

## **KOOPOVEREENKOMST voor appartementsrechten**

**met toepassing van de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2013**

**(gereed gekomen privé-gedeelten, doch niet eerder bewoond)**

Overeenkomstig het model, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2014.

Bij deze koopovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de koopovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door de Stichting BouwGarant op 1 januari 2014;
- Algemene Toelichting voor de koopovereenkomst voor appartementsrechten en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door de stichting BouwGarant op 1 januari 2014.

**Geen notariële eigendomsoverdracht zonder in het bezit te zijn van uw BouwGarant Waarborgcertificaat**

Ondergetekenden:

**Deelnemer:**

Statutaire naam :  
Kantooradres :  
Postcode / Plaats :  
Postbus :  
Postcode / Plaats :  
K.v.K. nummer :  
Telefoonnummer :  
Telefaxnummer :  
E-mail :  
Internet :  
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door :  
Functie :

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

hierna in deze akte te noemen: "**de deelnemer**", ingeschreven bij de stichting BouwGarant, hierna in deze akte te noemen: "**BouwGarant**"; en

**Koper:**

Achternaam : Man / Vrouw \*)

Tussenvoegsel(s) :

Voorna(a)m(en) :

Adres :

Postcode / Woonplaats :

Geboortedatum en -plaats :

Telefoonnummer privé :

Telefoonnummer werk :

Telefoonnummer mobiel :

E-mail adres privé :

E-mail adres werk :

Legitimatiebewijs + nummer :

  

Burgerlijke staat : Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met / voornemens te huwen met / geregistreerd als partner met / alleenstaand\*)

Achternaam : Man / Vrouw \*)

Tussenvoegsel(s) :

Voorna(a)m(en) :

Adres :

Postcode / Woonplaats :

Geboortedatum en -plaats :

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

Telefoonnummer privé :  
Telefoonnummer werk :  
Telefoonnummer mobiel :  
E-mail adres privé :  
E-mail adres werk :  
Legitimatiebewijs + nummer :

Wordt de woning op beider namen gekocht? N.v.t. / Ja. / Nee, de woning wordt op naam van ..... gekocht.\*)

\*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

hierna in deze akte te noemen: "**de Koper**",

In overweging nemende:

dat de deelnemer een gebouw zal realiseren te... op een perceel grond dat plaatselijk bekend is... kadastraal bekend als gemeente... sectie... nummer... groot... en dat de deelnemer het complex heeft gesplitst in appartementsrechten overeenkomstig de akte van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en reglement waarnaar in die akte wordt verwezen; de splitsingstekening(en) liggen ter inzage bij de notaris... kantoorhoudende te....

het appartementsrecht is ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging genoemde akte van splitsing;

zijn per ..... overeengekomen als volgt:

I De Deelnemer verkoopt aan de Koper, die koopt van de Deelnemer:

het/de appartementsrecht(en) recht gevend op het/de .../... en .../... aandeel/aandelen in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond, dat/die de bevoegdheid omvat(ten) tot het

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

uitsluitend gebruik van het/de privé-gedeelte(n) bestemd tot... (respectievelijk bestemd tot...) op de hiervoor genoemde tekening(en) aangeduid het/de nummer(s)...

De bouw heeft plaatsgevonden conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt en beantwoordt aan de in de BouwGarant Nieuwbouwgantieregeling Appartementsrechten 2013 uitgewerkte eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

Bij deze aanvaardt de Koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in een bij deze overeenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende bijlage.

**II** De totale koopsom (inclusief omzetbelasting) bedraagt:

A	grondkosten (inclusief omzetbelasting)	EUR	.....
B	aanneemsom (inclusief omzetbelasting)	EUR	.....
		<hr/>	
Totaal (A + B)		EUR	.....

De Deelnemer draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de onder I genoemde Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte, tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte bijlagen aan de Koper ter hand wordt gesteld.

De in de koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van **21%**, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

### **Levering**

#### **Artikel 1**

1. De levering van het / de appartementsrecht(en) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de onder I genoemde notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door de notaris in overleg met partijen te bepalen tijdstip, doch uiterlijk binnen zes weken nadat vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op één van de gronden genoemd in de artikelen 8 en 12 van deze overeenkomst kan worden ontbonden.

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

2. Indien het / de appartementsrecht(en) ten tijde van de levering nog ten name staat / staan van een derde, zal de Koper ermee genoegen nemen, dat – indien de Deelnemer zulks wenst – die derde rechtstreeks aan de Koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

## **Bedenktijd**

### **Artikel 2**

De Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende Algemene Voorwaarden, Algemene Toelichting en de toepasselijke BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2013. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Koper, heeft de Koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

## **Voorinspectie**

### **Artikel 3**

Uiterlijk een week voorafgaand aan levering zullen koper en deelnemer de woning gezamenlijk inspecteren. Hiervan wordt een schriftelijk opnamerapport opgemaakt, dat als bijlage aan deze overeenkomst wordt gehecht. Het rapport wordt door beide partijen ondertekend. Dit opnamerapport maakt onverbreekelijk deel uit van deze overeenkomst.

In het opnamerapport wordt een productomschrijving opgenomen van het/de verkochte appartementsrecht(en). In deze productomschrijving wordt onder meer gespecificeerd wat wel en niet tot het/de appartementsrecht(en) behoort/behoren. Voor zover partijen in het opnamerapport niet anders zijn overeengekomen, is/zijn op het/de appartementsrecht(en) de oorspronkelijke technische omschrijving met de eventuele staten van wijziging van toepassing. Daarnaast bevat het opnamerapport een omschrijving van nog uit te voeren (afbouw)werkzaamheden, alsmede een weergave van de op het moment van de opname aanwezige technische gebreken en tekortkomingen. De Deelnemer verplicht zich de nog niet uitgevoerde (afbouw)werkzaamheden voor de eigendomsoverdracht uit te voeren en zal de eventuele gebreken en tekortkomingen zoveel mogelijk voor de oplevering van het/de appartementsrecht(en) als bedoeld in artikel 8 van de algemene voorwaarden herstellen.

