

KOOPOVEREENKOMST voor eengezinshuizen

met toepassing van de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinshuizen 2013
(gereed gekomen woningen, doch niet eerder bewoond)

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

Bij deze koopovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de koopovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door de Stichting BouwGarant op 1 januari 2014;
- Algemene Toelichting voor de koopovereenkomst voor eengezinshuizen 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 overeenkomst te noemen: "**de deelnemer**", ingeschreven bij de stichting BouwGarant, hierna in deze overeenkomst 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 :

Telefoonnummer privé :

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

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 overeenkomst te noemen: "**de Koper**",

zijn per overeengekomen als volgt:

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

een perceel / de percelen grond, ter grootte van circa, overeenkomstig de bij.....notaris.....gedeponeerde situatietekening aangeduid met het/de bouwnummer(s) gelegen..... 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 – voor zover aanwezig – daarop in aanbouw zijnde opstallen, kadastraal bekend, gebouwd naar de binnen de in de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinshuizen 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 overeenkomst gehechte door partijen ondertekende bijlage.

II De totale koopsom (inclusief omzetbelasting) bedraagt:

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

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

Totaal (A + B)

EUR

.....

De Deelnemer draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de onder I genoemde Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze overeenkomst, 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 de grond met de daarop eventueel reeds gebouwde opstal(len) 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 10 van deze overeenkomst kan worden ontbonden.
2. Indien het / de in lid 1 van dit artikel bedoelde perceel / percelen grond 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 Eengezinshuizen 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

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

wordt door beide partijen ondertekend. Dit opnamerapport maakt een onverbreekelijk deel uit van deze overeenkomst.

In het opnamerapport wordt opgenomen een productomschrijving van de verkochte woning. In deze productomschrijving wordt onder meer gespecificeerd wat wel en niet tot de woning behoort. Voor zover partijen in het opnamerapport niet anders zijn overeengekomen, is op de woning 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 ondernemer 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 de woning als bedoeld in artikel 7 van de algemene voorwaarden herstellen.

De inhoud van dit artikel geldt onverminderd het recht van oplevering van de woning als omschreven in artikel 7 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

Artikel 4

(A) KEUZE

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I van deze overeenkomst opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

(B) KEUZE

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I van deze overeenkomst opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake, behoudens een rechtsvordering tot algehele vergoeding op basis van EUR per centiare, indien het verschil 5% of meer bedraagt van de onder I van deze overeenkomst opgegeven maat of 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. 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 9 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 8 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.

Paraaf Deelnemer:

Paraaf 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 automatisch omgezet in een depot van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 8 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.

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 de woning 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 overeenkomst gehechte en gewaarmerkte berekening.

(B) KEUZE

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarden

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

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 de woning 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;
 - b) dat de koper binnen maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de toezegging daartoe, om de woning na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt

2. (A) KEUZE

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

(B) KEUZE

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Koper Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze overeenkomst de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in lid 1 van dit artikel.

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 ter zake van de aankoop door de Koper van de onder I van deze overeenkomst bedoelde woning financiering is benodigd als bedoeld in lid 1 van dit artikel én de door de Koper geaccepteerde

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

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 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.

- Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen of na te laten van al hetgeen kan leiden tot oproeping van de bovengenoemde ontbindende voorwaarden. Indien aan het oproepen 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 oproepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging

BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Eengezinshuizen 2013; BouwGarant Waarborgcertificaat

Artikel 9

- De Deelnemer verklaart, dat de woning, die het onderwerp is van deze overeenkomst, deel uitmaakt van een door BouwGarant geregistreerd project en door haar is ingeschreven onder nummer en verbindt zich tegenover de Koper ter zake van die woning de verplichtingen uit de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Eengezinshuizen 2013 te zullen nakomen.
- 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 overeenkomst het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een BouwGarant Waarborgcertificaat aan de Koper.

Afgifte / weigering BouwGarant Waarborgcertificaat

Artikel 10

- Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een BouwGarant Waarborgcertificaat wordt geweigerd.

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

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 9 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.

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 11

Alle kosten en rechten aan de onder I van deze overeenkomst bedoelde verkoop en de levering verbonden, zijn begrepen in de totale koopsom.

Afwijkende bepalingen

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

Artikel 12

Afwijkingen van het in het hoofd van deze overeenkomst 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 13

1. Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de overeenkomst 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.
2. 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.
3. 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.
4. De Koper en de Deelnemer hebben beiden het recht een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.

Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden / BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinshuizen 2014

Artikel 14

1. Op de koopovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de koopovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door BouwGarant op 1 januari 2014.
2. Waar in deze overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden gesproken wordt van (BouwGarant) Garantieregeling, wordt gelezen: BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinshuizen 2013.

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

Getekend te _____

Getekend te _____

op ____ - ____ - ____

op ____ - ____ - ____

De Deelnemer:

De 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 eengezinshuizen, vastgesteld door BouwGarant op 1 januari 2014.
2. de Algemene Toelichting voor de koopovereenkomst voor eengezinshuizen en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door BouwGarant op 1 januari 2014.
3. de BouwGarant Nieuwbouwgantieregeling Eengezinshuizen 2013.

Getekend te _____

op ____ - ____ - ____

De Koper:

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

Algemene voorwaarden voor koopovereenkomsten voor eengezinshuizen met toepassing van de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinshuizen 2013 (gereed gekomen woningen, doch niet eerder bewoond)

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 en aannemer is en in die overeenkomst benoemd is als deelnemer.
- Onder *notaris* wordt in deze voorwaarden verstaan de in de koopovereenkomst aangewezen notaris.
- Onder *woning* wordt in deze voorwaarden verstaan de in de koopovereenkomst genoemde opstal(len).
- Onder *onroerende zaak* wordt in deze voorwaarden verstaan het/de bij de koopovereenkomst verkochte perce(e)l(en) grond met de daarop door de deelnemer gebouwde opstal(len).

ARTIKEL 1 - Verplichtingen van de deelnemer in geval van verkoop

1. a. De deelnemer is verplicht de onroerende zaak 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 BW¹. Hij informeert de koper over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW.

b. Indien de tot de onroerende zaak behorende 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.

2. In de akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in de koopovereenkomst niet anders is bepaald - worden opgenomen:

- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
- b. alle mandeligheden en erfdiensbaarheden ten behoeve en ten laste van de onroerende zaak;
- c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gehele complex waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt te legaliseren;
- d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van de onroerende zaak op de deelnemer rusten voor zover de deelnemer verplicht is deze aan de koper op te leggen.

3. 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 de onroerende zaak 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 de onroerende zaak hierdoor aanmerkelijk lager is.

4. De deelnemer draagt er zorg voor dat tijdig voor de levering een concept van de in lid 2 van dit artikel bedoelde akte van levering met eventuele bijlagen aan de koper wordt ter hand gesteld.

ARTIKEL 2 - Zakelijke lasten

¹ Bijlage 1 bij deze voorwaarden bevat een weergave van alle wetsartikelen waarnaar wordt verwezen.

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

Onverminderd het verder in deze voorwaarden bepaalde komen de op de onroerende zaak 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.

ARTIKEL 3 - Erfpacht en andere zakelijke rechten

Indien de onroerende zaak niet in eigendom wordt overgedragen, maar een recht van erfpacht of een ander beperkt recht aan de koper wordt verleend, 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 tijdens de bouw en verzekering

1. De onroerende zaak blijft tot het moment van levering voor risico van de deelnemer.

De deelnemer is tot dat moment verplicht de opstallen genoegzaam verzekerd 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 tijdens de bouw 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 hebben uitgevoerd.

ARTIKEL 5 - Aanleg en gebruik nutsleidingen

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water en riolering zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit zijn tot de dag van levering voor rekening van de deelnemer.

ARTIKEL 6 - Controle op uitvoering

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

Oplevering

Artikel 7

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

ARTIKEL 8 - Opschortingsrecht

1. De koper kan met behoud van zijn recht op oplevering en 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 de in lid 2 genoemde gevallen niet mogelijk is.

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

2. Dit recht c.q. deze gehoudenheid bestaat indien de deelnemer bij de aankondiging van de oplevering ten behoeve van de koper een bankgarantie van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 9 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 dat 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, 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 9 - Bankgarantie

Voor het geval de deelnemer een bankgarantie stelt als bedoeld in artikel 8 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, onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren totdat:

- drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de koper de notaris voordien schriftelijk mededeelt 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 10 - Herstel tekortkomingen

1. De deelnemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in het rapport als vermeld in artikel 7 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 11 - Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de deelnemer

1. Onverminderd zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 10 lid 1 garandeert de deelnemer rechtstreeks ingevolge deze voorwaarden de woning gedurende zes maanden na de datum van oplevering tegen daarin aan de dag getreden tekortkomingen. Klachten dient de koper binnen genoemde garantieperiode en binnen bekwame 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 17 lid 2 bepaalde is alsdan van overeenkomstige toepassing.

