris zal, voordat hij de akte van levering kan opmaken, u ook om een identificatiebewijs vragen. Als geldig 'ID-bewijs' worden aangemerkt: paspoort, toeristenkaart, rijbewijs, gemeentelijke identiteitskaart, verblijfsdocument (A t/m E) van de vreemdelingendienst, vluchtelingenpaspoort, vreemdelingenpaspoort, verblijfsvergunning in buitenlands paspoort, (elektronisch) W-document.

## **Artikel 18**

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), geen Nationale Hypotheek Garantie krijgt (c) of de coöperatie geen toestemming geeft aan koper om de wooneenheid zelf in gebruik te nemen (lid 2 sub b).

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 financiering is gemoeid, inclusief eventuele extra aflossingen.

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

In de witte ruimte onder artikel 19 kunnen aanvullende bepalingen staan over dingen die de partijen eveneens zijn overeengekomen, maar niet in de voorgedrukte tekst van de akte zijn verwerkt.

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

## **Artikel 19**

Als een consument een lidmaatschapsrecht 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 dedoor beide partijen ondertekende overeenkomst heeft ontvangen. Meestal zal (de makelaar van) de verkoper direct nadat beide partijen hebben ondertekend een

kopie van de akte aan de koper overhandigen. De (makelaar van de) verkoper zal dan een ontvangstbewijs van de koper vragen. Het ontvangstbewijs moet voorzien zijn van een datum zodat duidelijk is wanneer de koper de kopie van de akte heeft ontvangen. Voor de start van de bedenktijd is het is niet per se noodzakelijk dat de koper de akte altijd persoonlijk in ontvangst neemt. De akte kan ook naar het notariskantoor gestuurd worden, zie de toelichting op artikel 16. Dat is vooral praktisch als de koper moeilijk te bereiken is, of als sprake is van verschillende personen die samen een huis kopen.”

### **Artikel 20**

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.

### **Slotzin**

De koopakte is niet eenvoudig om te lezen. De juridische gevolgen zult u waarschijnlijk - als u niet bekend bent op dit terrein- niet meteen overzien. Vraagt u daarom de makelaar om uitvoerige tekst en uitleg. Dit artikel gaat ervan uit dat u alles goed begrepen hebt en dus weet wat u ondertekent.