De inhoud van dit artikel geldt onverminderd het recht van oplevering van het/de appartementsrecht(en) als omschreven in artikel 8 van de algemene voorwaarden en het ontslaat de ondernemer niet van enige andere verplichting uit hoofde van deze overeenkomst en de daarbij behorende algemene voorwaarden.

## **Afwijkende perceelsgrootte**

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

#### **Artikel 4**

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I van deze akte opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. Verschil tussen de werkelijke en in de splitsingstekening vermelde maat of grootte van het oppervlak dat het appartementsrecht met bijbehorend terrein beslaat

#### **(A) KEUZE**

geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

#### **(B) KEUZE**

geeft uitsluitend aanleiding tot een rechtsvordering tot (algehele) vergoeding op basis van € ... per centiare indien het verschil 5% of meer bedraagt van de blijkens de splitsingstekening (en) aangegeven maat op grootte.

#### **Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot**

#### **Artikel 5**

#### **(A) KEUZE**

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

#### **(B) KEUZE**

1. Binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Koper, moet hij aan de Notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de onder sub II (B) genoemde aanneemsom (hierna te noemen: de aanneemsom). In plaats van deze waarborgsom kan de Koper binnen de gestelde twee (2) maanden een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 15 van de Algemene Voorwaarden.
2. De Koper machtigt de Notaris om de waarborgsom van 10% van de aanneemsom aan de Deelnemer over te maken indien en zodra de levering plaatsgevonden, mits de Deelnemer ter gelegenheid van de levering een zekerheid van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 9 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Koper heeft gesteld. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de aanneemsom. De Deelnemer legt het origineel van deze bankgarantie tijdig over aan de Notaris en stuurt een kopie daarvan aan de Koper.
3. Indien de Deelnemer ter gelegenheid van de aankondiging van de levering geen zekerheid van 5% ten behoeve van de Koper stelt, geldt het volgende. De Koper machtigt de Notaris reeds nu voor alsdan om 50% van de waarborgsom (= 5% van de aanneemsom) aan de Deelnemer over te maken. Dit bedrag strekt in mindering op de koopsom. De andere 50% van de waarborgsom wordt ter gelegenheid van de oplevering van het privé gedeelte automatisch omgezet in een depot van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 9 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Koper.
4. Indien de Koper een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de Deelnemer heeft gesteld, vervalt deze per de datum van de betaling van aanneemsom.

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

## Betaling

### Artikel 6

De betaling van de koopsom en eventuele overige afrekeningen vinden plaats ter gelegenheid van de levering.

## Overheidssubsidie

### Artikel 7

#### (A) KEUZE

1. Overheidssubsidie ten aanzien van de bouw van het/de appartementsrecht(en) zal worden verstrekt op grond van ..... waarvoor een beschikking is afgegeven onder nummer ..... d.d. ....
2. De aanvraag van de ingevolge de in lid 1 van dit artikel genoemde beschikking te verstrekken subsidie geschiedt door de Koper.

De Deelnemer zal daartoe tijdig de nodige formulieren en informatie aan de Koper verstrekken.

3. De Deelnemer garandeert dat de Koper op basis van de door hem verstrekte gegevens in aanmerking komt voor de subsidie volgens een door partijen aan deze akte gehechte en gewaarmerkte berekening.

#### (B) KEUZE

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

## Ontbindende voorwaarden

### Artikel 8

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden:
  - a. dat de Koper binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het/de appartementsrecht(en) een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € ....., zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen;

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

- b. dat de Koper binnen .... maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de toezegging daartoe, om het privégedeelte na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.

**2. (A) KEUZE**

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.

**(B) KEUZE**

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt de Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Koper binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte een Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in het eerste lid van dit artikel sub a.

3. Indien één van deze voorwaarden niet wordt vervuld heeft de Koper het recht bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging te verzenden aan de ondernemer uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koop- /aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
4. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Koper recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief met handtekening retour van de Deelnemer, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.
5. Indien de door de Koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van de levering, dan is de Koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de levering (al dan niet door of namens de Deelnemer) is medegedeeld. De Deelnemer draagt er zorg voor dat de Koper deze datum tijdig verneemt. Indien de Koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 sub a van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Koper het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief met handtekening retour of telefaxbericht met verzendbevestiging.

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:



- 6 Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen of na te laten van al hetgeen kan leiden tot inroeping van de bovengenoemde ontbindende voorwaarden. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de koop- /aannemingsovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koop-/aanneemsom. Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.

## **Regulering overdracht**

### **Artikel 9**

1. De deelnemer staat ervoor in dat de akte van splitsing de volgende bepalingen bevat waardoor:
  - 1) de eerste bewoners zijn vrijgesteld van eventueel van de vereniging van eigenaars te verkrijgen toestemming tot het in gebruik nemen van een privé gedeelte;
  - 2) wordt verhinderd dat de vereniging van eigenaars of haar bestuur verplichtingen kunnen aangaan die langer doorwerken dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw. Een en ander behoudens gevallen waarin dergelijke verplichtingen slechts voor een langere periode kunnen worden aangegaan en ten minste twee derde van de appartementsrechten door de deelnemer aan derden is overgedragen.
2. Door schending van de in lid 1 sub 1 beschreven verplichting van de deelnemer verbeurt deze een boete van 10% van de koopsom, met behoud van het recht van de koper aanspraak te maken op vergoeding van de werkelijk door hem geleden schade.
3. De deelnemer verbeurt een boete van € 500 indien hij verzuimt te voldoen aan zijn uit de in lid 1 sub 2 van dit artikel beschreven verplichting, met behoud van het recht van de koper aanspraak te maken op vergoeding van de werkelijk door hem geleden schade.

## **BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2013; BouwGarant Waarborgcertificaat**

### **Artikel 10**

1. De Deelnemer verklaart, dat het/de appartementsrecht(en), dat/die het onderwerp is/zijn van deze overeenkomst, deel uitmaakt/uitmaken van een door BouwGarant geregistreerd project en door haar is ingeschreven onder registratienummer ..... en verbindt zich tegenover de Koper ter zake van dit/deze appartementsrecht(en) de verplichtingen uit de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2013 te zullen nakomen.

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

2. De Deelnemer verplicht zich tegenover de Koper om overeenkomstig de toepasselijke BouwGarant garantieregeling terstond doch uiterlijk binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Koper ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een BouwGarant Waarborgcertificaat aan de Koper.

### **Afgifte weigering BouwGarant Waarborgcertificaat**

#### **Artikel 11**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een BouwGarant Waarborgcertificaat wordt geweigerd.
2. Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde wordt vervuld, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij de Koper binnen veertien (14) dagen na ontvangst van het bericht van weigering bij aangetekende brief met handtekening retour of telefaxbericht met verzendbevestiging aan de Deelnemer heeft aangezegd dat hij de overeenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.
3. De Koper heeft het recht om de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien:
  - a. de Deelnemer niet conform artikel 10 lid 2 van deze overeenkomst binnen twee (2) weken na de ontvangst van de door de Koper ondertekende overeenkomst een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een BouwGarant Waarborgcertificaat; of
  - b. de Koper zelf een aanvraag heeft ingediend bij BouwGarant tot afgifte van een BouwGarant-Waarborgcertificaat en binnen drie (3) maanden na het ondertekenen van deze overeenkomst door de Koper geen certificaat van BouwGarant of de schriftelijke toezegging tot afgifte daarvan heeft gekregen.
4. De aanzegging tot ontbinding van de overeenkomst op grond van lid 3 van dit artikel zal geschieden bij aangetekende brief met handtekening retour of telefaxbericht met verzendbevestiging. Het beroep op ontbinding op grond van lid 3 sub a. van dit artikel kan geen effect sorteren, indien binnen veertien (14) dagen na de aanzegging het BouwGarant-Waarborgcertificaat is afgegeven.

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

5. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het geval genoemd in lid 1 van dit artikel, heeft de Koper recht op een bedrag ter grootte van 5% van de koopsom als een door de Deelnemer aan de Koper te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

## **Kosten**

### **Artikel 12**

Alle kosten van de splitsing met bijbehorende stukken en alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden, zijn begrepen in de totale koopsom.

## **Afwijkende bepalingen**

### **Artikel 13**

Afwijkingen van het in het hoofd van deze akte genoemde model van de koopovereenkomst en van de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden, die ten nadele van de Koper zijn, zijn nietig behoudens voorafgaande uitdrukkelijke toestemming verleend door BouwGarant.

Bij het ontbreken van deze toestemming geldt de oorspronkelijke in het model opgenomen bepaling.

## **Geschillenbeslechting**

### **Artikel 14**

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de koopovereenkomst met toepasselijkheid van de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling 2013 of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de Koper en de Deelnemer mochten ontstaan, worden beslecht door arbitrage conform het Geschillenreglement van de Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw.

De Koper heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij de Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw dan wel de gewone rechter.

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

Indien de Deelnemer een procedure aanhangig wil maken, moet hij eerst de Koper bij aangetekende brief met handtekening retour een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil wil laten beslechten door de Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw dan wel de gewone rechter.

De Deelnemer is gebonden aan de door de Koper gemaakte keuze. Maakt de Koper binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Deelnemer de vrijheid te kiezen voor de Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw of de gewone rechter.

De Koper en de Deelnemer hebben beiden het recht een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.

### **Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden / BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2013**

#### **Artikel 15**

1. Op de koopovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de koopovereenkomst voor appartementsrecht(en), vastgesteld door BouwGarant op....
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van garantie- en waarborgregeling, wordt gelezen: BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2013.

Getekend te \_\_\_\_\_

Getekend te \_\_\_\_\_

op \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

op \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

De Deelnemer:

De Koper:

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

---

---

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

De Koper verklaart een afschrift te hebben ontvangen van de navolgende documenten welke een onverbreekelijk geheel vormen met deze overeenkomst:

1. de Algemene Voorwaarden voor de koopovereenkomst voor appartementsrecht(en), vastgesteld door BouwGarant op 1 januari 2014.
2. de Algemene Toelichting voor de koopovereenkomst voor appartementsrecht(en) en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door BouwGarant op 1 januari 2014.
3. de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2013.

Getekend te \_\_\_\_\_

op \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

De Koper:

\_\_\_\_\_

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

## Algemene voorwaarden voor koopovereenkomsten voor appartementsrechten met toepassing van de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2013

Overeenkomstig het model, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2014.

### Definities

- Onder *koopovereenkomst* wordt in deze voorwaarden verstaan de schriftelijke koopovereenkomst, ingevolge welke deze voorwaarden van toepassing zijn.
- Onder *koper* wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de koopovereenkomst de koper is en in die overeenkomst benoemd is als koper.
- Onder *deelnemer* wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de koopovereenkomst de verkoper is en in die overeenkomst benoemd is als deelnemer.
- Onder *notaris* wordt in deze voorwaarden verstaan de in de koopovereenkomst aangewezen notaris.
- Onder *gebouw* wordt in deze voorwaarden verstaan de in de koopovereenkomst genoemde opstal(len)
- Onder *appartementsrecht(en)* wordt in deze voorwaarden verstaan het (de) bij de koopovereenkomst verkochte appartementsrecht(en).
- Onder *privé-gedeelte* wordt in deze voorwaarden verstaan het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- Onder *gemeenschappelijke gedeelten* worden in deze algemene voorwaarden verstaan die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- Onder *gemeenschappelijke zaken* worden in deze algemene voorwaarden verstaan alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder de gemeenschappelijke gedeelten.

### ARTIKEL 1 - Verplichtingen van de deelnemer in geval van verkoop

1. De deelnemer 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 BW<sup>1</sup>. Hij informeert de koper over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW.
2. 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 deelnemer 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.
3. In de akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in de koop overeenkomst niet anders is bepaald - worden opgenomen:
  - a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
  - b. alle mandeligheden en erfdienstbaarheden 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;

---

<sup>1</sup> Bijlage 1 bij deze voorwaarden bevat een weergave van alle wetsartikelen waarnaar wordt verwezen.

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van het (de) appartementsrecht(en) en van het gebouw met bijbehorende grond op de deelnemer rusten voor zover de deelnemer verplicht is deze aan de koper op te leggen.

4. Indien de koper niet bij het aangaan van de koopovereenkomst door de deelnemer 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 inroepen of vorderen, indien althans zou blijken dat de waarde van het (de) appartementsrecht(en) hierdoor aanmerkelijk lager is.

5. De deelnemer draagt er zorg voor dat tijdig voor de levering een concept van de in lid 3 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 deelnemer tot op de datum van levering van het privé-gedeelte of tot op de datum van eventuele eerdere ingebruikneming door de koper van dat gedeelte.

#### **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 - Risico en verzekering**

1. Het gebouw blijft tot twee maanden na de algemene (op)levering respectievelijk tot twee maanden na het ontstaan van de Vereniging van Eigenaars voor risico van de deelnemer, in verband waarmee deze het gebouw genoegzaam verzekerd dient te houden. Hij is verplicht op verzoek van de koper de polis van deze verzekering en een bewijs dat de premie is betaald aan de notaris over te leggen.

2. De deelnemer vrijwaart de koper voor aanspraken van derden wegens schade die voor oplevering van het privé-gedeelte dan wel de algemene oplevering aan derden mocht worden toegebracht door handelen of nalaten van de deelnemer, van personen voor wie hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren of hebben uitgevoerd.

#### **ARTIKEL 5 – Totstandkoming en instandhouding gebouw**

De appartementseigenaars zijn jegens elkander en de op te richten vereniging van eigenaars verplicht de bouw, de inrichting van het gebouw of de inrichting of aanduiding van de grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde, zoals dit in artikel 5:108 BW aan de appartementseigenaren is opgelegd.

#### **ARTIKEL 6 - Aanleg en gebruik nutsleidingen**

1. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water en riolering zijn in de koopsom begrepen.

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:



2. De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit met betrekking tot het privé-gedeelte en de gemeenschappelijke gedeeltes/zaken zijn tot de dag van de algemene (op)levering voor rekening van de deelnemer.

#### **ARTIKEL 7 - Controle op uitvoering**

De koper en de deelnemer zijn verplicht de daartoe bevoegd zijnde controlerende inspecteurs van overheidswege in de gelegenheid te stellen het gebouw en de privégedeelten te inspecteren.

#### **Artikel 8 - Oplevering**

Behoudens andersluidende tussen partijen gemaakte afspraken, vindt bouwkundige oplevering van het privé-gedeelte zoveel als mogelijk gelijktijdig plaats met het moment van notarieel transport daarvan. Van de oplevering wordt een schriftelijke rapportage opgesteld, waarin alle, door tenminste één der partijen vastgestelde tekortkomingen in worden vermeld. Dit rapport wordt door beide partijen ondertekend, tenzij privé-gedeelte vanwege aard en omvang van de daarin geconcentreerde tekortkomingen niet geregeld blijkt voor oplevering. Van een dergelijke situatie is sprake indien redelijkerwijs niet te verwachten valt dat de in verband met de tekortkomingen uit te voeren werkzaamheden binnen één maand nadien gereed kunnen zijn. Overdracht van de sleutels van de woning vindt plaats na ondertekening van het opleveringsrapport.

#### **ARTIKEL 9 - Opschortingsrecht**

1. De koper kan, zonder een beroep te doen op artikel 6:262 BW en onder voorbehoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag in plaats van aan de deelnemer te betalen, in depot storten bij een notaris. De Koper is hiertoe gehouden tenzij hem dat vanwege lid 2 niet mogelijk is.
2. Dit recht c.q. deze gehoudenheid bestaat niet indien de deelnemer bij de eigendomsoverdracht ten behoeve van de koper een bankgarantie van 5% van de in de koopsom begrepen aanneemsom als bedoeld in artikel 10 van de algemene voorwaarden aan de koper stelt, die bij de oplevering ingaat. De notaris beoordeelt of deze bankgarantie aan de wet en de overeenkomst voldoet en treedt als bewaarder van het origineel van de bankgarantie op. Een kopie van de bankgarantie stuurt de notaris aan de koper. In dit geval is de koper niet gerechtigd om op grond van dit artikel of van artikel 7:768 BW de betaling van verdere bedragen aan de deelnemer op te schorten.
3. De notaris brengt een eventueel depot in de macht van de deelnemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering van het privé gedeelte, tenzij de koper van de in artikel 6:262 BW toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de koper aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
4. De notaris brengt het depot voorts in de macht van de deelnemer voor zover de koper daarin toestemt, de deelnemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
5. Indien de koper aan de deelnemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de deelnemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW. Gedurende de drie maanden bedoeld in lid 3, is deze rente niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken zijn geconstateerd.
6. De koper kan het depot alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

#### **ARTIKEL 10 - Bankgarantie**

Voor het geval de deelnemer een bankgarantie stelt als bedoeld in artikel 9 van de algemene voorwaarden in plaats van het depot, dient deze bankgarantie te zijn afgegeven door een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling en dient deze aan te vangen per de datum van oplevering van het privé gedeelte, onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren totdat:

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

- drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering van het privé gedeelte, tenzij de koper de notaris voordien schriftelijk meedeelt dat hij van de in artikel 6:262 BW toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de koper aan de notaris tevens mee tot welk bedrag de bankgarantie moet worden gehandhaafd;
- de koper schriftelijk instemt met het vervallen van de bankgarantie;
- of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat de bankgarantie niet of niet langer gerechtvaardigd is. De koper kan de bankgarantie alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

#### **ARTIKEL 11 - Herstel tekortkomingen**

1. De deelnemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in de rapportage als vermeld in artikel 8 van deze algemene voorwaarden onverwijld, maar uiterlijk binnen drie maanden na de datum van oplevering te herstellen. In verband met de weersomstandigheden niet onverwijld uit te voeren werkzaamheden zullen zo spoedig mogelijk, wanneer de weersomstandigheden het toelaten, worden voltooid.
2. In geval van uiterlijke onvolkomenheden welke het gevolg zijn van aard en hoedanigheid van gebruikte materialen (bijvoorbeeld krimpscheuren) ontleent de koper daaraan geen grond voor verhaal, tenzij die onvolkomenheden het gevolg zijn van het gebruik van materiaal van minderwaardige kwaliteit of van ondeskundig gebruik of ondeskundige toepassing van materialen door de deelnemer.