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

2. Na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode is de deelnemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan de woning,
- 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;
 - tenzij de woning of enig onderdeel daarvan een ernstig gebrek heeft;
 - tenzij de woning of enig onderdeel daarvan een verborgen gebrek bevat en aan de deelnemer van zodanig verborgen gebrek binnen bekwame tijd na de ontdekking mededeling is gedaan;
 - onverminderd de aansprakelijkheid van de deelnemer ingevolge de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinshuizen 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 de woning 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
- 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
 - 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 12 - Garantie- en waarborgregeling

De deelnemer aanvaardt met betrekking tot de woning onverkort al de uit de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinshuizen 2013 voortkomende verplichtingen en garanties op nakoming waarvan de koper boven en buiten het bepaalde in de artikelen 10 en 11 van deze algemene voorwaarden beroep kan doen.

ARTIKEL 13 - 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 koop/aanneemsom, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding.
Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief 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

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

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 14 - 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:

- a. tijdig aan de notaris ter hand gesteld te worden;
- b. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot de levering;
- c. afgegeven te zijn door een te goeder naam bekend staande in Nederland gevestigde financiële instelling;
- d. de clausule te bevatten dat bij in gebreke blijven van de koper om de koopsom 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 openstaande aanneemsom.

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

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 6:159 – Contractoverneming

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

Artikel 6:251 – 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 deelnemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
2. De notaris brengt het bedrag in de macht van de deelnemer 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.
3. De notaris brengt het bedrag 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.

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

4. 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 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 koopovereenkomsten voor eengezinshuizen, met toepassing van de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Eengezinshuizen 2013

Toelichting op het standaardmodel:

Algemeen

Onder de term overeenkomst wordt begrepen het gehele complex van documenten, zoals de koopovereenkomst, 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.

Het is voor de koper van groot belang erop te letten, dat alle bijlagen – zoals vermeld bij I en II van de koopovereenkomst - 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 kavel bouwgrond betekent, dat de grond geschikt is voor bebouwing en bewoning.

Artikel 2 - Bedenktijd

De koopovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan. Een mondelinge koopovereenkomst 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 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/m 4 - 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. 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 een bankgarantie van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de koper heeft gesteld, die bij oplevering ingaat (i.v.m. het opschortingsrecht van de koper). Dit is alleen anders wanneer de deelnemer bij de aankondiging van de oplevering 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.

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

Artikel 8 - Ontbindende voorwaarden

Indien de deelnemer dit wenselijk acht, kan hij voorafgaande aan het ondertekenen van de koopovereenkomst 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, 2 en 3

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, een hypothecaire geldlening te verkrijgen tegen een maandlast, die in dit lid moet worden ingevuld. Bij een levenshypothek wordt onder de maandelijkse verplichtingen begrepen de rente en premie of een Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt. Zorg ervoor dat de invulling van deze gegevens zorgvuldig geschiedt.

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 10 - Risico tijdens de bouw en verzekering

De koper doet er verstandig aan om te verifiëren of de deelnemer inderdaad het BouwGarant Waarborgcertificaat heeft aangevraagd binnen de in artikel 9 lid 2 genoemde termijn.

De levering van de grond (en de woning voor zover al gebouwd) 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 certificaat zelf aanvragen.

Artikel 12 - Afwijkende bepalingen

Afwijkingen van het standaardmodel voor overeenkomsten voor nieuwbouwovereenkomsten en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden, die nadelig zijn voor de koper, zijn nietig, met uitzondering van die voorwaarden die met uitdrukkelijke toestemming van de waarborgende instelling zijn overeengekomen. Het gaat hier bijvoorbeeld om voorwaarden die gemeenten bij gronduitgifte opleggen.

Artikel 13 - Geschillenregeling

Alle geschillen op grond van de koopovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten worden beslecht door middel van een procedure bij het de 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 of bij de gewone rechter.

Tegen een vonnis van de gewone rechter staat in beginsel wel hoger beroep open.

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

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper:

de koper geen tijdige keuze maakt, dan is de deelnemer vrij om te kiezen voor Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw of de gewone rechter.

Ingeval van een kort geding hebben beide partijen het recht een voorlopige voorziening te vragen aan 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 bij Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw wordt u verwezen naar de websites van BouwGarant en de 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 9 en 10 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 de koopovereenkomst voor eengezinshuizen.

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 BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinshuizen 2013. Ook deze moet de deelnemer uiterlijk bij de aanbidding 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.

Paraaf Deelnemer:

Paraaf Koper: