

TOELICHTING OP DE KOOPOVEREENKOMST 'AGRARISCH ONROEREND GOED'

Behorende bij model koopovereenkomst voor een agrarisch onroerend goed (versie januari 2024)

1. Model koopovereenkomst met toelichting

Deze modelovereenkomst kan worden gebruikt voor de verkoop/koop van bebouwd agrarisch onroerend goed met of zonder land. Voor de verkoop/koop van los land is een aparte modelovereenkomst beschikbaar.

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

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

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

2. Koopovereenkomst

Als u agrarisch onroerend goed koopt of verkoopt, is het verstandig om de afspraken vast te leggen in een koopovereenkomst. Nadat alle partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, zal de koopovereenkomst worden verzonden aan de in de koopovereenkomst genoemde notaris.

3. Akte van levering

De notaris maakt aan de hand van de gegevens in de koopovereenkomst een akte van levering op. De akte van levering is de juridische uitwerking van de reeds gesloten koopovereenkomst. Deze is nodig voor de daadwerkelijke eigendomsoverdracht. Alle partijen ontvangen deze akte van levering eerst in concept. De notaris nodigt u tijdig uit voor het ondertekenen van de akte van levering.

Op die dag neemt de notaris de voornaamste inhoud van de akte van levering door met koper en verkoper. De akte van levering wordt getekend door koper, verkoper (tenzij door koper of verkoper een volmacht is verleend) en de notaris. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers. Op het moment van inschrijving in de openbare registers wordt koper officieel

eigenaar. Dit wordt verwerkt in het kadaster. Later ontvangt koper van de notaris een afschrift van deze akte: het "eigendomsbewijs". De originele akte blijft in bewaring bij de notaris.

4. Nota

Tegelijk met de conceptakte van levering ontvangt u van de notaris een "nota van afrekening". In deze nota is voor koper (meestal) opgenomen de koopsom, de verrekening van lasten, de overdrachtsbelasting, de kosten van het kadaster, enzovoort.

Op de nota van afrekening van verkoper staat onder meer het bedrag van de eventueel af te lossen hypothecaire geldlening met de daarbij behorende kosten. Het is gebruikelijk dat de nog niet reeds voldane makelaarskosten en de advieskosten van de eventuele hypothecaire geldlening bij de notaris worden verrekend. De makelaarskosten worden betaald door degene die de makelaar heeft ingeschakeld. Onder aan de nota staat het bedrag dat u als koper nog moet betalen of dat u als verkoper ontvangt of bij moet betalen.

5. Energielabel

Deze modelovereenkomst kan worden gebruikt voor de koop/verkoop van (onder meer) een bedrijfswoning. In beginsel is elke verkoper verplicht een definitief energielabel aan koper te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van een woning. Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een gebouw is en wat er beter kan (van de isolatie van het dak, de muren, de vloer(en) en de ramen tot de energiezuinigheid van verwarmingsinstallaties). Per 1 januari 2015 is de wetgeving op dit punt aangescherpt. Beschikt verkoper niet over een energielabel bij de levering, dan riskeert verkoper een sanctie. Er bestaan enkele uitzonderingen op de hoofdregel dat verkoper een definitief energielabel moet overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Een uitzondering is bijvoorbeeld een beschermd monument of agrarische bedrijfspanden bedoeld voor opslag of bewerking. Uw makelaar kan u hierover inlichten. Eveneens kunt u informatie inwinnen op de website van de rijksoverheid: www.rijksoverheid.nl

In deze modelovereenkomst is geen artikel opgenomen over het al of niet aanwezig zijn van een energielabel omdat dat geen aspect is in de relatie tussen de verkoper en de koper, maar in de relatie tussen de verkoper en de overheid.

6. Uitleg koopovereenkomst

Nu volgt puntsgewijs een uitleg van de tekst van de koopovereenkomst.

Gegevens partijen

De gegevens van partijen zijn noodzakelijk om vast te leggen wie de betrokken partijen zijn. Dan kan daarover geen onduidelijkheid bestaan.

Op het voorblad van de koopovereenkomst bij A worden de gegevens van verkoper ingevuld. Voor zover reeds bekend worden ook het toekomstige adres en telefoonnummer van verkoper vermeld; dit ten behoeve van eventuele verdere communicatie met de notaris en het kadaster (bijvoorbeeld voor toezending van de akte van levering). Indien sprake is van een medeverkoper, waaronder een echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner, worden ook diens gegevens ingevuld onder A.

Bij B worden de gegevens van koper ingevuld. Ook hier geldt dat indien sprake is van een medekoper, ook diens gegevens worden ingevuld onder B.

Indien de echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner niet als medekoper of medeverkoper optreedt, maar de koopovereenkomst ondertekent als blijk van toestemming, wordt volstaan met het onderaan de akte opnemen van zijn of haar naam.

Het Relatienummer RVO kan dienstig zijn bij registratie van de overgang van de grond.

Medeondertekening door echtgenoot / geregistreerd partner

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

“Een echtgenoot heeft de toestemming van de andere echtgenoot voor de volgende rechtshandelingen: overeenkomsten strekkende tot vervreemding, bezwaring of ingebruikgeving en rechtshandelingen strekkende tot beëindiging van het gebruik van een door de echtgenoten tezamen of door de andere echtgenoot alleen bewoonde woning of van zaken die bij een zodanige woning of tot de inboedel daarvan behoren.”

Onder inboedel wordt hier verstaan het geheel van tot huisraad en tot stoffering en meubilering van een woning dienende roerende zaken, met uitzondering van boekerijen en verzamelingen van voorwerpen van kunst, wetenschap of geschiedkundige aard.

Is de andere echtgenoot afwezig of is hij niet in staat zijn wil te verklaren en daardoor zijn toestemming niet verleent, dan kan de beslissing van de kantonrechter worden ingeroepen. Voor geregistreerde partners geldt dezelfde regeling als voor echtgenoten.

Ter uitvoering van hetgeen in dit wetsartikel is bepaald, moet de echtgenoot of geregistreerd partner van verkoper de koopovereenkomst meestal medeondertekenen voor toestemming tot verkoop. Er is op grond van dit wetsartikel geen toestemming nodig voor de koop van de echtgenoot of geregistreerd partner van koper; toestemming en medeondertekening is wel nodig voor het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak. Op het voorblad wordt vermeld wie koper(s) en verkoper(s) zijn.

Niet gehuwde- of geregistreerde samenwonenden hoeven elkaar geen toestemming te geven voor de verkoop van de door hen samen bewoonde woning, maar het kan zijn dat in het samenlevingscontract iets anders is overeengekomen. Als samenwonenden samen eigenaar zijn, hebben ze wel elkaars medewerking nodig voor de verkoop van de woning.

Considerans

Het wordt aanbevolen om onder het kopje “Nemen in aanmerking dat” een considerans toe te voegen. Een considerans is een inleiding van een overeenkomst waarin wordt toegelicht wie de partijen zijn, hoe de overeenkomst tot stand is gekomen en die de bedoelingen van partijen weergeeft. Bij de uitleg van een contractuele bepaling is ook van belang wat de bedoeling van die bepaling was voor partijen en wat zij redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Dit volgt uit het Haviltex-arrest van de Hoge Raad. De rechtsgevolgen van een overeenkomst worden immers niet alleen bepaald door hetgeen partijen hebben opgeschreven, maar ook door wat partijen over en weer redelijkerwijs hebben bedoeld af te spreken. Een goede considerans geeft de benodigde context van de overeenkomst en de bedoeling van partijen bij de contractuele afspraken weer. Wanneer een geschil ontstaat, kan een considerans de rechter handvatten geven over hoe de overeenkomst of een bepaalde bepaling tussen partijen moet worden uitgelegd. Is er geen considerans opgenomen, dan zal een rechter de bedoeling van partijen op een andere manier moeten achterhalen, bijvoorbeeld via de gewisselde e-mail correspondentie van voor de totstandkoming van de overeenkomst. Om bij eventuele geschillen de rechter bij voorbaat een handje te helpen, kan een considerans worden toegevoegd.

Maak de considerans niet overbodig lang. Een considerans moet helder en duidelijk zijn. Bij het opschrijven van een considerans is het goed om in je achterhoofd te houden dat deze zo duidelijk moet zijn dat iedere derde bij het lezen begrijpt wat de bedoeling van partijen was bij het sluiten van de overeenkomst. Bij twijfel over de inhoud van een considerans verdient het aanbeveling om een jurist te raadplegen.

Wat zet je zoal in een considerans?

- Vermeld wie de partijen zijn, probeer daarbij partijen kort te introduceren en hun expertise of achtergrond te vermelden. Zijn het bedrijven? Omschrijf het bedrijf en vermeld waar het bedrijf zich mee bezig houdt.

- Vermeld waarom de overeenkomst wordt gesloten. Bij verkoop van agrarisch onroerend goed zal dit veelal niet ingewikkeld zijn. Bijvoorbeeld omdat Verkoper gestopt is met het agrarisch bedrijf en koper zijn bedrijf wenst uit te breiden. Koper wenst om die reden de onroerende zaak te kopen.
- Vermeld hoe de overeenkomst tot stand is gekomen. Je kan bijvoorbeeld vermelden hoe vaak koper de onroerende zaak heeft bezichtigd, en of er wel of geen andere personen (makelaar of andere deskundige) daarbij betrokken waren. Denk bij dit punt vooral aan om de bijzonderheden te benoemen.

Er is verder geen vaste formule voor een considerans. Het is van belang om een beeld te schetsen van de context waarbinnen de overeenkomst is gesloten.

Artikel 1 Verkoop en koop.

Koop

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

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

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

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

Omschrijving onroerende zaak

De kernverplichting van de verkoper is de onroerende zaak te geven. Partijen moeten nauwkeurig omschrijven wat deze zaak inhoudt (straat, nummer, gemeente, kadastrale gegevens). Bij de grootte van het verkochte wordt doorgaans uitgegaan van de vermelde gegevens in de openbare registers. Deze gegevens kunnen afwijken van de feitelijke situatie.

Wanneer de verkoper een gedeelte van een kadastraal perceel verkoopt, is het raadzaam dat op een (kadastrale) kaart wordt aangegeven welk deel dat is. Op enig moment zal het kadaster het verkochte stuk inmeten. Het te verkopen perceel krijgt dan een eigen, nieuw kadastraal nummer.

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

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

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

Andere zaken en rechten

Het is mogelijk om met de verkoop van het agrarisch onroerend goed ook roerende zaken en productierechten (zoals fosfaatrechten en pluimveerechten) te verkopen. De modelovereenkomst biedt ruimte om dat te verwerken. Vergewist u zich ervan dat de verkoper bevoegd is tot levering en dat de goederen (waaronder productierechten) overdraagbaar zijn.

Lijst van zaken

Bij de koopovereenkomst kan ook een lijst van zaken worden opgenomen. Als koper en verkoper niet duidelijk met elkaar afspreken welke zaken bij de koop zijn inbegrepen, kan dat tot problemen leiden. Als partijen van mening verschillen over wat precies tot het verkochte behoort, moet de knoop soms doorgemaakt worden aan de hand van het juridische onderscheid tussen roerende zaken en onroerende zaken. Dat onderscheid is echter -zelfs voor juristen- vaak moeilijk te hanteren. Om te voorkomen dat kopers en verkopers zich in een juridisch doolhof moeten begeven, is de lijst van zaken opgesteld. Er staan zowel roerende als onroerende zaken op. Het is verstandig om de hele lijst samen door te lopen. Uiteraard kunnen er zaken aan worden toegevoegd of weggestreept.

Waardering roerende zaken

Dat de lijst van zaken voorbijgaat aan de vraag of iets roerend of onroerend is, betekent niet dat het onderscheid onbelangrijk is. Om fiscale redenen is het voor zowel koper als verkoper van belang om zich daarin te verdiepen. Voor de overdracht van onroerende zaken moet koper namelijk overdrachtsbelasting betalen. Voor de overdracht van roerende zaken is dat niet het geval. Daar staat tegenover dat de rentelasten die betrekking hebben op de aankoop van roerende zaken niet aftrekbaar zijn in het kader van de inkomstenbelasting. Bovendien kan de opbrengst van de onroerende zaak van invloed zijn op het bedrag dat verkoper in de toekomst kan lenen met behoud van hypotheekrenteaftrek. In de koopovereenkomst wordt aangegeven op welk bedrag de meeverkochte roerende zaken worden gewaardeerd. Het voor roerende zaken ingevulde bedrag moet uiteraard wel reëel zijn. De Belastingdienst kan daarop controleren en om een nadere toelichting vragen. Staat het bedrag in geen

verhouding tot de werkelijke waarde van de betreffende roerende zaken, dan loopt koper het risico een boete te moeten betalen.

Zoals vermeld, is het onderscheid roerend en onroerend niet altijd even gemakkelijk te hanteren. Het komt dan ook regelmatig voor dat partijen van mening verschillen over het al dan niet roerende karakter van bepaalde zaken. Omdat partijen niet kunnen onderhandelen over het al dan niet (on)roerende karakter van zaken, is het weinig zinvol voor hen om daarover in discussie te gaan. Of iets roerend of onroerend is, volgt uit de wet, ongeacht de vraag hoe partijen daar over denken. Voor het vaststellen van de overdrachtsbelasting is dan ook in feite voldoende dat duidelijk is wat er allemaal in de koop begrepen is (lijst van zaken).

Indien ook roerende zaken zijn verkocht, moet de notaris bij de akte van levering aangeven welke roerende zaken het betreft, voor welk bedrag deze werden verkregen en of dat bedrag bij de koopsom voor de onroerende zaak is inbegrepen. Omdat de notaris veelal geen concreet beeld van het verkochte heeft, is het voor hem plezierig als de (makelaar van de) koper op de lijst van zaken aangeeft welke zaken naar zijn mening roerend zijn.

Personeel

Het is niet altijd de bedoeling dat eventueel aanwezig personeel 'meegaat' met het verkochte. Soms is het niet mogelijk om uit te sluiten dat personeel bij het verkochte blijft. Dit is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Het slechts benoemen van of de arbeidsovereenkomsten wel of niet tot het verkochte behoren volstaat niet bij een volledige overname van de onderneming. Het is raadzaam om advies in te winnen bij een specialist arbeidsrecht.

Artikel 2 Kosten en belastingen.

Om de verkoop en levering en alles wat daarbij komt kijken tot stand te brengen, moeten partijen doorgaans kosten maken. Het is van belang dat partijen overeenkomen wie welke kosten voor zijn rekening neemt. Als verkoper deze kosten betaalt, spreekt men van "v.o.n." (vrij op naam). Als koper deze kosten betaalt, spreekt men van "k.k." (kosten koper). De overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kadastrale kosten vallen onder de kosten koper en komen nagenoeg altijd voor rekening van de koper. Overige kosten, zoals kosten van de makelaar en hypotheekkosten, vallen niet onder 'kosten koper'. Doorgaans komen deze kosten voor rekening van de partij die de kosten maakt.

De overdrachtsbelasting bedraagt een percentage van de koopsom. Als de waarde van de onroerende zaak hoger is dan de koopsom wordt de overdrachtsbelasting over deze waarde berekend.

Er is een kans dat over de koopsom omzetbelasting (BTW) verschuldigd is. Duidelijk moet zijn wie deze BTW voor zijn rekening neemt. Soms is de BTW inbegrepen in de koopsom. Uw makelaar kan u hierover inlichten.

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

De modelovereenkomst gaat ervan uit dat de het verkochte geen bouwterrein is in de zin van de wet.

Artikel 2.2

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

Indien de overdracht is aan te merken als de overgang van het geheel of een gedeelte van een algemeenheid van goederen in de zin van artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting 1968, vindt er fiscaal feitelijk 'doorschuiving' van de omzetbelastingpositie plaats: de koper treedt dan voor de omzetbelasting in de positie van de verkoper. Dit is met name van belang bij eventuele herziening van omzetbelasting ter zake van in het verleden gedane uitgaven of verrichte investeringen.

Van een algemeenheid van goederen is nog geen sprake als 'sec' bedrijfsgebouwen en cultuurgronden worden overgedragen. Daarom worden in de koopovereenkomst in artikel 2.2 als eerste de opties genoemd die van toepassing kunnen zijn als artikel 37d niet van toepassing is.

Indien bijvoorbeeld (productie)rechten, voorraden of andere bedrijfsmiddelen ook worden overgedragen, kan wél sprake zijn van een dergelijke algemeenheid van goederen. Dit dient per situatie op basis van de specifieke feiten van het geval te worden beoordeeld. Indien inderdaad artikel 37d van toepassing is, dient gekozen te worden voor de laatste optie van artikel 2.2. Tussen koper en verkoper dienen dan de nodige gegevens omtrent de omzetbelastingpositie van verkoper te worden uitgewisseld.

Onroerende zaken

Indien geen sprake is van overgang van het geheel of een gedeelte van een algemeenheid van goederen (art. 37d Wet op de omzetbelasting 1968) dienen de verschillende over te dragen goederen voor de omzetbelasting afzonderlijk te worden beschouwd.

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

Hierop bestaan de volgende uitzonderingen:

- de levering van een gebouw of een gedeelte van een gebouw en het erbij behorend terrein vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming,
- de levering van een bouwterrein,

- andere leveringen waarbij koper en verkoper daar blijkens de notariële akte van levering voor kiezen of, in andere gevallen, daartoe gezamenlijk een verzoek aan de inspecteur hebben gedaan, mits wordt geleverd aan personen die de onroerende zaak gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van belasting bestaat (art. 11 lid 1 onderdeel a van de Wet op de omzetbelasting 1968).

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

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

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

1. De keuze blijkens de notariële akte of het verzoek om te worden uitgezonderd van de vrijstelling van belasting voor de levering van onroerende zaken en van rechten waaraan deze zijn onderworpen kan voor elke onroerende zaak en voor elk recht waaraan een onroerende zaak is onderworpen worden gedaan.
2. In de notariële akte of het verzoek wordt vermeld een omschrijving van de onroerende zaak en het recht waaraan deze is onderworpen met plaatselijke en kadastrale aanduiding alsmede de datum van aanvang van het boekjaar. In de notariële akte of het verzoek wordt een door de afnemer ondertekende verklaring gevoegd waaruit blijkt dat hij de onroerende zaak gebruikt voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van belasting op de voet van artikel 15 van de wet bestaat.
3. De inspecteur beslist op het verzoek bij voor bezwaar vatbare beschikking.
4. Aan de in artikel 11 eerste lid onderdeel a onder 2° van de wet bedoelde voorwaarde dat de afnemer de onroerende zaak gebruikt voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van belasting op de voet van artikel 15 van de wet bestaat, is voldaan, wanneer de onroerende zaak zowel over het boekjaar van levering van de onroerende zaak als over het daarop volgende boekjaar voor de hiervoor vermelde doeleinden is gebruikt.
5. Ingeval de onroerende zaak niet vóór het einde van het boekjaar volgende op het boekjaar van levering van de onroerende zaak in gebruik is genomen door de afnemer, is niet voldaan aan de in het vierde lid bedoelde voorwaarde.

6. De afnemer stelt binnen vier weken na afloop van het boekjaar volgende op het boekjaar van levering van de onroerende zaak, de leverancier door middel van een door hem ondertekende verklaring ervan in kennis, of is voldaan aan de in het vierde lid bedoelde voorwaarde. De afnemer zendt binnen dezelfde termijn een afschrift van deze verklaring aan de inspecteur.
7. In geval van levering door de afnemer van de onroerende zaak binnen de termijn waarin het keuzerecht voor belasting wordt beoordeeld, is het zesde lid van toepassing, met dien verstande dat de verklaring wordt overgelegd binnen vier weken na het tijdstip waarop de levering is verricht. In dat geval vervalt de verklaring, bedoeld in de eerste volzin van het zesde lid.
8. Voor de toepassing van dit artikel geldt als boekjaar het boekjaar van de afnemer.

Roerende zaken

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

Productierechten

Ook de levering van (productie)rechten is in beginsel belast met omzetbelasting (21%).

Artikel 2.3.1

Artikel 15 lid 1 WBR geeft een opsomming van situaties waarin geen overdrachtsbelasting is verschuldigd. Een daarvan is de zogenaamde cultuurgrondvrijstelling (sub q). De cultuurgrondvrijstelling stelt de koper voorwaardelijk vrij van het betalen van overdrachtsbelasting. Een voorwaarde is dat de koper de onroerende zaak tien jaar lang feitelijk bedrijfsmatig als landbouwgrond gebruikt of laat gebruiken. Als dat niet gebeurt, vervalt de voorwaardelijke vrijstelling. Dit kan ook tot gevolg hebben dat eerder verkregen vrijstellingen vervallen. Door het karakter van een vrijstelling onder voorwaarden ontstaat de belastingschuld pas als niet meer aan de voorwaarde wordt voldaan, dus als er geen bedrijfsmatig landbouwkundig gebruik meer is.

Artikel 2.3.2

Indien het verkochte eerder is overgedragen, en nog sprake is van een lopende 10-jaarstermijn in het kader van de cultuurgrondvrijstelling, kan verkoper middels het opnemen van bepaling 2.3.2. de verplichtingen voortvloeiende uit het beroep op de cultuurgrondvrijstelling doorleggen naar koper.

Artikel 2.4

Artikel 2.4 is van toepassing indien verkoper de onroerende zaak binnen een bepaalde termijn nadat hij eigenaar is geworden, verkoopt en overdraagt. Thans bedraagt de bepaalde termijn van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (hierna te noemen: 'WBR') zes maanden. Op grond van artikel 13 lid 1 WBR mag het bedrag waarover overdrachtsbelasting of omzetbelasting ter zake van die vorige verkrijging was verschuldigd op de heffingsgrondslag in mindering worden gebracht. Dit wordt ook wel

de 'maatstafvermindering' genoemd. Er ontstaat dan een overdrachtsbelastingvoordeel vanwege de doorlevering van de onroerende zaak binnen een bepaalde termijn, welk voordeel op grond van artikel 13 WBR aan koper toekomt. Indien verkoper van dit voordeel gebruik wil maken moet verkoper dit met koper overeenkomen tijdens de onderhandelingen. In artikel 2.4 wordt dan 'niet' doorgestreept en koper betaalt dan aan verkoper dit voordeel als vergoeding.

Voorheen was goedgekeurd dat deze vergoeding aan verkoper niet in de heffing van de overdrachtsbelasting werd betrokken. Deze goedkeuring is op 1 juli 2011 komen te vervallen. De vergoeding die koper aan verkoper betaalt, valt sindsdien weer onder de tegenprestatie en daarover moet derhalve ook overdrachtsbelasting betaald worden. De laatste zin van artikel 2.4 bepaalt dat koper nooit méér overdrachtsbelasting betaalt dan dat hij betaald zou hebben als er géén sprake was geweest van een doorlevering op grond van artikel 13 WBR. Het nadeel dat ontstaat door het vervallen van de goedkeuring komt dus voor rekening van verkoper. Voor de termijn van vrijstelling kan een onderscheid gelden tussen (bedrijfs)-woningen en niet-woningen(overige onroerende zaken).

Op 1 januari 2021 zijn de in artikel 14 WBR genoemde tarieven voor de overdrachtsbelasting aangepast. Daarnaast is er een extra lid toegevoegd aan artikel 13 WBR, artikel 13 lid 4 WBR. Artikel 13 lid 4 WBR bepaalt dat, in afwijking van artikel 13 lid 1 WBR waarbij een maatstafvermindering geldt, niet de maatstaf, maar de belasting die ter zake van de vorige verkrijging was verschuldigd in mindering kan worden gebracht op de verschuldigde belasting wegens verkrijging van de onroerende zaak binnen zes maanden na de vorige verkrijging. Door in deze situaties een belastingvermindering in plaats van een maatstafvermindering toe te staan, wordt voorkomen dat de vermindering hoger is dan dat er cumulatie van belasting is. Voor de toepassing van artikel 13 lid 4 WBR is wel vereist dat het verlaagde tarief, genoemd in artikel 14 lid 2 WBR, terecht is toegepast. In beginsel is artikel 13 lid 4 WBR slechts van toepassing als vanwege onvoorziene omstandigheden de bij de onroerende zaak behorende (bedrijfs-)woning binnen zes maanden na de verkrijging redelijkerwijs niet of tijdelijk als hoofdverblijf is gebruikt.

Fiscaal advies

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

Artikel 3 Betaling.

De notaris ontvangt de koopsom van koper en voldoet – nadat eerst de schuldeisers van verkoper, waaronder hypotheekverstrekker(s) en beslaglegger(s), die uit de koopsom behoren te worden voldaan in verband met de correcte afwikkeling van de koop en levering overeenkomstig de voor de notaris geldende beroeps- en beleidsregels, het overblijvende restant van die koopsom aan verkoper. Omdat de notaris ervoor moet instaan, dat het verkochte bij de inschrijving in de openbare registers onbelast

is met bijvoorbeeld hypotheek of beslagen en hij dit eerst na de datum waarop de akte van levering wordt gepasseerd officieel bevestigd krijgt, mag hij - mede verzekeringstechnisch - de koopsom namens koper pas uitbetalen als hij deze bevestiging heeft, meestal enkele dagen na de datum waarop de akte van levering wordt gepasseerd.

Artikel 4 Eigendomsoverdracht.

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

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

Omdat de koopovereenkomst mogelijk ook koop van het recht van erfpacht omvat – is aangegeven hoe de terminologie in de koopovereenkomst moet worden gelezen.

Artikel 5 Bankgarantie. Waarborgsom.

Het is gebruikelijk om overeen te komen, dat koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien koper zijn verplichtingen niet zal nakomen. Met het stellen van een bankgarantie gaat enige tijd gemoeid. Doorgaans wordt de bankgarantie gesteld binnen enkele dagen na het verloop van het financieringsvoorbehoud. Voor een garantieverklaring berekent de bank een vergoeding.

In plaats van een bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten. Het is gebruikelijk en verstandig om een eventuele waarborgsom te storten bij de notaris. Als koper als consument koopt, mag de waarborgsom of de bankgarantie op grond van de wet vaak niet hoger zijn dan 10% van de koopsom.

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

Artikel 6 Staat van de onroerende zaak. Gebruik.

Artikel 6.1

In artikel 6.1 staat dat koper de onroerende zaak koopt in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst. De hoofdregel is dat verkoper in beginsel niet instaat voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Met andere woorden: de onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen met inbegrip van alle zichtbare en onzichtbare gebreken. Alle risico wordt dus in eerste instantie bij koper neergelegd. Dit geldt zowel voor feitelijke gebreken als voor overige gebreken voor zover deze niet als 'bijzondere lasten' in de zin van art. 7:15 van het Burgerlijk Wetboek zijn aan te merken. Artikel 6.2 gaat over die 'bijzondere lasten'. Gelet op de hoofdregel dat alle risico in eerste instantie op hem rust, wordt van koper verlangd dat hij tot op zekere hoogte onderzoek doet. Zo dient hij in beginsel zelf bij de gemeente te informeren welke bestemming/functie krachtens het ter plaatse geldende bestemmingsplan/omgevingsplan op de onroerende zaak rust. Wel moet verkoper de hem bekende informatie aan koper verstrekken: hij moet dus in beginsel aan koper vertellen wat hij weet over de eigenschappen en (feitelijke) gebreken van de onroerende zaak.

Op voormelde hoofdregel dat alle risico in eerste instantie op koper rust, wordt in artikel 6.3 een belangrijke uitzondering gemaakt voor zover het de feitelijke eigenschappen van de onroerende zaak betreft. Hieronder wordt in de toelichting op artikel 6.3 uitgebreid aandacht aan deze uitzondering besteed.

In artikel 10 wordt nader ingegaan op de situatie dat de onroerende zaak niet geleverd kan worden in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, omdat de zaak na de koop – maar voor de levering – geheel of gedeeltelijk verloren is gegaan.

De onroerende zaak wordt vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan geleverd. Verkoper moet de bestaande hypotheek aflossen en ervoor zorgen dat ze ook niet meer in de openbare registers staan ingeschreven. In de praktijk regelt de notaris dit laatste. Ook zorgt verkoper ervoor dat er geen beslagen rusten op de onroerende zaak. Zou er beslag zijn gelegd op de onroerende zaak, dan kan de levering doorgaans niet plaatsvinden, zolang het beslag niet is opgeheven.

Artikel 6.2

Artikel 6.2 gaat over 'bijzondere lasten en beperkingen' die op de onroerende zaak rusten (een term afkomstig uit art. 7:15 van het Burgerlijk Wetboek). 'Bijzondere lasten en beperkingen' (hierna: 'bijzondere lasten') zijn juridische beperkingen die op de onroerende zaak rusten. Dit kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en zogenoemde 'kettingbedingen'. Op grond van zulke beperkingen heeft een ander (dan de eigenaar) een aanspraak op de onroerende zaak (bijvoorbeeld een recht van overpad over de grond). Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een besluit van het college van B&W tot het vestigen van een wettelijk voorkeursrecht. Verkoper dient koper voorafgaand aan de koop te informeren over de juridische beperkingen die als 'bijzondere lasten' op de onroerende zaak rusten. Daartoe kan hij aan koper (voorgaande) notariële akten waarover hij beschikt (in kopie) verstrekken. Koper kan dan in deze akten lezen welke bijzondere lasten op de onroerende zaak rusten. Artikel 6.2 bepaalt dat verkoper de laatste notariële akte(n) aan koper in kopie heeft verstrekt. Uit artikel 6.2 volgt ook dat koper de bijzondere lasten die uit deze akte(n) voortvloeien, (uitdrukkelijk) aanvaardt.

Is verkoper ermee bekend dat er (ook) bijzondere lasten op de onroerende zaak rusten die niet blijken uit de aan koper ter hand gestelde akten, dan zal hij die bijzondere lasten aan koper moeten mededelen, zodat koper daarvan op de hoogte is wanneer de koopovereenkomst wordt gesloten. Voor publiekrechtelijke beperkingen (die als een bijzondere last op de onroerende zaak rusten) geldt dat deze lang niet altijd zijn vermeld in voorgaande notariële akten. De publiekrechtelijke beperkingen waarmee verkoper bekend is, kunnen expliciet in artikel 6.2 worden vermeld. Koper aanvaardt (uitdrukkelijk) de in artikel 6.2 vermelde beperkingen.

Het is van belang dat verkoper aan koper vertelt wat hij weet, en dat koper op grond van hetgeen in artikel 6.2 is vermeld en de (in kopie) aan hem verstrekte voorgaande notariële akten weet welke (privaatrechtelijke en publiekrechtelijke) bijzondere lasten op de onroerende zaak rusten. Laat verkoper het verstrekken van informatie achterwege, dan kan hij later worden geconfronteerd met een eis tot schadevergoeding. Omdat de bijzondere lasten aanspraken van anderen op de onroerende zaak betreffen, zal verkoper die lasten vaak niet (of slechts met veel moeite) kunnen opheffen. Blijkt opheffing niet mogelijk, dan zal koper in beginsel schadevergoeding van verkoper kunnen vorderen. Het is daarom van belang dat verkoper aan koper vertelt welke bijzondere lasten op de onroerende zaak rusten (zodat deze door koper kunnen worden aanvaard).

Artikel 6.3

In artikel 6.3 wordt beschreven hoe de verkoper de onroerende zaak feitelijk heeft gebruikt en waarvoor deze geschikt wordt geacht. Dat gebruik wordt het 'normale gebruik' genoemd.

In deze bepaling wordt een vergaande uitzondering gemaakt op de hoofdregel van artikel 6.1 dat de onroerende zaak aan koper in eigendom zal worden overgedragen met inbegrip van alle zichtbare en onzichtbare gebreken. Artikel 6.3 bepaalt dat de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Belemmert een gebrek het normale gebruik, dan kan koper verkoper hierop aanspreken. Het wil echter niet zeggen dat elk gebrek het normale gebruik belemmert. Koper zal, afhankelijk van de ouderdom van de gebouwen en de prijs van de onroerende zaak, tot op zekere hoogte rekening moeten houden met een bepaalde mate van meteen te verrichten (achterstallig) onderhoud en aanpassingen aan de eisen van de tijd, ook al was de noodzaak daartoe ten tijde van het sluiten van de koop niet direct zichtbaar. Daarnaast is in artikel 6.3 bepaald dat gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper "bekend" zijn of "kenbaar" zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst, voor rekening en risico van koper komen. Het begrip "kenbaar" is ruimer dan "bekend". Ook gebreken die koper niet kent maar die hij had moeten ontdekken als hij voldoende zorgvuldig te werk was gegaan, zijn "kenbaar". Koper mag er dus niet zomaar vanuit gaan dat alles wel in orde is. Van koper wordt verwacht dat hij nagaat -of laat nagaan- of de zaak aan de door hem te stellen eisen voldoet. Het spreekwoord 'wat niet weet, wat niet deert' gaat hier niet op. Koper moet bij twijfel vragen stellen en/of zelf onderzoek (laten) verrichten.

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

Ook voor verkoper gaat het spreekwoord 'wat niet weet, wat niet deert' niet op. Als ondanks voldoende onderzoek door koper, achteraf blijkt dat ten tijde van de eigendomsoverdracht toch sprake is van een gebrek dat een normaal gebruik in de weg staat, kan verkoper daar in principe op worden aangesproken. Dat geldt ook voor bodemverontreiniging. Als zowel aan verkoper als aan koper volledig onbekend is of er bodemverontreiniging aanwezig is, dan zal, wanneer het normale gebruik van de onroerende zaak in het geding is, het risico in beginsel op verkoper rusten. Staat een verontreiniging een normaal gebruik niet in de weg, dan berust het risico in beginsel op koper.

De verplichting voor verkoper om een zaak te leveren die de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik ervan nodig zijn, geldt in beginsel ook voor de meeverkochte zaken (zoals roerende zaken en productierechten). Ook in dat geval geldt dat verkoper koper moet informeren over gebreken die het normale gebruik belemmeren en die voor koper niet direct waarneembaar zijn. Als koper zelf reden heeft om te twijfelen, moet hij verkoper vragen stellen of de meegekochte zaak (laten) onderzoeken.

De een-na-laatste zin van artikel 6.3. ziet op de herstelkosten. Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren welke niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst, is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Verkoper draagt daarmee het risico van het alsnog geschikt maken van de onroerende zaak voor normaal gebruik. Bij het vaststellen van de herstelkosten moet rekening worden gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'. Bij het vaststellen van de aftrek 'nieuw voor oud' wordt rekening gehouden met enerzijds de kosten van vernieuwing en anderzijds de levensduur van het te vervangen onderdeel.

Koper draagt het risico van de overige (gevolg) schade, tenzij verkoper een verwijt treft. Verkoper treft een verwijt als hij bijvoorbeeld willens en wetens gebreken verzwijgt die het normale gebruik belemmeren.

Indien verkoper niet in kan staan voor de afwezigheid van gebreken die het normale gebruik belemmeren is het raadzaam om artikel 6.3 in zijn geheel door te halen en een 'as-is-clausule' toe te voegen aan de koopovereenkomst.

Artikel 6.4

Artikel 7:15 lid 1 BW bepaalt dat de verkoper verplicht is de verkochte zaak vrij van bijzondere lasten en beperkingen over te dragen, tenzij de koper de bijzondere last of beperking uitdrukkelijk heeft aanvaard. Lid 2 van dat artikel bepaalt dat de verkoper in staat voor de afwezigheid van lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, maar daarin ten tijde van de koopovereenkomst niet waren ingeschreven.

Onder bijzondere lasten en beperkingen vallen niet alleen de goederenrechtelijke rechten van derden, maar ook beperkingen die voortvloeien uit bijvoorbeeld huur. Het gaat in artikel 7:15 BW alleen om de lasten en beperkingen die de verkochte zaak in het bijzonder betreffen en niet die welke drukken op alle zaken van dezelfde soort, zoals belastingen of retributies. De Hoge Raad heeft bepaald dat ook publiekrechtelijke belemmeringen onder de werking van dit artikel kunnen vallen. De lijn in de rechtspraak is daarnaast dat voor de toepassing van dit artikel het moet gaan om een bijzondere last of beperking die haar grondslag vindt in een specifiek tot de rechthebbende of diens rechtsvoorganger gericht besluit.

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

Artikel 6.5

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

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

Artikel 6.5.3 heeft betrekking op ondergrondse opslag tanks voor het opslaan van (vloei)stoffen, zoals olietanks en septictanks. Met name voor gebruik en sanering van ondergrondse olietanks gelden speciale regels. De verkoper kan aangeven of de tanks nog in gebruik zijn, of ze onklaar gemaakt zijn, zo ja, wanneer dat is gebeurd en of daarbij de wettelijke voorschriften in acht zijn genomen. Als een niet in gebruik zijnde olietank niet onklaar gemaakt is, doen de koper en de verkoper er verstandig aan om afspraken te maken over het saneren of verwijderen van de tank en de daaraan verbonden kosten. Dat soort afspraken kunnen in de opengelaten ruimte onder het artikel vastgelegd worden. Als de verkoper niet weet of er nog olietanks aanwezig zijn, doet de koper er goed aan om vooraf onderzoek te doen naar de aanwezigheid van olietanks. Wanneer zich in de tuin een tank bevindt die nog niet of niet conform het Activiteitenbesluit milieubeheer is gesaneerd, kan het bevoegd gezag een verplichting opleggen tot (her)sanering of verwijdering van de tank. Hierbij dient eerst bodemonderzoek te worden gedaan naar mogelijke bodemverontreiniging die als gevolg van olie lekkage kan zijn ontstaan en waardoor de bodem gesaneerd dient te worden. De wijze van sanering is afhankelijk van de mate van vervuiling en moet gedaan worden door een erkende saneerder.

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

Artikel 6.5.5 gaat over beperkingenbesluiten voor bodem. Middels een beperkingenbesluit kan de provincie of de gemeente een beschikking of bevel tot bijvoorbeeld onderzoek of sanering van de grond nemen. Indien de verkoper weet dat een dergelijke beschikking of bevel gegeven is, moet hij de koper daarvan op de hoogte stellen.

Artikel 6.6

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

Artikel 6.7

Artikel 6.7 ziet op zogenoemde aanschrijvingen van de overheid of door nutsbedrijven. De overheid of een nutsbedrijf kan een eigenaar de verplichting opleggen om zijn onroerende zaak in een bepaald opzicht te verbeteren of te herstellen, bijvoorbeeld de aanschrijving van een nutsbedrijf dat men de elektrische installatie moet verbeteren of de aanschrijving van een gemeente dat de eigenaar de voorgevel moet opknappen. Het is voor de koper van belang om te weten of dat is gebeurd. Het nakomen van zo'n verplichting kost immers geld en bovendien moet een en ander binnen een bepaalde periode worden uitgevoerd. De bepaling moet voorkomen dat de koper voor verrassingen komt te staan. Een aanschrijving komt doorgaans niet onverwacht, in die zin dat meestal al langer duidelijk is dat er iets niet in orde is. Als de koper en de verkoper aan hun onderzoeksplicht respectievelijk mededelingsplicht hebben voldaan, zal de koper de gebreken al kennen. In verband daarmee zijn de kosten in beginsel voor rekening van de koper als de overheid of het nutsbedrijf na het tekenen van de koopovereenkomst, maar voor de eigendomsoverdracht een herstel- of verbeteringsplicht oplegt. Aanschrijvingen in verband met bouwen zonder, of in strijd met, een vergunning komen in beginsel voor rekening van de verkoper.

Artikel 6.9

Dit artikel ziet op diverse verklaringen van de verkoper.

Artikel 6.9 onder j is in de modelovereenkomst 2023 ingrijpend gewijzigd. Tot 2016 konden grondgebruikers een Subsidie natuur- en landschapsbeheer en agrarisch natuurbeheer (SNL-a) aanvragen. Sinds 2016 verlenen provincies aan Collectieven subsidies voor (agrarisch) natuurbeheer niet meer rechtstreeks aan grondeigenaren (waaronder agrariërs), maar aan Collectieven. Een Collectief is een vereniging van individuele beheerders (gangbare term voor grondeigenaren, die agrarisch natuurbeheer toepassen, dus ook agrariërs). Collectieven sluiten op hun beurt weer contracten met beheerders ter uitvoering van de beheerpakketten. Grondeigenaren, aan wie voor 2016 een subsidie (agrarisch) natuurbeheer was verleend, konden tot en met 2021 uitbetaling krijgen. De subsidie agrarisch natuurbeheer is toen uitgefaseerd. Vanaf 2022 - en vanaf 2023 aangepast aan het nieuwe GLB - kunnen beheerders dus via een overeenkomst met een Collectief aanspraak maken op een vergoeding voor het (agrarisch) natuurbeheer dat zij uitvoeren.

Artikel 6.10

Het is ten aanzien van onroerende zaken gebruikelijk om afspraken te maken over wat er gebeurt indien de opgegeven grootte (de grootte zoals in de koopovereenkomst vermeld) niet overeenstemt met de werkelijke grootte (de grootte die achteraf na een inmeting door het kadaster definitief is vastgesteld), zie artikel 6.10. Afhankelijk van de verkochte onroerende zaak kan het groot verschil maken of de opgegeven grootte de werkelijke grootte is, bijvoorbeeld bij verkoop van een perceel weiland.

Dit artikel ziet op alle grootte/oppervlakten, zoals de kadastrale grootte van het perceel en de gebruiksoppervlakte van de onroerende zaak. Omdat koper de situatie ter plaatse heeft bekeken en hij dus ziet wat hij koopt, maakt het vaak niet veel uit of de opgegeven grootte afwijkt van de werkelijke grootte. Daarom is het gebruikelijk om af te spreken dat er geen verrekening plaatsvindt bij verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte. Soms kan het voor koper toch belangrijk zijn dat de daadwerkelijke grootte klopt of nagenoeg klopt met de opgegeven grootte. In afwijking van de hoofdregel kunnen partijen dan iets anders afspreken. Dit kan bij de optie in artikel 6.10. Partijen kunnen bijvoorbeeld opnemen dat koper recht heeft op een vergoeding van verkoper als blijkt dat de grootte minder bedraagt dan opgegeven. Leg ook de hoogte van de vergoeding vast, bijvoorbeeld een bedrag voor iedere m² die de opgegeven grootte overschrijdt. Omdat in de koopovereenkomst geen melding wordt gemaakt van de gebruiksoppervlakte van de woning, is het verstandig om dit ook op te nemen bij de optie in 6.10. De verkopend makelaar kan hierbij helpen. Makelaars (behorend bij NVM, VBO of Vastgoedpro) zijn namelijk verplicht om de woning volgens de 'meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen' op te meten, zodat de gegevens bekend zijn. De grootte van het perceel wordt overigens in artikel 1 van de koopovereenkomst genoemd.

Artikel 6.11

Artikel 6.11 bepaalt dat de verkoper de lasten van aanslagen heeft voldaan en zo niet verklaart hij deze op eerste verzoek te voldoen.

Artikel 6.12

In artikel 6.12 wordt benadrukt dat de verklaring van de verkoper dat hij niet op de hoogte is van bijvoorbeeld bodemverontreiniging, niets zegt over wie het risico voor bodemverontreiniging draagt. De koper mag uit de onbekendheidsverklaring niet afleiden dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Hij krijgt dus geen garantie. Er is ook geen sprake van uitsluiting van aansprakelijkheid. De verkoper legt met een onbekendheidsverklaring het risico dus niet bij de koper neer, zie de toelichting bij art. 6.3 en 6.5.1. Risicoverdeling is een kwestie van afspraak. Bij een onbekendheidsverklaring gaat het om feitelijke wetenschap en niet om een afspraak. Je kunt nu eenmaal niet onderhandelen over de vraag of je iets wel of niet weet.

Artikel 7 Feitelijke levering. Overdracht vergunningen en aanspraken.

De feitelijke levering vindt plaats door het overhandigen van de sleutels en het in bezit nemen van het verkochte. In dit artikel wordt aangegeven dat de levering plaats vindt op het moment van het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris, tenzij tussen de verkoper en de koper een ander tijdstip is overeengekomen.

Tevens wordt aangegeven hoe de levering plaatsvindt, namelijk vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van eventueel in te vullen overeenkomsten (artikel 7.2). Het gaat hierbij dus niet alleen om de vraag of de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk verhuurd is, maar ook of de verkoper bepaalde onderdelen zoals de cv-ketel of de keuken gehuurd of geleased heeft. De optionele artikelen 7.6 en 7.7 gaan in op de vraag hoe verkoper en koper omgaan met eventuele pachtovereenkomsten. Er is ook een artikel voor de situatie dat de koper de onroerende zaak van de verkoper pacht (en partijen dus beogen dat de pachter de nieuwe eigenaar wordt). Dat is artikel 7.7.

Indien de verkoper en de koper een ander tijdstip van feitelijke levering overeenkomen, zijn over het algemeen aanvullende afspraken gewenst, bijvoorbeeld over het tijdstip waarop het risico overgaat (artikel 10). Overleg in dergelijke gevallen vooraf met uw verzekeraar en hypotheekverstrekker. In artikel 7.3 kunnen nadere afspraken worden opgenomen over de staat van oplevering van grond en gebouwen.

In artikel 7.4 wordt aangegeven dat alle aanspraken die de verkoper kan doen gelden, over gaan op de koper. Het betreft hier bijvoorbeeld een garantie die de verkoper heeft op een verbouwing, op dubbel glas of op de dakbedekking. De in artikel 7.4 gegeven opsomming is niet uitputtend.

Doorgaans beschikt een agrarisch bedrijf over van overheidswege verleende vergunningen. Volgens artikel 7.5 van de modelovereenkomst zal de verkoper, als de koper daarom vraagt, eraan meewerken dat de koper die vergunningen kan overnemen. Ook regelt dit artikel wat die medewerking wordt verstaan. Let op: indien partijen overeenkomen dat de vergunning(en) niet tot het verkochte behoort/behoren, dan dient de eerste zin te worden doorgehaald.

Artikel 8 Baten, lasten en canons.

In artikel 8 wordt aangegeven op welke datum de baten (bijvoorbeeld de huren), de lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons overgaan op koper. Meestal wordt overeengekomen dat deze overgaan met ingang van de datum van eigendomsoverdracht: zie artikel 4. Belastingen en/of heffingen ten laste van het gebruik van de onroerende zaak worden niet tussen verkoper en koper verrekend. Wanneer verkoper verhuist naar een andere gemeente dan heeft verkoper doorgaans recht op ontheffing van de belastingen en/of heffingen ten laste van het gebruik van de onroerende zaak voor de resterende volle maanden van het jaar. Verhuist verkoper naar een andere (bedrijfs)woning in dezelfde gemeente dan blijft de aanslag doorgaans in stand. Raadpleeg voor meer informatie over belastingen en/of heffingen ten laste van het gebruik van de onroerende zaak uw gemeente.

Artikel 9 Hoofdelijkheid.

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

Artikel 10 Risico-overgang.

Volgens artikel 6 van de koopovereenkomst moet de onroerende zaak worden geleverd in de staat waarin het zich bevindt bij het tot stand komen van de koopovereenkomst. Tussen dit tijdstip en het moment van de eigendomsoverdracht kan er van alles gebeuren, waardoor de staat verandert. Vanaf het moment van de eigendomsoverdracht is de onroerende zaak voor risico van de koper. Omdat het tekenen van de akte van levering doorslaggevend is, doet de verkoper er verstandig aan om zijn (opstal)verzekering niet voor die tijd op te zeggen. Het risico gaat namelijk niet automatisch op de koper over als de levering door toedoen of nalaten van de koper wordt uitgesteld.

Als de feitelijke levering eerder plaatsvindt dan de juridische levering, rust het risico op de koper vanaf de feitelijke levering en doet de koper er verstandig aan om een (opstal)verzekering vanaf dat moment af te sluiten.

Artikel 10.3 regelt wat er moet gebeuren in geval van overmacht (bijvoorbeeld blikseminslag of brandstichting door derden) waar de koper en de verkoper geen van beiden iets aan kunnen doen. Als de onroerende zaak voor de eigendomsoverdracht bijvoorbeeld door brand geheel of gedeeltelijk wordt verwoest, zijn beide partijen niet langer aan de koopovereenkomst gebonden. Als de koper de onroerende zaak toch wil afnemen moet de verkoper hem de rechten uit bijvoorbeeld een opstalverzekering overdragen. Ook de verkoper kan bewerkstelligen dat de onroerende zaak toch conform de koopovereenkomst in eigendom wordt overgedragen. Hij dient dan tijdig aan de koper mede te delen dat hij de onroerende zaak voor de afgesproken datum van eigendomsoverdracht (of als dat later is: binnen vier weken na het onheil) voor eigen rekening zal herstellen. Als de situatie zoals bedoeld in dit artikel optreedt, is het verstandig dat partijen eerst met elkaar overleggen. Partijen kunnen uiteindelijk, mochten ze niet tot een aanvaardbare oplossing komen, kiezen de ontbinding van de koopovereenkomst in stand te laten. Het is verstandig een dergelijke afspraak schriftelijk vast te leggen.

Als met de verkoop van het agrarisch onroerend goed ook vermogensrechten worden meeverkocht, kan het gebeuren dat regelgeving omtrent vermogensrechten wordt gewijzigd voordat die rechten aan de koper worden geleverd.

Het is mogelijk dat de koper de koopovereenkomst ontbindt nadat de overdracht heeft plaatsgevonden. Indien artikel 7:10 lid 3 BW in dat geval van toepassing zou zijn, zouden de risico's verbonden aan de onroerende zaak door de ontbinding van de koopovereenkomst bij de verkoper zijn achtergebleven. Dit kan grote gevolgen hebben voor de verkoper, omdat deze na de overdracht niet meer verzekerd zal zijn voor het verkochte. Door de toepassing van artikel 7:10 lid 3 BW uit te sluiten (artikel 10.4) voor die risico's die door een gebruikelijke opstalverzekering worden gedekt, wordt voorkomen dat na ontbinding van de koopovereenkomst op goede gronden door de koper, bepaalde risico's voor de onroerende zaak terug gaan naar de verkoper en blijven die risico's bij de koper die daar wel voor verzekerd zal zijn.

Artikel 10.5 verplicht de verkoper om de onroerende zaak, de opstallen alsook de verkochte roerende zaken te verzekeren tot aan het moment dat de akte van levering wordt ondertekend. Voor de onroerende zaken moet de verzekering minimaal de herbouwwaarde dekken.

Artikel 11 Verzuim. Ingebrekestelling. Ontbinding.

Indien één van de partijen niet voldoet aan zijn verplichtingen (in de koopovereenkomst of in de wet vastgelegd), schiet hij toerekenbaar tekort (wanprestatie). In dit artikel wordt vooropgesteld, dat wanprestatie altijd duidelijk moet worden geconstateerd voordat de wederpartij iets kan ondernemen op grond van wanprestatie. Dit constateren vindt plaats door de andere partij in gebreke te stellen, dat wil zeggen, in een officieel stuk mee te delen dat deze zijn verplichtingen niet nakomt. Dit moet gepaard gaan met een sommatie om alsnog binnen acht dagen de verplichting na te komen. Hiermee geeft men de wederpartij als het ware een laatste kans.

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

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

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

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

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

Indien de verschuldigde boete in de gegeven omstandigheden tot een buitensporig en onaanvaardbaar resultaat leidt dan kan de rechter de boete matigen. Daarbij zal de rechter niet alleen moeten letten op de verhouding tussen de werkelijke schade en de hoogte van de boete, maar ook op de aard van de overeenkomst, de inhoud en de strekking van het beding en de omstandigheden waaronder het is ingeroepen.

In artikel 11.5 staat welke rol verkoper en koper aan de notaris toekennen ingeval van nalatigheid en/of verschuldigdheid van een boete, dan wel discussies daaromtrent. Voor zover partijen ervoor gekozen hebben dat koper geen bankgarantie hoeft te stellen of waarborgsom hoeft te storten (artikel 5.1 van de modelovereenkomst) dient artikel 11.5 geheel doorgehaald te worden.

Artikel 11.6 bepaalt dat de boeteregeling zoals vervat in de artikelen 11.2 en 11.3 is 'uitgewerkt' zodra de koopsom is betaald en koper eigenaar van de onroerende zaak is geworden (doordat de notariële akte van levering in de openbare registers is ingeschreven). Mocht een partij voordien boetes hebben verbeurd op grond van artikel 11.3, dan blijven deze boetes verbeurd. Mocht later blijken dat sprake is van een tekortkoming (bijvoorbeeld omdat de onroerende zaak niet de feitelijke eigenschappen blijkt te hebben zoals omschreven in artikel 6.3), dan zal geen boete kunnen worden gevorderd, maar eventueel wel schadevergoeding op grond van de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 12 Woonplaats.

Woonplaatskeuze wil zeggen: wettelijk verblijf kiezen voor het ten uitvoer leggen van een rechtshandeling. Een brief die ontvangen is op het adres van de woonplaatskeuze wordt geacht door elk van de partijen te zijn ontvangen. De woonplaatskeuze, is vooral bedoeld als achtervang. Als een

van de partijen bijvoorbeeld moeilijk bereikbaar is, kan de andere hem officieel toch altijd bereiken. Ook kan het belangrijk zijn om te bewijzen dat een bepaalde brief verstuurd is. In dat kader is het vaak handig om de brief zowel naar het feitelijke woonadres te sturen als naar het adres van de woonplaatskeuze.

Artikel 13 Registratie koopovereenkomst.

Zodra de koopovereenkomst is getekend door beide partijen, bestaat de mogelijkheid deze te laten inschrijven in de openbare registers. Zo'n inschrijving wordt zichtbaar in het kadaster. Of partijen dit al dan niet willen, wordt in artikel 13 geregeld. Als partijen dat willen, dan zal de notaris, zodra hij de koopovereenkomst heeft ontvangen, de inschrijving verzorgen. Het laten inschrijven van de koopovereenkomst in de openbare registers heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen, en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen. De inschrijving heeft aldus een dubbele basis: inschrijving op grond van het Burgerlijk Wetboek (als bescherming tegen latere faillissementen, overdrachten en beslagen) en inschrijving op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten/hoofdstuk 9 van de Omgevingswet (als bescherming tegen een later gevestigd voorkeursrecht).

Als het passeren van de akte van levering (zie artikel 4) langer dan zes maanden na de aankoop is gepland, is het verstandig om nader advies in te winnen over het beste moment van inschrijving. De inschrijving heeft namelijk een geldigheidsduur van zes maanden. Overigens, ook als niet direct opdracht aan de notaris wordt verstrekt om de koopovereenkomst in te laten schrijven, behoudt de koper het recht om dat op eigen kosten alsnog te laten doen. Dat geldt ook voor het laten inschrijven op een eerder moment dan in de koopovereenkomst is opgenomen.

Artikel 14 Identiteit partijen.

Zowel de koper als de verkoper hebben er belang bij dat de koopovereenkomst tot een goed einde gebracht wordt. Het is daarom van belang om te weten met welke partij men te doen heeft. Daarom kunnen zowel de koper als de verkoper van elkaar verlangen zich te identificeren. De notaris zal, voordat hij de akte van levering kan opmaken, u ook om een identificatiebewijs vragen aan de hand van een geldig identificatiebewijs. Als geldig 'ID-bewijs' wordt o.a. aangemerkt: een geldig paspoort, een geldige Nederlandse identiteitskaart, een geldig Nederlands rijbewijs en een geldig Nederlands vreemdelingendocument (verblijfsdocument).

Artikel 15 Ontbindende voorwaarde(n).

Een ontbindende voorwaarde biedt één of meer partijen de mogelijkheid om in bepaalde gevallen de koopovereenkomst te ontbinden. Bijvoorbeeld als de koper aan de hand van een deskundigenrapport aantoonbaar dat er een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is en er sprake is van een saneringsplicht (a), of als de koper de financiering niet rond krijgt (b), een bouwtechnische keuring

verkeerd uitpakt (c) of indien er sprake is van bodemziekten of aaltjes (d) of als verkoper ingevolge een gemeentelijk voorkeursrecht niet kan leveren (15.2). In 15.1.e kunnen overige ontbindende voorwaarden worden opgenomen. Het is van belang dat alle afgesproken ontbindende voorwaarden goed in de koopovereenkomst worden vastgelegd.

In verband met de hypothekenrichtlijn mag een geldverstrekker niet een voorlopige offerte, dat wil zeggen een offerte met voorbehouden, verstrekken. Op grond van de richtlijn doet de geldverstrekker een bindend aanbod, ook wel bindende offerte genoemd. Dat is een offerte zonder voorbehouden. Dit heeft tot gevolg dat de geldverstrekker voorafgaand aan het uitbrengen van de bindende offerte moet beschikken over alle benodigde gegevens van koper, zoals inkomensgegevens, een werkgeversverklaring en een taxatierapport. In verband met de termijn van de ontbindende voorwaarde voor de financiering is het dus voor koper van belang dat hij alle benodigde stukken zo snel mogelijk aanlevert.

Koper kan ook afzien van een of meer ontbindende voorwaarden, bijvoorbeeld omdat verkoper niet akkoord gaat met een ontbindende voorwaarde. Daar zijn echter wel risico's aan verbonden. Als partijen bijvoorbeeld geen ontbindende voorwaarde voor financiering overeenkomen en artikel 15.1 onder b doorstrepen, dan heeft dit tot gevolg dat als koper wel een geldlening nodig heeft en deze niet krijgt, dat geen reden is om de koopovereenkomst te ontbinden. Het al dan niet slagen van de financiering van de onroerende zaak komt dan volledig voor rekening en risico van koper. Een vergelijkbaar gevolg heeft het afzien van het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Indien partijen kiezen om geen gebruik te maken van de ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring door artikel 15.1 onder c door te strepen, dan heeft dit tot gevolg dat koper niet de mogelijkheid heeft om de koopovereenkomst te ontbinden als de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken en achterstallig onderhoud hoger zijn dan waarop hij had gerekend. Verkoper kan overigens nog wel aansprakelijk zijn voor verborgen gebreken op grond van de koopovereenkomst of de wet.

In het derde lid is een inspanningsverplichting van partijen opgenomen om al het redelijk mogelijke te doen om de vergunning(en), financiering, garantie(s), toezegging(en) of andere zaken te verkrijgen.

De ontbinding van de koopovereenkomst geschiedt echter niet vanzelf, doch dient door degene die ontbindt aan de andere partij bekend te worden gemaakt. Partijen dienen overeen te komen, binnen hoeveel werkdagen na de datum waarop de ontbindende voorwaarde verstrijkt, het bericht van ontbinding door de wederpartij of diens makelaar moet zijn ontvangen. Zaterdagen, zondagen en algemeen erkende feestdagen tellen in de berekening niet mee. Aan het einde van de in 15.1 vermelde termijn staat vast of er een beroep op de ontbindende voorwaarde gedaan kan worden. Aan het einde

van de in 15.3 genoemde termijn staat vast of er daadwerkelijk een beroep op de ontbindende voorwaarde is gedaan.

Het invoeren van ontbinding dient "schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen" te geschieden. Schriftelijk houdt in dat een telefoontje niet voldoende is. Wat "goed gedocumenteerd" inhoudt is afhankelijk van de inhoud van de ontbindende voorwaarde. Standaard is in de koopovereenkomst opgenomen dat koper één afwijzing moet overleggen om een beroep te doen op het financieringsvoorbehoud. In veel gevallen zal dit voldoende zijn. Geldverstrekkers zijn tegenwoordig zodanig aan regels gebonden door de Wet op het financieel toezicht dat er van uitgegaan mag worden dat een afwijzing van een geldverstrekker gebaseerd is op een grondige beoordeling van de financiële situatie van koper, zelfs als de afwijzing summier is geformuleerd. Als gevolg van gedragscodes en wetgeving wijken acceptatievoorwaarden van geldverstrekkers onderling niet of nauwelijks af. Het indienen van een aanvraag bij een tweede geldverstrekker zal dus waarschijnlijk eveneens tot een afwijzing leiden. Hiernaast geldt sinds 1 januari 2013 het provisieverbod. Dit houdt voor een koper in dat hij advieskosten moet betalen aan de hypotheekadviseur of de geldverstrekker. Als na één afwijzing duidelijk is dat de financiering niet rond komt, is het voor koper bezwaarlijk om nogmaals advieskosten te moeten betalen voor een tweede afwijzing. Daarnaast kan de factor tijd problemen geven als na de eerste afwijzing het traject nogmaals doorlopen moet worden. De termijn van de ontbindende voorwaarden kan daarvoor te kort zijn. Derhalve zal in veel gevallen het overleggen van één afwijzing voldoende zijn om gerechtvaardigd te kunnen ontbinden. Het staat partijen vrij om af te spreken dat meerdere afwijzingen moeten worden overlegd of dat er naast een afwijzing nog (een) ander(e) relevant(e) stuk(ken), waarover koper de beschikking heeft of redelijkerwijs moet kunnen krijgen, overlegd dient/dienen te worden. Indien partijen hiervan gebruik willen maken dan kunnen de vereiste stukken op de stippellijn in artikel 15.3 worden ingevuld. Dit kan bijvoorbeeld zijn een kopie van de aanvraag van de hypotheek, kopieën van loonstroken, etc. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van de bouwtechnische keuring als bedoeld in artikel 15.1 onder c wordt onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat een kopie van het keuringsrapport, met daarin een overzicht van de kosten voor het direct noodzakelijk herstel van gebreken en het achterstallig onderhoud, aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd.

Via gangbare communicatiemiddelen betekent bijvoorbeeld dat een mededeling per aangetekende post wordt gedaan. Het voordeel hiervan is dat aangetoond kan worden dat de mededeling daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Als echter tussen verkoper en koper (al dan niet met tussenkomst van een makelaar) via e-mail is gecommuniceerd, kan dat tussen betrokken partijen ook een 'gangbaar communicatiemiddel' zijn.

Artikel 16 Nederlands recht en bevoegde rechter.

Artikel 16.1 is opgenomen om te voorkomen dat er onduidelijkheid bestaat over partijen met verschillende nationaliteiten die bij de koopovereenkomst betrokken zijn. Door het van toepassing verklaren van Nederlands recht, geldt dat op de eventuele geschillen die voortvloeien uit de koopovereenkomst Nederlands recht van toepassing is.

Artikel 16.2 bepaalt dat inzake geschillen over of naar aanleiding van deze koopovereenkomst, de rechter van de plaats waar de verkochte onroerende zaak is gelegen bevoegd is.

Artikel 17 Scheidingsclausule.

Indien verkoper verwickeld is in een echtscheiding kan dit gevolgen hebben voor de beschikkingsbevoegdheid van verkoper. Dit kan tot problemen leiden ten tijde van de levering.

Artikel 18 Toestemming.

Deze artikelen gaan in op de positie van de eventuele echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner van de verkoper en koper. Door de echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner altijd mee te laten tekenen worden alle risico's afgedekt. Waar wordt gesproken over echtgeno(o)t(e) kan tevens worden gelezen geregistreerd partner.

Wanneer verkoper gehuwd is, valt het verkochte niet zonder meer in de huwelijksgemeenschap. Dat hangt af van of verkoper gehuwd is in gemeenschap van goederen vóór 2018, gehuwd is op huwelijkse voorwaarden waarin iedere gemeenschap van goederen is uitgesloten of dat verkoper gehuwd is in gemeenschap van goederen vanaf 2018 en dus gehuwd is in de beperkte gemeenschap van goederen (de wet is namelijk veranderd per 1 januari 2018).

Als het verkochte is gekocht vóór het aangaan van het huwelijk in de beperkte gemeenschap van goederen valt het verkochte niet in de huwelijksgemeenschap. Wanneer het verkochte is gekocht tijdens het huwelijk in beperkte gemeenschap van goederen, valt het verkochte wel in de huwelijksgemeenschap.

Artikel 18.1

Op grond van artikel 1:88 lid 1 sub a BW heeft een echtgeno(o)t(e) toestemming van de andere echtgeno(o)t(e) nodig voor de vervreemding van een door de echtgenoten tezamen of door de andere echtgeno(o)t(e) alleen bewoonde woning. Ook als het verkochte niet in de huwelijksgemeenschap valt. De wettelijke bepaling ziet op de bescherming van de andere echtgeno(o)t(e).

Artikel 18.2

Met artikel 18.1 wordt ondervangen dat de andere echtgeno(o)t(e) geen medewerking verleent aan handelingen die nodig zijn voor de verkoop en levering van het verkochte. Denk aan het geval waarin echtgenoten verwickeld zijn in een scheiding en de toekomstige ex-partner niet wenst mee te werken. Hoofregel is dat ieder der echtgenoten bevoegd is de goederen van de gemeenschap te besturen op grond van artikel 1:97 lid 1 BW. Er zijn twee uitzonderingen:

- 1) Wanneer het goed alleen op naam staat van een echtgeno(o)t(e) en niet op naam van de ander, staat het goed onder bestuur van de desbetreffende echtgeno(o)t(e).
- 2) De andere uitzondering ziet op een gemeenschappelijk goed dat dienstbaar is aan een beroep of bedrijf van één van de echtgenoten. Dat goed komt exclusief ter bestuur van deze echtgeno(o)t(e) als het handelingen betreft die als normale uitoefening van dat beroep of bedrijf zijn te beschouwen. Vervreemding van onroerende zaken is in beginsel geen normale uitoefening van het beroep of bedrijf.

Als beide echtgenoten de koopovereenkomst tekenen, maakt het geen verschil of zij ieder het bestuur hebben of één van hen. Dan is de koopovereenkomst altijd getekend door de echtgeno(o)t(e) die het bestuur heeft en of dat dan een exclusief bestuur betreft is niet relevant. Om die reden verdient het aanbeveling om de echtgeno(o)t(e) altijd mee te laten tekenen.

Artikel 18.3

In lid 3 verklaart de meeondertekende echtgeno(o)t(e) dat de verklaringen van verkoper in artikel 18 lid 1 en 2 juist zijn. Het is niet noodzakelijk om dit expliciet in een artikel te vermelden, rees door de koopovereenkomst mee te tekenen verklaart de echtgeno(o)t(e) in te stemmen met de inhoud van de koopovereenkomst.

Artikel 18.4

In lid 4 verklaart de koper met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e) te handelen en tekent die echtgeno(o)t(e) mee dat hij/zij toestemming geeft en een onherroepelijke volmacht verleent aan de koper om namens hem/haar de onroerende zaak te bezwaren. De toestemming van de echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner van de koper is nodig wanneer de echtelijke woning (mede) bezwaard wordt.

Artikel 19 Nadere afspraken.

In artikel 19 kunnen aanvullende bepalingen staan over zaken die de partijen eveneens zijn overeengekomen, maar niet in de voorgedrukte tekst van de koopovereenkomst zijn verwerkt. Het is

van groot belang deze aanvullende bepalingen zorgvuldig te formuleren en te omschrijven. Een makelaar kan daarbij assisteren.

De optie voor het artikel omtrent het nieuwe GLB kan alleen van toepassing zijn als de verkoper na 15 mei en uiterlijk 31 december van lopend kalenderjaar landbouwgrond verkoopt en levert en de verkoper GLB-premies heeft aangevraagd waarvoor de landbouwer gedurende langere tijd aan de conditionaliteiten moet voldoen.

De Uitvoeringsregeling GLB 2023 bepaalt dat 15 mei van het aanvraagjaar de peildatum is. Dit is relevant, omdat in de Uitvoeringsregeling GLB 2023 tevens is bepaald dat administratieve sancties (het verlagen van de betaling naar aanleiding van een niet-naleving) worden opgelegd aan de actieve landbouwer die op de peildatum het perceel landbouwgrond ter beschikking heeft. Dit betekent dat als een koper landbouwgrond heeft gekocht en nu gebruikt, die op 15 mei van dat jaar bij de verkoper in gebruik was, en de verkoper basispremie en mogelijk verdere betalingen heeft aangevraagd, de verkoper jegens RVO verantwoordelijk blijft voor de naleving van de conditionaliteiten om aanspraak op de premies te houden. Indien koper (gedeeltelijk) verantwoordelijk is voor de naleving van de conditionaliteiten, ligt het voor de hand dat hij ook een deel van de premievergoeding ontvangt. Bij niet-naleving door koper legt RVO namens de minister administratieve sancties op aan de verkoper. Vloeit hieruit schade voort voor de verkoper in de vorm van het verlagen van de betaling, dan kan de verkoper deze op grond van niet-naleving van dit artikel verhalen op de koper. Het is belangrijk dat de koper zich het belang van van de verkoper tot nakoming van de conditionaliteiten realiseert. Dat is zeker het geval wanneer de verkoper bijvoorbeeld maar een perceel verkoopt, terwijl hij voor zijn hele bedrijf GLB-premies heeft aangevraagd. Als de koper dan niet zou nakomen, zou bij verkoper worden gekort op de GLB-premie voor het hele bedrijf. Dat wil de verkoper natuurlijk voorkomen.

Artikel 20 Digitale documenten.

Meestal worden gedurende het verkoop- en onderhandelingsstraject documenten digitaal verzonden aan de koper en is het niet nog eens nodig deze aan de koopovereenkomst te hechten. Wel is het zaak dat de koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van die specifieke documenten.

Artikel 21 Bijlagen.

Partijen kunnen hier vermelden welke bijlagen behoren tot de koopovereenkomst.

Gezien:

verkoper(s)

Naam: **Klik of tik om tekst in te voeren.**
Plaats: **Klik of tik om tekst in te voeren.**
Datum: **kies datum**

Naam: **Klik of tik om tekst in te voeren.**
Plaats: **Klik of tik om tekst in te voeren.**
Datum: **kies datum**

koper(s)

Naam: **Klik of tik om tekst in te voeren.**
Plaats: **Klik of tik om tekst in te voeren.**
Datum: **Kies datum**

Naam: **Klik of tik om tekst in te voeren.**
Plaats: **Klik of tik om tekst in te voeren.**
Datum: **Kies datum**

Verstrekt door makelaarskantoor: **Klik of tik om tekst in te voeren.**