#### **ARTIKEL 12 - Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de deelnemer**

1. Onverminderd zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 11 lid 1 garandeert de deelnemer rechtstreeks ingevolge deze voorwaarden het gebouw en de privégedeelten gedurende zes maanden na de datum van oplevering tegen daarin aan de dag getreden tekortkomingen. Klachten dient de koper binnen genoemde garantieperiode en binnen bewakende tijd na de ontdekking van de tekortkoming schriftelijk aan de deelnemer kenbaar te maken, in welk geval de deelnemer onverwijld zal overgaan tot het nodige herstel. Het in artikel 11 lid 2 bepaalde is alsdan van overeenkomstige toepassing.
2. Na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode is de deelnemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het gebouw en de privé-gedeelten,
  - a. tenzij sprake is van een niet door de deelnemer aan de koper schriftelijk kenbaar gemaakte afwijking van de technische omschrijving en/of tekeningen en/of eventuele staten van wijziging waardoor de koper schade lijdt. Indien nakoming in redelijkheid niet meer van de deelnemer verlangd kan worden heeft de koper recht op schadevergoeding. De koper zal de tekortkoming binnen redelijke periode na de ontdekking aan de deelnemer mededelen;
  - b. tenzij het gebouw of het privé-gedeelte of enig onderdeel daarvan een ernstig gebrek heeft;
  - c. tenzij het gebouw of het privé-gedeelte of enig onderdeel daarvan een verborgen gebrek bevat en aan de deelnemer van zodanig verborgen gebrek binnen bewakende tijd na de ontdekking mededeling is gedaan;
  - d. onverminderd de aansprakelijkheid van de deelnemer ingevolge de BouwGarant Nieuwbouwgantieregeling Appartementsrechten 2013.
3. Een gebrek is slechts als ernstig gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder b aan te merken, indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het gebouw casu quo het privé-gedeelte ongeschikt maakt voor zijn bestemming.
4. Een gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder c is slechts dan als verborgen gebrek aan te merken, indien het door de koper redelijkerwijs niet eerder dan het tijdstip van de ontdekking onderkend had kunnen worden.
5. De rechtsvordering uit hoofde van een ernstig gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van twintig jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode.
6. De rechtsvordering uit hoofde van een verborgen gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode, onverminderd het bepaalde in lid 5 van dit artikel.
7. Indien de in lid 6 genoemde termijn verstrijkt

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

- a) tussen het moment dat de klacht schriftelijk of anderszins aantoonbaar aan de ondernemer is gemeld, en het tijdstip waarop de ondernemer schriftelijk mededeelt aan de verkrijger dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt, dan wel
- b) binnen vier maanden na het tijdstip waarop de ondernemer schriftelijk mededeelt aan de verkrijger dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt,
- is de rechtsvordering met terzijdestelling van het daaromtrent in lid 6 bepaalde niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na vier maanden na de dag waarop de ondernemer de hierboven bedoelde mededeling heeft gedaan.

### **ARTIKEL 13 - Garantie- en waarborgregeling**

De deelnemer aanvaardt met betrekking tot het gebouw en het privé-gedeelte onverkort al de uit de BouwGarant voortvloeiende verplichtingen en garanties op nakoming waarvan de koper boven en buiten het bepaalde in de artikelen 11 en 12 van deze algemene voorwaarden beroep kan doen.

### **ARTIKEL 14 - 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 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 invoeren van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' 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 15 - Bankgarantie**

Indien de koper in plaats van een waarborgsom tot nakoming van zijn verplichtingen een schriftelijke bankgarantie jegens de deelnemer doet stellen tot hetzelfde bedrag als genoemd in artikel 5 lid 1 van de koopovereenkomst, dient deze bankgarantie:

- tijdig aan de notaris ter hand te worden gesteld;
- onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot de levering;
- afgegeven te zijn door een te goeder naam bekend staande in Nederland gevestigde financiële instelling;
- de clause te bevatten dat bij in gebreke blijven van de koper om de aannemingstermijnen te betalen de desbetreffende financiële instelling op eerste verzoek van de deelnemer het bedrag van de garantie dan wel een evenredig deel daarvan aan de deelnemer zal overmaken. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de aanneemsom.

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

**Artikel 5:108 – Bevoegdheden en gevolgen bij teniet gaan**

1. De appartementseigenaars zijn jegens elkander verplicht de bouw, de inrichting van het gebouw of de inrichting of aanduiding van de grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde.
2. De rechter kan de uitspraak op een vordering, gegrond op het vorige lid, aanhouden, wanneer een op artikel 144 lid 1 onder c, d of h gegrond verzoek aanhangig is.

**Artikel 6:119 – Verdragingschade; wettelijke rente**

1. De schadevergoeding, verschuldigd wegens vertraging in de voldoening van een geldsom, bestaat in de wettelijke rente van die som over de tijd dat de schuldenaar met de voldoening daarvan in verzuim is geweest.
2. Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.

**Artikel 6:251 – Kwalitatieve rechten**

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 koper 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.
3. Het in de vorige leden bepaalde geldt niet, indien de koper van het goed tot de wederpartij bij de overeenkomst een verklaring richt dat hij de overgang van het recht niet aanvaardt.
4. Uit de rechtshandeling waarbij het goed wordt overgedragen, kan voortvloeien dat geen overgang plaatsvindt.

**Artikel 6:262 Exceptio non adimpleti contractus**

1. Komt een der partijen haar verbintenis niet na, dan is de wederpartij bevoegd de nakoming van haar daartegenover staande verplichtingen op te schorten.
2. Ingeval van gedeeltelijke of niet behoorlijke nakoming is opschorting slechts toegelaten, voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt.

**Artikel 7:15 – Lasten**

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 – Recht op correcte nakoming bij niet aanvaarde last of beperking**

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.

**Artikel 7:768 – 5%-regeling**

1. De koper kan, zonder een beroep te doen op artikel 262 van Boek 6 en onder voorbehoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag in plaats van aan de aannemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
2. De notaris brengt het bedrag in de macht van de aannemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de koper van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de koper aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

3. De notaris brengt het bedrag voorts in de macht van de aannemer voor zover de koper daarin toestemt, de aannemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.

4. Indien de koper aan de aannemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de aannemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op wettelijke rente als bedoeld in artikel 119 van Boek 6. Gedurende de drie maanden als bedoeld in lid 2, is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd.

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

## **Algemene toelichting voor overeenkomsten voor appartementsrechten, met toepassing van de BouwGarant Nieuwbouwgariantieregeling Appartementsrechten 2013**

Toelichting op het standaardmodel:

### **Algemeen**

Onder de term overeenkomst wordt begrepen het gehele complex van documenten, zoals de overeenkomst, de algemene voorwaarden en deze toelichting. De deelnemer mag niet afwijken van de officiële tekst en volgorde van de artikelen van de modelovereenkomst. Heel belangrijk is dat de overeenkomst volledig wordt ingevuld.

Bij sommige artikelen is een keuzemogelijkheid aangegeven. Een keuze kan door de deelnemer soms tevoren zijn gedaan. Waar termijnen worden genoemd dient goed op het eventueel verstrijken van deze termijnen te worden gelet. De deelnemer is verplicht de door de waarborgende instelling voorgeschreven termijnregeling toe te passen. Op de website van de waarborgende instelling vindt u de voorgeschreven termijnregeling.

Het is voor de koper van groot belang erop te letten, dat alle bijlagen – zoals vermeld bij I en II van de overeenkomst – en de door de deelnemer op te maken berekening van de hoogte van de subsidie die de koper mag verwachten, ter hand worden gesteld. Voorts doen partijen er verstandig aan de bijlagen te laten ondertekenen.

Tot slot wordt bij sommige artikelen in de overeenkomst zelf een aanwijzing vermeld die kan dienen ter verduidelijking van gevraagde informatie. Deze tekstblokken dienen echter louter ter informatie en bij strijdigheid met de bepalingen van de overeenkomst, is de betekenis van laatstgenoemde tekst doorslaggevend.

### **Bodemkwaliteit**

Het kopen van (een) appartementsrecht(en) bouwgrond betekent, dat de grond waarop het complex wordt gebouwd geschikt is voor bebouwing en bewoning.

### **Artikel 2- Bedenktijd**

De overeenkomst moet schriftelijk worden aangegaan. Een mondelinge overeenkomst is nietig. De bedenktijd van één kalenderweek gaat in één dag nadat de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de koper ter hand is gesteld en loopt zeven dagen later om 24.00 uur af. De datum van ondertekening van de overeenkomst door de koper geldt voor de deelnemer als gedateerd ontvangstbewijs van de overeenkomst. De koper kan binnen één week na ingang van de bedenktijd zonder opgave van redenen en zonder verdere consequentie de overeenkomst ontbinden. Doorslaggevend daarbij is de datum waarop de koper de verklaring heeft uitgebracht. Dit noemt men de zogenaamde “verzendentheorie”. Meestal zal dit de datum zijn waarop de koper de verklaring heeft verzonden. Het verdient dan ook aanbeveling (om bewijsproblemen te voorkomen) de ontbinding schriftelijk bij aangetekende brief met handtekening retour of telefaxbericht met verzendbevestiging te laten plaatsvinden.

### **Artikel 5 lid 1 - Waarborgsom**

Indien een waarborgsom is voldaan, zal de notaris in de regel voor een passende rentedragende bewaring zorgdragen.

### **Artikel 5 lid 1 t/m4 - Waarborgsom / bankgarantie / verpanding bouwdepot**

Zoals uit dit artikel blijkt mag de deelnemer een zekerheid van de koper bedingen tot maximaal 10% van de aanneemsom. Dit kan een waarborgsom, een bankgarantie of de verpanding van het bouwdepot zijn, zulks ter keuze van de koper.

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

De waarborgsom ter grootte van 10% van de aanneemsom wordt verrekend met de laatste 10% van de aanneemsom. De koper machtigt hiertoe de notaris. Dit is het geval in de standaard situatie dat de deelnemer bij de aankondiging van de oplevering van het privé gedeelte een bankgarantie van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de koper heeft gesteld, die bij oplevering van het privé gedeelte ingaat (i.v.m. het opschortingsrecht van de koper).

Dit is alleen anders wanneer de deelnemer bij de aankondiging van de oplevering van het privé gedeelte geen vervangende zekerheid ten behoeve van de koper stelt. In dat geval strekt 50% van de waarborgsom rechtstreeks in mindering op de laatste aannemingstermijn. De andere 50% van de waarborgsom wordt omgezet in een 5% depot ten behoeve van de koper. Een eventuele bankgarantie of een verpand bouwdepot vervalt bij betaling van de laatste aannemingstermijn.

### **Artikel 8 – Ontbindende voorwaarden**

Indien de deelnemer dit wenselijk acht, kan hij voorafgaande aan het ondertekenen van de overeenkomst aan de koper verzoeken omtrent het al of niet doorgaan van de overeenkomst enig inzicht te verschaffen. Dit zal veelal gaan om de haalbaarheid van de financiering te beoordelen.

