

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE KOOPVEREENKOMST GROND VOOR EENGEZINSHUIZEN, VERSIE 1-1-2020

Bij deze algemene voorwaarden horen:

- Koopovereenkomst Grond voor eengezinshuizen, versie 1-1-2020

Definities

1. Onder *koopovereenkomst* wordt in deze voorwaarden verstaan de schriftelijke koopovereenkomst, ingevolge welke deze voorwaarden van toepassing zijn.
2. Onder *aannemingsovereenkomst* wordt in deze voorwaarden verstaan de afzonderlijke schriftelijke aannemingsovereenkomst, waarin de koper aan de in die overeenkomst vermelde ondernemer opdracht tot bouw van de woning heeft gegeven.
3. Onder *verkrijger* wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de koopovereenkomst de verkrijger is en die in de aannemingsovereenkomst eveneens benoemd is als verkrijger.
4. Onder *verkoper* wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de koopovereenkomst de verkoper is en in die overeenkomst benoemd is als verkoper.
5. Onder *ondernemer* wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de aannemingsovereenkomst de aannemer is en in die overeenkomst benoemd is als ondernemer.
6. Onder *notaris* wordt in deze voorwaarden verstaan de in de koopovereenkomst aangewezen notaris.
7. Onder *woning* wordt in deze voorwaarden verstaan de in de aannemingsovereenkomst genoemde opstal(len), waarvan de bouw of afbouw door de verkrijger aan de ondernemer is opgedragen.
8. Onder *onroerende zaak* wordt in deze voorwaarden verstaan het bij de koopovereenkomst verkochte perceel grond met de daarop op grond van de aannemingsovereenkomst te bouwen of gebouwde opstal(len).

Artikel 1 – Verplichtingen van de verkoper in geval van verkoop

- 1.a. De verkoper garandeert dat hij bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte.
- 1.b. De verkoper is verplicht aan de verkrijger percelen te leveren die niet onderhevig zijn aan vernietiging, vrij van huur, pandrechten, hypotheken, beslagen en van inschrijving daarvan, vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen dan die welke de verkrijger nadrukkelijk heeft aanvaard.
- 1.c. De verkoper is verplicht de onroerende zaak over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de verkrijger uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 7:15 en 7:20 van het Burgerlijk Wetboek¹⁾. Hij informeert de verkrijger over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek¹⁾.
- 1.d. 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 verkrijger 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 verkoper 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 verkrijger 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;

AV_KO Grond_eengezinshuizen_eigen grond en erfpacht_januari 2020

Paraaf Verkrijger: _____

Paraaf Verkoper: _____

- 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 verkoper rusten voor zover de verkoper verplicht is deze aan de verkrijger op te leggen.
3. Indien de verkrijger niet bij het aangaan van de koopovereenkomst door de verkoper 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 verkrijger recht op schadevergoeding.
De verkrijger kan bovendien ontbinding van de koopovereenkomst invoeren of vorderen, indien althans zou blijken dat de waarde van de onroerende zaak hierdoor aanmerkelijk lager is.
4. De verkoper 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 verkrijger wordt ter hand gesteld.

Artikel 2 – Informatieplicht verkoper

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat de verkoper er voor in aan verkrijger met betrekking tot het verkochte door middel van de bij deze overeenkomst behorende bijlagen, die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van verkrijger behoort te worden gebracht.

Artikel 3 – Kosten en belastingen

Alle kosten en rechten aan de verkoop en de levering/verlening van het recht van erfpacht verbonden, de kadastrale tarieven, notariskosten en omzetbelasting daarover, zijn voor rekening van de verkoper.

Artikel 4 – Wijziging percentage omzetbelasting

Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Artikel 5 – Zakelijke lasten

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 verkrijger vanaf de datum van de akte van levering.

Artikel 6 – 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 verkrijger 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 7 – Overgang, overdracht aanspraken

Alle aanspraken die de verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op verkrijger per het tijdstip van de juridische overdracht van het registergoed. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek¹⁾, is de verkoper verplicht op eerste verzoek van verkrijger mee te werken aan levering van die aanspraken.

Artikel 8 – Risico-overgang

Het verkochte komt voor risico van verkrijger vanaf de ondertekening van de notariële akte van levering tot eigendomsoverdracht, onverminderd hetgeen omtrent de te bouwen opstal is bepaald in de door de verkrijger te sluiten aannemingsovereenkomst met de toepasselijke algemene voorwaarden.

Artikel 9 – Bestemming / beperking directe doorverkoop

1. Het verkochte is bestemd voor de bouw van een woning. Het verkochte wordt door de verkrijger juridisch verkregen door de inschrijving van het afschrift van de in artikel 2 van de koopovereenkomst bedoelde akte van levering van het perceel in het openbare register voor registergoederen.
2. De verkrijger kan het verkochte in feitelijk bezit en genot aanvaarden op de datum waarop het op het verkochte te bouwen woning met toebehoren hem in voltooide staat, krachtens het bepaalde in de aannemingsovereenkomst met toepasselijke algemene voorwaarden, door de aannemer ter bewoning is opgeleverd, mits hij alsdan al het krachtens de aannemingsovereenkomst verschuldigde heeft voldaan.
3. Vóór dit tijdstip zal het verkrijger niet zijn toegestaan het verkochte in gebruik te nemen, waaronder mede wordt begrepen het doen uitvoeren door derden van werkzaamheden in/op/aan/onder het verkochte.
4. Het is de verkrijger verboden, zulks op straffe van een boete ter grootte van de meeropbrengst boven de door verkrijger betaalde koopsom, de bij deze gekochte bouwkaavel met de daarop te bouwen of gebouwde opstal, zonder toestemming van de verkoper, vóór de eerste oplevering ter bewoning aan een derde te verkopen. Dit verbod geldt niet indien op grond van artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek¹⁾ tot openbare of onderhandse verkoop wordt overgegaan.

Artikel 10 – 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 10% (tien procent) van de koopsom, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding.
Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief.
2. Indien een der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds vóór de levering waarschijnlijk wordt, dat een der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de koopovereenkomst ernstig te kort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen.
3. Indien op grond van lid 2 van dit artikel de ontbinding van de koopovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen, bepalen de ingevolge de koopovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

Artikel 11 – Bankgarantie

Indien de verkrijger in plaats van een waarborgsom tot nakoming van zijn verplichtingen een schriftelijke bankgarantie jegens de verkoper doet stellen, dient deze bankgarantie:

- a. tijdig aan de notaris ter hand gesteld te worden;
- b. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot één maand na het overeengekomen tijdstip van overdracht;
- c. afgegeven te zijn door een te goeder naam bekend staande in Nederland gevestigde bank;
- d. de clauseule te bevatten dat de desbetreffende bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

Noten:

- 1) De in de Algemene Voorwaarden en in de Koopovereenkomst aangehaalde artikelen van het Burgerlijk Wetboek luiden:

Artikel 3: 268

1. Indien de schuldenaar in verzuim is met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt, is de hypotheekhouder bevoegd het verbonden goed in het openbaar ten overstaan van een bevoegde notaris te doen verkopen.
2. Op verzoek van de hypotheekhouder of de hypotheekgever kan de voorzieningenrechter van de rechtbank bepalen dat de verkoop onderhands zal geschieden bij een overeenkomst die hem bij het verzoek ter goedkeuring wordt voorgelegd. Indien door de hypotheekgever of door een hypotheekhouder, beslaglegger of beperkt gerechtigde, die bij een hogere opbrengst van het goed belang heeft, voor de afloop van de behandeling van het verzoek aan de voorzieningenrechter een gunstiger aanbod wordt voorgelegd, kan deze bepalen dat de verkoop overeenkomstig dit aanbod zal geschieden.
3. Het in lid 2 bedoelde verzoek wordt ingediend binnen de in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering daarvoor bepaalde termijn. Tegen een beschikking krachtens lid 2 is geen hogere voorziening toegelaten.
4. Een executie als in de vorige leden bedoeld geschiedt met inachtneming van de daarvoor in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering voorgeschreven formaliteiten.
5. De hypotheekhouder kan niet op andere wijze zijn verhaal op het verbonden goed uitoefenen. Een daartoe strekkend beding is nietig.

Artikel 6:159

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

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 verkrijger 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 verkrijger 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 6:252

1. Bij een overeenkomst kan worden bedongen dat de verplichting van een der partijen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van een haar toebehorend registergoed, zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
2. Voor de werking van het in lid 1 bedoelde beding is vereist dat van de overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers. Degene jegens wie de verplichting bestaat, waarop het beding betrekking heeft, moet in de akte ter zake van de inschrijving woonplaats kiezen in Nederland.
3. Ook na inschrijving heeft het beding geen werking:
 - a jegens hen die voor de inschrijving onder bijzondere titel een recht op het goed of tot gebruik van het goed hebben verkregen;
 - b jegens een beslaglegger op het goed of een recht daarop, indien de inschrijving op het tijdstip van de inschrijving van het proces-verbaal van inbeslagneming nog niet had plaats gevonden;
 - c jegens hen die hun recht hebben verkregen van iemand die ingevolge het onder a of b bepaalde niet aan de bedongen verplichting gebonden was.
4. Is voor de verplichting een tegenprestatie overeengekomen, dan gaat bij de overgang van die verplichting het recht op de tegenprestatie mee over, voor zover deze betrekking heeft op de periode na de overgang en ook het beding omtrent deze tegenprestatie in de registers ingeschreven is.
5. Dit artikel is niet van toepassing op verplichtingen die een rechthebbende beperken in zijn bevoegdheid het goed te vervreemden of te bezwaren.

Artikel 7:15

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 verkrijger 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

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.