#### **lid 1 en 2**

De tekst van dit artikel bepaalt dat de koper binnen de in de overeenkomst genoemde termijnen na ondertekening van de akte de ontbinding van de overeenkomst in kan roepen als hij er niet in slaagt een eventuele huisvestingsvergunning te verkrijgen en een hypothecaire geldlening te verkrijgen tegen een maandlast, die in dit lid moet worden ingevuld. Bij een levenshypotheek wordt onder de maandelijkse verplichtingen begrepen de rente en premie. Zorg ervoor dat de invulling van deze gegevens zorgvuldig geschiedt.

#### **lid 2**

Als regel kan de deelnemer de koper inlichten omtrent de in de gemeente geldende regelingen.

#### **lid 3**

Op 1 januari 1995 is de Nationale Hypotheek Garantie van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ingevoerd. Deze regeling stelt voor het hele land uniforme regels bij het garanderen van hypothecaire geldleningen.

#### **lid 6**

De datum van de levering en van het verlijden van de hypotheekakte is meestal niet bekend bij het tekenen van de overeenkomst. De koper moet echter wel zijn financiering regelen. Hypotheekoffertes hebben in de regel een beperkte geldigheid, nadat zij zijn geaccepteerd.

De situatie kan zich voordoen, dat de hypotheekofferte niet gestand wordt gedaan tot aan de voorgenomen datum van levering. Om problemen die hieruit zouden kunnen voortvloeien voor de koper en de deelnemer op een redelijke wijze op te lossen, is lid 5 geschreven. Als de hypotheekofferte verloopt vóór de definitieve datum van levering, is de koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen. Als de rente inmiddels zodanig is gestegen, dat de maandlast van de nieuwe lening groter zou zijn dan de maandlast die is aangegeven in lid 1 sub a, dan heeft de koper alsnog het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.

### **Artikel 11 – Ontbindende voorwaarden**

De koper doet er verstandig aan om te verifiëren of de deelnemer inderdaad het BouwGarant Waarborgcertificaat heeft aangevraagd binnen de in artikel 10 lid 2 genoemde termijn.

De levering van het (de) appartementsrecht(en) wordt in ieder geval uitgesteld, totdat zeker is dat het certificaat wordt verstrekt of, nog beter, al is afgegeven. Zo nodig kan de koper het Waarborgcertificaat zelf aanvragen.

### **Artikel 14 – Geschillenregeling**

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

Alle geschillen op grond van de overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten worden beslecht door middel van een procedure bij Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw of door middel van een procedure bij de gewone rechter.

De koper heeft de keuze tussen een procedure bij Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw dan wel bij de gewone rechter. Indien een deelnemer een procedure tegen een koper wil aanvangen moet hij eerst de koper bij aangetekende brief (met bericht handtekening retour) vragen of hij het geschil beslecht wenst te zien door Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw dan wel door de gewone rechter. De deelnemer moet daarbij voor de reactie van de koper een termijn van ten minste één maand in acht nemen. De deelnemer is vervolgens gebonden aan de keuze van de koper. Indien de koper geen tijdige keuze maakt, dan is de deelnemer vrij om te kiezen voor Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw dan wel de gewone rechter. Van belang hier is om te vermelden dat alleen een vonnis van Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw als basis kan dienen voor een beroep op de gebrekenwaarborg van BouwGarant. Met een vonnis van de gewone rechter kan dus geen beroep op deze gebrekenwaarborg worden gedaan. Voor verdere bijzonderheden over de procedure Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw wordt u verwezen naar de websites van BouwGarant en Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw.

### **Ondertekening en dagtekening; termijnen**

Bij het ondertekenen moet de koper de plaats waar en de datum waarop hij ondertekent invullen. Deze datum is mede van belang voor een eventuele ontbinding van de overeenkomst. Dat wordt hierna nader toegelicht. Partijen dienen er op toe te zien dat ieder van hen een door beiden getekend exemplaar van de akte ontvangt.

Artikel 8 geeft de periode aan waarbinnen de koper de financiering (hypotheek met eventuele nationale hypotheekgarantie) en de eventuele huisvestingsvergunning moet regelen. Deze periode gaat in bij de ondertekening van de overeenkomst door de koper. In artikel 10 en 11 echter begint de termijn (tijdsperiode) te lopen, nadat het door de koper ondertekende stuk door de deelnemer ontvangen is. Daarom is het van belang, dat u kunt aantonen, dat u de stukken hebt verzonden of afgegeven. In dat laatste geval kunt u van de deelnemer of diens makelaar/verkoper een ontvangstbewijs (reçu) vragen. Voor de verzending van stukken zijn in de overeenkomst de mogelijkheden aangegeven. Aparte handtekening voor de ontvangst van 'algemene voorwaarden' Het is van belang om voor of bij het sluiten van de overeenkomst kennis te kunnen nemen van alle algemene voorwaarden, zoals de algemene voorwaarden voor koopovereenkomsten voor appartementsrechten. Zij moeten u door de deelnemer ter hand zijn gesteld. U plaatst uw handtekening voor de ontvangst van die voorwaarden pas als u die voorwaarden ook daadwerkelijk hebt ontvangen en in uw bezit hebt. Hetzelfde geldt voor een van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling. Ook deze moet de deelnemer uiterlijk bij de aanbieding van de overeenkomst ter hand stellen.

### **Ontbinding van de overeenkomst**

Op sommige plaatsen in de overeenkomst is aangegeven, dat de koper de ontbinding van de overeenkomst kan bewerkstelligen. In het Burgerlijk Wetboek is de ontbinding geregeld. De wet geeft aan degene die de overeenkomst wil ontbinden de keuze tussen 'inroepen' (via een brief) of 'vorderen' (aan de rechter vragen) om de overeenkomst te ontbinden. In sommige artikelen spreekt de overeenkomst naast inroepen ook over vorderen. Wanneer twijfel bestaat of de wanprestatie van voldoende gewicht is om de overeenkomst te ontbinden, kan het verstandig zijn de bevoegde rechter in te schakelen. Er kan ook gedeeltelijk worden ontbonden. Een ontbinding kan leiden tot het geheel of gedeeltelijk terugdraaien van de overeenkomst.

### **Toelichting op de algemene voorwaarden:**

#### **Artikel 8, 11 en 12**

In dit artikel wordt de opleveringsprocedure van het gebouw en het privé-gedeelte beschreven en de aansprakelijkheid van de deelnemer na de oplevering. Op het moment dat de koper de sleutels van het appartement in ontvangst neemt gaan in principe alle risico's op hem over. De oplevering is tevens belangrijk, omdat de koper en

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:



de deelnemer dan een rapport opstellen van de tekortkomingen aan het appartement. Het is daarom van groot belang dat het appartement zo nauwkeurig mogelijk wordt geïnspecteerd en het opleveringsrapport zo zorgvuldig en volledig mogelijk wordt opgesteld. Dat geeft de deelnemer zoveel mogelijk inzicht in de omvang van de herstelwerkzaamheden hetgeen bijdraagt tot een spoedige en efficiënte afwikkeling. De deelnemer dient de bij de oplevering van het gebouw c.q. het privégedeelte geconstateerde tekortkomingen onverwijld, maar in ieder geval binnen drie maanden na oplevering te herstellen. Na de oplevering begint de onderhoudsperiode met garantie van 6 maanden te lopen. Deze garantie is ruim gesteld en omvat alle tekortkomingen die in de onderhoudsperiode door de koper worden gesignaleerd. Het is verstandig eventuele tekortkomingen zo snel mogelijk schriftelijk aan de deelnemer te melden. Na de onderhouds- c.q. garantieperiode van 6 maanden is de deelnemer - behoudens de in artikel 12 lid 2 genoemde gevallen - niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen.

Waar in deze artikelen wordt gesproken over 'tekortkomingen' wordt bedoeld op alle gevallen waarbij de deelnemer in enig opzicht zijn verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst niet (waaronder ook: niet tijdig, volledig of behoorlijk) nakomt. Het gaat daarbij zowel om gebreken als om ontbrekende zaken, verkeerde leveringen, andere uitvoering etc.

#### **Artikel 9 – Opschortingsrecht; Artikel 10 – Bankgarantie**

De koper heeft in beginsel het recht om bij de oplevering van het privé gedeelte de laatste 5% van de aanneemsom in depot bij een notaris te storten in plaats van aan de deelnemer te betalen. Indien de laatste aannemingstermijn 5% van de aanneemsom of meer bedraagt dient het depot volledig uit de betaling van de laatste aannemingstermijn betaald te worden. Slechts wanneer de laatste termijn minder dan 5% van de aanneemsom bedraagt, is het toegestaan het ontbrekende deel van het depot uit een eerdere termijn aan de notaris over te maken.

Dit recht (om 5% van de aanneemsom in depot bij de notaris te storten) heeft de koper niet in het geval de deelnemer bij de aankondiging van de oplevering van het privé gedeelte een bankgarantie van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de koper heeft gesteld, die ingaat op de datum van oplevering van het privé gedeelte. De notaris controleert of de bankgarantie aan de wet en de overeenkomst voldoet en als een genoegzame vervanging van het depot kan fungeren. De notaris bewaart de originele bankgarantie en stuurt een kopie aan de koper. Hetzelfde geldt voor het geval de deelnemer geen bankgarantie stelt en de koper bij het aangaan van de overeenkomst een waarborgsom ten behoeve van de deelnemer heeft gestort. De laatste 50% van deze waarborgsom wordt dan bij de oplevering van het privé gedeelte automatisch omgezet in een depot ten behoeve van de koper. De koper behoeft in dat geval dus zelf niets te doen.

Het depot of de vervangende zekerheid is bedoeld als zekerheid voor het herstel door de deelnemer van bij de oplevering van het privé gedeelte geconstateerde gebreken, alsmede gebreken die zich binnen drie maanden na de oplevering van het privé gedeelte voordoen. In plaats van het depot mag de deelnemer ook een bankgarantie stellen. Als de deelnemer een bankgarantie stelt moet de notaris het depot aan de deelnemer uitbetalen.

Aan het einde van de drie maanden termijn valt het depot bij de notaris van rechtswege vrij aan de deelnemer, tenzij de koper vóór het verstrijken van de drie maanden termijn aan de notaris doorgeeft dat hij de verdere betaling van bedragen wil blijven opschorten. Dit mag alleen indien er na drie maanden na oplevering van het privé gedeelte (nog) gebreken bestaan. De koper dient aan de notaris aan te geven tot welk bedrag hij het depot wenst te handhaven. Dit dient in een redelijke verhouding te staan met de kosten van herstel van de resterende gebreken.

Hetzelfde geldt voor het geval er sprake van een bankgarantie is van de deelnemer. Deze vervalt na drie maanden na oplevering van het privé gedeelte tenzij de koper schriftelijk aan de notaris te kennen geeft de bankgarantie te willen handhaven omdat er nog gebreken zouden bestaan. Ook hier geldt dat het resterende bedrag van de bankgarantie in een redelijke verhouding moet staan tot de kosten van herstel van de resterende gebreken aan het privé gedeelte.

In lid 5 van artikel 9 is geregeld dat de koper aan de deelnemer schadevergoeding verschuldigd kan worden nadat drie maanden na oplevering van het privé gedeelte zijn verstreken. Dit is het geval wanneer de deelnemer alle gebreken aan het privé gedeelte heeft opgeheven, maar de koper ten onrechte weigert om het depot of de bankgarantie te

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

laten vervallen. Deze schadevergoeding is vastgesteld op de wettelijke rente over het bedrag dat de koper na drie maanden na oplevering ten onrechte heeft opgeschort.

De koper mag het depot of de bankgarantie alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt. Dit is over het algemeen een beslissing van de (opleverings)arbiter. De koper zal dan in de procedure aanspraak moeten maken op schadevergoeding en expliciet aan de arbiter moeten vragen om verrekening daarvan met het depot c.q. de bankgarantie. Het is dus niet zo dat na verloop van drie maanden de koper het depot of de bankgarantie eenzijdig kan uitwinnen.

---

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper: