Makelaardij Jaap Kingma

It Sud, Surhuizum

Verkoop bij inschrijving

NVM

funda

Makelaardij Jaap Kingma
Elingsloane 17 a
9251 MN, BURGUM
Tel: 0511-469269
Fax:
E-mail: info@jaapkingma.nl

+++ BIJ INSCHRIJVING AANGEBODEN +++

De aangeboden agrarische grond wordt bij inschrijving verkocht. Het betreft hier 38.88 are.

Gemeente Surhuizum, Sectie D – kavel nummer 1263, grootte 38.88 are.

Richtprijs € 30.000,00 k.k.

De kavel zal worden aangemeld op Funda en te zien zijn op jaapkingma.nl alsmede op facebookpagina van Makelaardij Jaap Kingma.
Inschrijving kan vanaf:
6 juli 2020 tot en met
10 juli 2020 tot uiterlijk 12:00

+++

Inschrijven kan met en zonder voorbehoud. De voorkeur gaat overigens uit naar 'zonder'.

+++

U kunt voor de inschrijving de bijlage gebruiken die wij als 'Brochure' aan dit object hebben gehangen.

+++

Overdracht geschiedt uiterlijk 6 weken na de gunning van de kavel.

Kenmerken

Perceel oppervlakte	**3.888 m²**

Locatie

It Sud
9283 SURHUIZUM

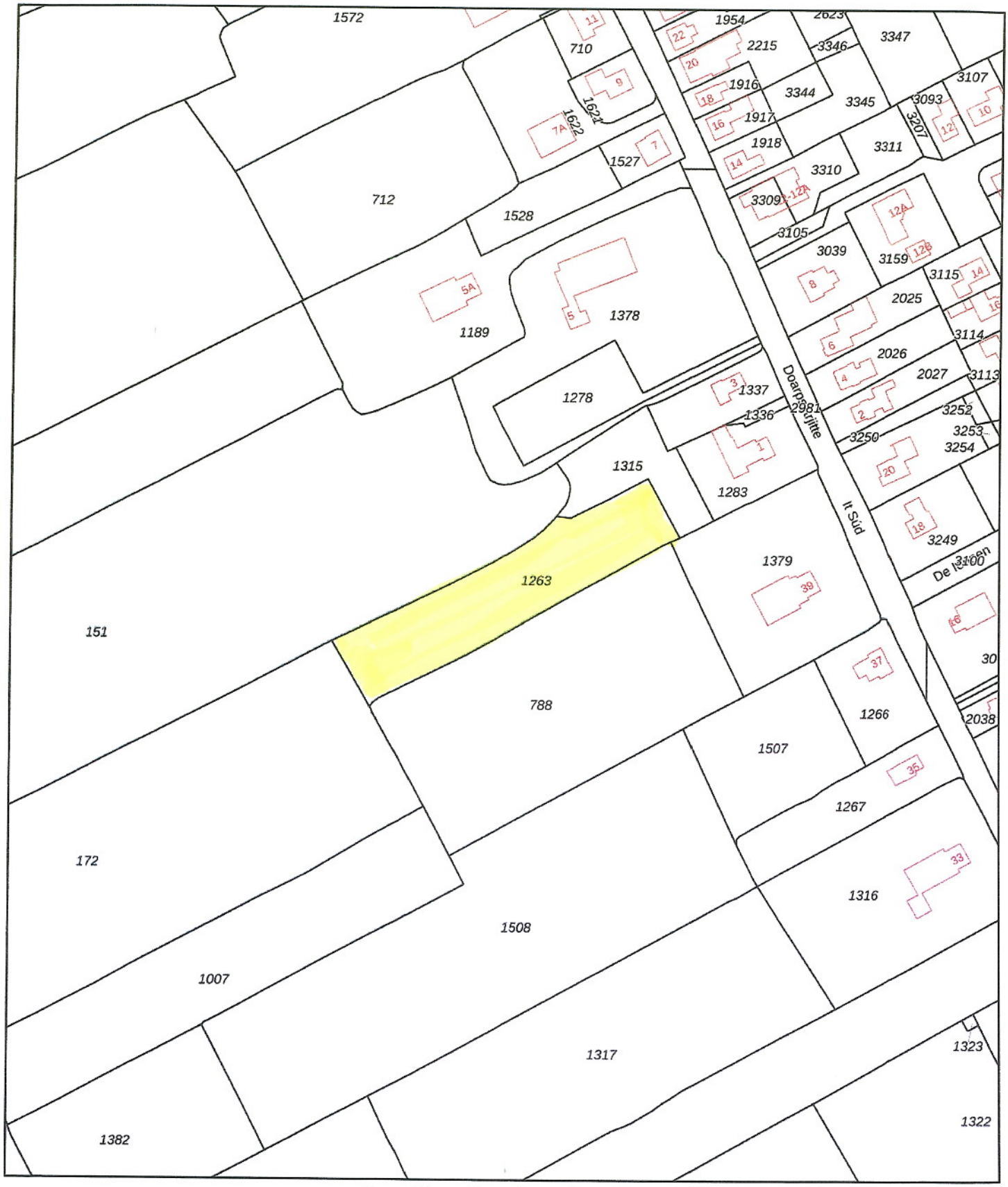
Makelaardij Jaap Kingma

NVM

Foto's

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Surhuizum
Sectie	D
Perceel	1263

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Makelaardij Jaap Kingma

Inschrijfformulier

Betreft inschrijving op de agrarische grond:

Kavel Surhuizum, Sectie D – 1263, 38.88 are

Ondergetekende(n) :

Naam	:	
Voornamen	:	
Geboorteplaats	:	
Geboortedatum	:	
Beroep	:	
Adres	:	
Woonplaats	:	
Postcode	:	
Telefoon werk	:	
Telefoon mobiel	:	
Burgerlijke staat	:	gehuwd */ ongehuwd* / geregistreerd partner *
Huwelijksgoederenrecht	:	gemeenschap van goederen* / huwelijksvoorwaarden */ n.v.t. *
Samenwonend	:	ja */ nee *
Email	:	

Hierna (samen) te noemen bieder
Vertegenwoordigd door hun makelaar: .....te .....

A. Brengt op de bovengenoemde kavel het volgende bod uit:
Bedrag (kosten koper) : €
zegge:

Datum overdracht:
Voorbehoud financiering: nee*/ja*, tot bedrag € zegge:
Duur van het financieringsvoorbehoud:
Andere voorbehouden: nee*/ja*, te weten:

Bijzonderheden:

B. Verklaart een informatiepakket (bestaande uit: de kavelinformatie, een exemplaar van de voorwaarden bij de inschrijving **Surhuizum, Sectie D, nummer 1263 te Surhuizum**, consumentenvoorwaarden te hebben ontvangen en van de inhoud kennis te hebben genomen.

** **D.** In afwijking van de bijgevoegde inschrijvingsrichtlijnen zullen op **10 juli 2020**, vóór **17.00** uur de bieders worden geïnformeerd door de makelaar.

E. Overdracht geschiedt uiterlijk 6 weken na gunning.

Datum: ..... Plaats: .....

Handtekening(en): .....

* doorhalen wat niet van toepassing is
** afwijkend van lid 1 van de richtlijn inschrijvingsvoorwaarden NVMWonen

KOOPOVEREENKOMST LOS LAND

Model koopovereenkomst voor Los Land (update 2020). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars & Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde, doorgehaalde of afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Op de plaatsen waar een * is opgenomen, dient ofwel een keuze te worden gemaakt, ofwel betreft dit *optionele* tekst.

Bij deze koopovereenkomst is een toelichting beschikbaar.

De ondergetekende(n):

A. Verkoper(s)

Naam:	
Voorna(a)m(en):	
Geboortedatum:	
Geboorteplaats:	
Straat:	
Postcode:	
Woonplaats	
E-mailadres:	
Telefoon (vast):	
Telefoon (mobiel):	
Burgerlijke staat:	*gehuwd / geregistreerd partnerschap / ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap
Huwelijksgoederenrecht:	*gemeenschap van goederen / huwelijkse voorwaarden
Legitimatie:	
*Inschrijfnr. KvK:	
*Relatienummer RVO:	

De onder (A) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen "verkoper".

B. Koper(s)

Naam:	
Voorna(a)m(en):	
Geboortedatum:	
Geboorteplaats:	
Straat:	
Postcode:	
Woonplaats:	
E-mailadres:	
Telefoon (vast):	
Telefoon (mobiel):	
Burgerlijke staat:	*gehuwd / geregistreerd partnerschap / ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap
Huwelijksgoederenrecht:	*gemeenschap van goederen / huwelijkse voorwaarden
Legitimatie:	
*Inschrijfnr. KvK:	
*Relatienummer RVO:	

De onder (B) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen "koper".

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als "partijen".

Paraaf verkoper(s) Paraaf koper(s)

Verkoper en koper komen overeen:

artikel 1 Verkoop en koop.
Verkoper heeft op ……<<datum>>…… verkocht aan koper, die daarbij van verkoper heeft gekocht, de eigendom van en al hetgeen volgens verkeersopvatting daartoe behoort, inclusief de aanwezige hekken en afrasteringen, alles voor zover eigendom van verkoper, plaatselijk bekend: ……<<gemeente, straatnaam>>…… en kadastraal bekend:

Gemeente ***Surhuizum***

Sectie	Nr.	Groot	Gedeelte	Bwp*	Wkpb**	Opstalrecht	Herinrich-tingsrente	Einddatum
D	***1263***	***38.88 are***						

*Belemmeringenwet privaatrecht
**Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

~~***optie***~~
~~waarbij het betreft de volgende Bwp- / Wkpb- / opstalrechten~~:
…
…
~~***optie***~~
~~waarbij de verplichting tot het betalen van herinrichtingsrente overgaat op koper,~~

hierna te noemen: de onroerende za(a)k(en), zoals die zijn aangeduid op de kaart die als bijlage onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst,

~~***optie***~~
~~alsmede:~~
- ~~roerende zaken, gespecificeerd op de aan deze overeenkomst gehechte en daarvan onderdeel uitmakende, door partijen ondertekende staat, aan partijen genoegzaam bekend;~~
- ~~betalingsrechten, te weten ***optie*** zoals gespecificeerd op de aan deze overeenkomst gehechte en daarvan onderdeel uitmakende, door partijen ondertekende staat, aan partijen genoegzaam bekend;~~
- ~~productierechten, te weten ***optie*** zoals gespecificeerd op de aan deze overeenkomst gehechte en daarvan onderdeel uitmakende, door partijen ondertekende staat, aan partijen genoegzaam bekend;~~

alles tezamen hierna ook aangeduid als 'het verkochte',

voor de koopprijs van €……, zegge ……

~~***optie***~~
~~De koopprijs wordt als volgt uitgesplitst:~~
~~……<<Omschrijving>>……~~ ~~€~~
~~……<<Omschrijving>>……~~ ~~€~~
~~……<<Omschrijving>>……~~ ~~€~~
~~……<<Omschrijving>>……~~ ~~€~~
~~Deze splitsing zal in de notariële akte en voor zover van toepassing in de fiscale jaarrekening tot uitdrukking worden gebracht.~~

Paraaf verkoper(s) Paraaf koper(s):

artikel 2 Kosten en belastingen.

2.1

a. De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van de onroerende zaak verbonden kosten zijn voor rekening van ***koper / ~~verkoper~~**.

b. ~~Kosten die verband houden met het onderzoek naar en het opheffen van bijzondere bevoegdheidsbelemmeringen zijn voor rekening van verkoper~~.

c. ~~De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en / of aflossing en doorhaling van hypotheken en / of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper, *~~optie~~ tot maximaal een bedrag van € ……<<bedrag>>…… . Het restant van deze kosten is voor rekening van koper.~~

d. De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper. Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

***optie**

2.2 Ter zake van de verkochte onroerende zaken geldt dat de levering ervan is vrijgesteld van omzetbelasting op de voet van artikel 11, lid 1, onderdeel a van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat de koopprijs in zoverre niet wordt vermeerderd met omzetbelasting.

~~***optie***~~

~~In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin kiezen partijen er op de voet van artikel 11, lid 1, onderdeel a, sub 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968 voor om de levering van de volgende zaken te doen plaats vinden met omzetbelasting:~~

…

~~Deze keuze zal ook worden vermeld in de notariële akte van levering. Partijen zijn bekend met de bepalingen en voorwaarden die verbonden zijn aan deze keuze (in het bijzonder de verlegging als bedoeld in artikel 24ba Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968 en de bepalingen in artikel 6 Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968) en zullen deze nakomen.~~

~~***optie***~~

~~Ter zake van de volgende meeverkochte roerende zaken wordt het daarop betrekking hebbende gedeelte van de koopprijs vermeerderd met omzetbelasting~~:

…

~~Deze omzetbelasting is voor rekening van koper en is niet begrepen in hierboven vermelde koopprijs van die roerende zaken. Verkoper zal de koper voorafgaand aan de overdracht van de betreffende roerende zaken een BTW-factuur sturen~~.

~~***optie***~~

~~Ter zake van de volgende meeverkochte (productie)rechten wordt het daarop betrekking hebbende gedeelte van de koopprijs vermeerderd met omzetbelasting:~~

~~…~~

~~Deze omzetbelasting is voor rekening van koper en is niet begrepen in hierboven vermelde koopprijs van die rechten. Verkoper zal de koper voorafgaand aan de overdracht van de betreffende rechten een BTW-factuur sturen.~~

2.3.1 Koper zal in de akte van levering een beroep doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien koper de tot het verkochte behorende cultuurgrond als bedoeld in dit wetsartikel, ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig zal exploiteren of zal laten exploiteren.
Koper is ermee bekend dat deze vrijstelling van overdrachtsbelasting vervalt en leidt tot belastingheffing als koper of zijn rechtsopvolger de onroerende zaak niet gedurende een termijn van ten minste tien achtereenvolgende jaren, ingaand op de datum waarop het onroerend goed aan koper wordt geleverd, op een wijze als bedoeld in deze vrijstelling exploiteert of laat exploiteren. Deze vrijstelling is daarom een voorwaardelijke vrijstelling.

***optie**

~~**2.3.2** Verkoper heeft bij zijn verkrijging van de onroerende zaak ***optie**: *het / de perce(e)l(en) kadastraal bekend……<<aanduiding>>……*, een beroep gedaan op de vrijstelling van~~

overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel q Wet op belastingen van rechtsverkeer. Verkoper is de destijds niet geheven overdrachtsbelasting alsnog verschuldigd indien de exploitatie als zodanig niet gedurende ten minste tien jaren wordt voortgezet. De vorige volzin is niet van toepassing indien binnen de aldaar bedoelde termijn de cultuurgrond door overheidsbeleid aan de landbouw wordt onttrokken ten behoeve van de ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap.
In verband hiermee zijn verkoper en koper het navolgende kettingbeding overeengekomen, welk beding woordelijk in de leveringsakte zal worden opgenomen:
Koper verplicht zich ten opzichte van verkoper ingeval de bedrijfsmatige exploitatie van de onroerende zaak eindigt voor ……<<datum 10 jaar na beroep op vrijstelling>>…… de navolgende handelingen uit te voeren:

a. om namens verkoper de Belastingdienst tijdig te verzoeken tot uitreiking van een aangiftebiljet voor de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting en om namens verkoper deze aangifte tijdig in te dienen op basis van de gegevens in de voorafgaande eigendomstitel;
b. om namens verkoper, maar geheel voor rekening van koper, de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting tijdig aan de Belastingdienst te voldoen, dit tot maximaal een bedrag gelijk aan de destijds te heffen overdrachtsbelasting indien geen beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting zou zijn gedaan. Als de verschuldigde overdrachtsbelasting dit bedrag overtreft, bijvoorbeeld omdat de Belastingdienst terecht meent dat sprake is van een hogere maatstaf van heffing (verschil tussen waarde en tegenprestatie) blijft het meerdere voor rekening van verkoper en moet verkoper dit bedrag zelf aan de Belastingdienst voldoen;
c. om, als koper tekortschiet in zijn onder a en b vermelde verplichtingen en daardoor renten, boeten en / of kosten aan de Belastingdienst verschuldigd is, deze namens verkoper, maar geheel voor rekening van koper aan de Belastingdienst te voldoen;
d. verkoper onmiddellijk te informeren over:
   - feiten en / of omstandigheden waardoor verkoper de aanvankelijk niet geheven overdrachtsbelasting alsnog verschuldigd is;
   - de voldoening door koper van zijn verplichtingen te dezen;
   - het eventuele gedeelte van de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting dat op grond van het hiervoor onder b bepaalde voor rekening van verkoper komt.

Koper verplicht zich ten opzichte van verkoper, die dit aanvaardt, het onder a, b, c en d bepaalde bij een vervreemding van het geheel of een deel van de onroerende zaak aan zijn verkrijger bij wijze van kettingbeding op te leggen. Ingeval de hiervoor omschreven termijn van tien jaar verstreken is, vervalt deze verplichting. Onder vervreemding wordt ook verstaan: het vestigen van een beperkt recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik en vervreemding of vestiging in economische zin als bedoeld in artikel 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer.
Koper verplicht zich dit kettingbeding aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde als hoofdelijk medeschuldenaar op te leggen en in de notariële akte van levering of vestiging woordelijk te laten opnemen, dit op straffe van een betaling van een zonder ingebrekestelling opeisbare niet voor matiging vatbare boete gelijk aan tien procent (10%) van de koopsom ten behoeve van verkoper. Verkoper heeft de bevoegdheid om daarnaast de eventueel meer geleden schade te vorderen. Koper dan wel diens rechtsopvolger is deze boete met bijbehorende bepalingen tevens ten gunste van verkoper verschuldigd indien hij (koper dan wel diens rechtsopvolger) dit kettingbeding anderszins niet naleeft.

optie

2.4 Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffingsgrondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Dit verschil zal gelijktijdig met de betaling van de koopsom via de notaris aan verkoper wordt uitgekeerd.
Bij de berekening van de vergoeding zal de door koper over de vergoeding te betalen overdrachtsbelasting in mindering worden gebracht op het aan verkoper te betalen bedrag.

artikel 3 Betaling.

De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van

de akte van levering.
Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat de notaris uit onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen door de notaris één of meer werkdagen verstrijken.

artikel 4 Eigendomsoverdracht.
4.1 De akte van levering zal gepasseerd worden op ……<datum>>…… of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader zullen overeenkomen, ten overstaan van notaris ……<<naam>>…… gevestigd te ……<<plaats…… of diens plaatsvervanger / één der notarissen verbonden aan kantoor ……<<naam>>……, hierna verder te noemen notaris.

4.2 Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

4.3 Indien en voor zover (mede) sprake is van de verkoop van een recht van erfpacht moet in deze koopovereenkomst voor 'eigendomsoverdracht' worden gelezen 'de overdracht van het recht van erfpacht'.

artikel 5 Bankgarantie. Waarborgsom.
***optie**
5.1 Koper zal geen bankgarantie stellen tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen.
~~***optie**~~
~~**5.1** Koper zal een bankgarantie stellen tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen. Daartoe zal hij uiterlijk op ……<<datum>>…… een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de koopsom. Deze bankgarantie moet:~~
~~- onvoorwaardelijk zijn; en~~
~~- voortduren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht; en~~
~~- de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.~~
~~Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij deze wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.~~

~~**5.2** In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens kwaliteitsrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.~~
~~Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 11 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.~~
~~Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.~~
~~Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.~~

~~**5.3** Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen (WSNP) en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11.2 aan verkoper zijn verbeurd.~~

artikel 6 Staat van de onroerende zaak. Gebruik.
6.1 De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

6.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, voor zover blijkend en / of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en / of afzonderlijke akte(n) en / of anderszins uit de inschrijvingen in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: "BW").
Voorts verklaart koper dat hij de onroerende zaak feitelijk in ogenschouw heeft genomen, dat hij bekend is met en uitdrukkelijk aanvaardt alle mogelijk met betrekking tot de onroerende zaak bestaande erfdienstbaarheden die door verjaring zijn ontstaan en waarvan het bestaan uit de feitelijke toestand vermoed kan worden. Verkoper verklaart dat hij te dezen alle hem bekende relevante feiten en omstandigheden heeft gemeld aan koper.
Verkoper heeft van de akten die vermeld zijn onderaan deze koopovereenkomst de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten alsmede dat hij van verkoper niet zal verlangen dat hij nadere akten ter hand zal stellen.
Voor zover er verplichtingen bestaan die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, neemt koper de positie van verkoper hierbij over.
optie
Verkoper en koper verklaren dat, op grond van redelijkheid en billijkheid, koper jegens verkoper geen enkel recht kan doen gelden, noch enige vergoeding kan vorderen, indien en voor zover een of meer erfdienstbaarheden als in de vorige alinea bedoeld, met betrekking tot de onroerende zaak mocht(en) blijken te bestaan.

6.3 Verkoper heeft de onroerende zaak laatstelijk gebruikt als **grasland** hetgeen partijen beschouwen als het normale gebruik. Voor zover koper voornemens is de onroerende zaak te gebruiken in afwijking van het normale gebruik, dient koper voor zijn rekening en risico voor de benodigde vergunningen, ontheffingen en dergelijke zorg te dragen.
De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor het normale gebruik.
Indien de feitelijke levering eerder plaats vindt dan thans voorzien, zal de onroerende zaak ook op dat moment de eigenschappen bezitten die nodig zijn voor het normale gebruik, tenzij partijen anders overeenkomen.
Verkoper staat niet in voor andere feitelijke eigenschappen dan die voor het normale gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van 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.

~~**6.4** Koper wordt geacht zich op de hoogte te hebben gesteld van niet bijzondere publiekrechtelijke lasten of beperkingen, waaronder (maar niet uitsluitend) indien en voor zover van toepassing besluiten aangaande:~~
~~- het bestemmingsplan / inpassingsplan,~~
~~- de beschermde leefomgeving en flora en fauna op grond van de Wet natuurbescherming, Natura 2000, Natuur Netwerk Nederland,~~
~~- natuurmonumenten,~~
~~- de ecologische hoofdstructuur en / of ecologische verbindingszone,~~
~~- voor verzuring gevoelige gebieden zoals bedoeld in de Wet ammoniak en veehouderij,~~
~~- waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden of boringsvrije zones,~~
~~- provinciale verordeningen (waaronder die inzake planologie en milieu),~~
~~en overige regelgeving en openbaar gepubliceerde voorstellen tot aankondiging en / of wijziging daarvan bij de betreffende overheidsinstanties, dan wel regelgeving en openbaar gepubliceerde voorstellen welke de bestemming en / of het gebruik kunnen / zullen beïnvloeden.~~
~~Van een bijzondere publiekrechtelijke last of beperking in vorenbedoelde zin is sprake indien de betreffende last of beperking haar grondslag vindt in een specifiek (mede) tot verkoper gericht besluit.~~

6.5.1 Aan verkoper is niet bekend ~~of ***optie** aan koper is bekend~~ dat
de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak dan wel het nemen van andere maatregelen.
~~***optie***~~
~~Ten aanzien van de onroerende zaak is door .....<<onderzoeksbureau>>..... een milieukundig bodemonderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat de onroerende zaak niet zodanig verontreinigd is dat het niet geschikt is voor het normale gebruik~~.

6.5.2 Voor zover aan verkoper bekend zijn in de onroerende zaak ***wel / geen** gierkelders / mestputten aanwezig.
optie
Voor zover verkoper bekend is dat gierkelders / mestputten aanwezig zijn, verklaart hij dat deze momenteel ***wel / niet** in gebruik zijn.

6.5.3 Voor zover aan verkoper bekend zijn in de onroerende zaak ***~~wel~~ / geen** (ondergrondse) tanks aanwezig.
optie
~~Voor zover verkoper bekend is dat er een of meerdere (ondergrondse) tank(s) voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig is / zijn, verklaart hij met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en / of het volgens wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende: .....<<inhoud verklaring>>..... De tank(s) is / zijn laatstelijk gebruikt voor het opslaan van: .....<<gebruik omschrijven>>.....~~

6.5.4 Aan verkoper is niet bekend of ~~***optie** Aan koper is bekend~~ dat
in de onroerende zaak asbestverdachte materialen zijn verwerkt.
~~Koper is zich ervan bewust dat in, aan en / of op de onroerende zaak asbestverdachte materialen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien~~.

6.5.5 Aan verkoper is niet bekend of ~~***optie** Aan koper is bekend dat~~
ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

6.6 Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak te inspecteren.

6.7 Verkoper staat er voor in dat tot op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen, herstellingen of saneringen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
Indien na het moment van het sluiten van deze overeenkomst en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

6.8 Voor zover aan verkoper bekend:
a. is de onroerende zaak ***wel / niet** betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters, waaronder (maar niet uitsluitend) een procedure bij de pachtkamer tot vastlegging van een schriftelijke pachtovereenkomst;
b. bestaan ten opzichte van derden ***~~wel~~ / geen** verplichtingen op grond van voorkeursrecht of optie;
c. geldt voor de onroerende zaak ***~~wel~~ / geen** wettelijk voorkeursrecht tot koop op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten of anderszins;
d. rust op de onroerende zaak ***~~wel~~ / geen** verplichting tot herbeplanting als bedoeld in de Wet natuurbescherming, welke herbeplantingsplicht op grond van artikel 4.3 lid 5 van deze wet in de akte van levering moet worden opgelegd;

e. zijn er ten aanzien van de onroerende zaak ***wel / geen** aanspraken van derden uit hoofde van verjaring;
f. is de onroerende zaak ~~*wel~~ **/ niet** voor onteigening aangewezen;
g. is de onroerende zaak ***wel / niet** betrokken of betrokken geweest in een reconstructieplan op grond van de Reconstructiewet concentratiegebieden;
h. is de onroerende zaak ~~*wel~~ **/ niet** opgenomen in een (land)inrichtingsplan, herverkaveling of kavelruil op grond van de Wet inrichting landelijk gebied;
i. is met betrekking tot de onroerende zaak ~~*wel~~ **/ geen** subsidie verstrekt op grond van het Subsidiestelsel Natuur en Landschap (SNL).
~~***optie** Ingeval deze subsidie is verstrekt, is koper vanaf de datum van eigendomsoverdracht verantwoordelijk en aansprakelijk voor de naleving van de subsidieverplichtingen, onder meer voor de mogelijke terugbetalingsverplichting van (thans) verkoper aan de subsidieverstrekkende instelling bij niet-naleving van de subsidieverplichtingen. Koper zal deze verplichting als eigen verplichting voldoen en verkoper geheel vrijwaren voor alle hieruit voortvloeiende (schadelijke) gevolgen.~~
j. is ~~*wel~~ **/ geen** (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit of voorstel daartoe, dan wel registerinschrijving bekend van de onroerende zaak:

a. als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
b. als beschermd (archeologisch) monument in de zin van de Erfgoedwet;
c. tot beschermd monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht op grond van gemeentelijke en / of provinciale regelgeving waaronder een monumenten- / erfgoedverordening.

***optie**
6.9 Verrekening oppervlakte. Inmeting.
Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke oppervlakte verleent aan geen der partijen enig recht.
~~***optie***~~
~~Bij een verschil tussen de opgegeven en de door het kadaster in te meten oppervlakte wordt het verschil over en weer verrekend door betaling van een bedrag van € .....<<bedrag>>..... per centiare / vierkante meter indien de opgegeven oppervlakte 5% of meer afwijkt van de door het kadaster in te meten oppervlakte. Verrekening vindt plaats~~
~~***optie** ten tijde van het passeren van de akte van levering~~
~~***optie** binnen een maand nadat de door het kadaster in te meten oppervlakte aan koper en verkoper bekend is gemaakt.~~
~~Aan een verschil tussen de opgegeven en de door het kadaster in te meten oppervlakte ontleent geen der partijen het recht om een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting niet na te komen.~~
~~***optie***~~
~~Partijen streven ernaar de kadastrale inmeting te laten plaats vinden vóór de juridische levering zodat bij de levering kan worden uitgegaan van de definitieve grootte zoals vastgesteld door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.~~
~~***optie***~~
~~De aan de kadastrale inmeting verbonden kosten zijn voor rekening van **verkoper / koper**.~~

6.10 Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.
Voor zover de genoemde aanslagen nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek van koper te voldoen.

6.11 De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in.

artikel 7 Feitelijke levering. Overdracht aanspraken.
7.1 De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op .....<<datum noemen / aansluiten bij de datum waarop de notaris de leveringsakte passeert>>.....

7.2 Verkoper zal het verkochte leveren vrij van huur-, pacht-, huurkoop-, lease-, vis-, jacht-, kooi-, paal- en andere gebruiksrechten, behalve de volgende overeenkomsten die koper gestand doet:
~~- .....<<uitzonderingen benoemen>>.....~~
~~- .....<<uitzonderingen benoemen>>.....~~
~~- .....<<uitzonderingen benoemen>>.....~~

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

7.3 Voor zover uit voorgaande leden niet anders voortvloeit staat verkoper ervoor in, dat de zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.
Met betrekking tot de staat van oplevering van de onroerende zaak zijn partijen het volgende overeengekomen: ***n.v.t.***

7.4 In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de (onder)aannemer(s), en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt in welk geval de overdracht van bovenvermelde aanspraken op dat moment plaats vindt.
Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt de koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper aan de betreffende derden te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

7.5
Verkoper zal koper desgewenst in de gelegenheid stellen om eventueel aanwezige vergunningen / toestemmingen over te nemen. Dit betekent (niet meer dan) dat verkoper aan koper eventueel onder hem rustende bescheiden aan koper overhandigt. Indien de vergunningverlener / toestemminggever verlangt dat verkoper zich op enigerlei wijze uitlaat over de overname van de vergunning / toestemming dan zal verkoper dat niet weigeren. Verkoper is niet gehouden tot medewerking als bedoeld in dit artikel indien dat tot zijn nadeel strekt.

~~****optie***~~
~~**7.6**~~
~~Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease-, huurkoop-, pacht- of andere gebruiksovereenkomsten:~~
~~a. staat verkoper ervoor in dat bij de feitelijke levering niet beschikt zal zijn over nog niet verschenen betalingstermijnen, en dat daarop geen beslag rust;~~
~~b. staat verkoper ervoor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen, bijvoorbeeld door cessie, verpanding, beslag of vooruitbetaling;~~
~~c. staat verkoper ervoor in dat vanaf het tot stand komen van deze overeenkomst bestaande huur-, lease-, huurkoop-, pacht- of andere gebruiksovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, of verpacht of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van de koper;~~
~~d. verklaart koper hierbij bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde huur-, lease-, huurkoop-, pacht- of andere gebruiksovereenkomsten;~~
~~e. zullen eventuele uitstaande waarborgsommen bij de overdracht ter beschikking van de koper worden gesteld.~~

~~****optie***~~
~~**7.7 Levering niet vrij van pacht.**~~
~~Verkoper vervreemdt het verkochte hierbij aan koper onder gestanddoening van (een) door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst(en). Het betreft de overeenkomst d.d. ……<<datum>>…… waarbij het perceel Kadastraal bekend gemeente ……, sectie ……, nummer …… **geheel / gedeeltelijk** is verpacht aan ……<<naam pachter>>……~~
~~Het voorkeursrecht als bedoeld in artikel 7:378 BW is niet van toepassing, omdat:~~
- ~~sprake is van een van de uitzonderingen in artikel 7:380 en volgende BW, te weten de uitzondering als genoemd in lid ……<<nummer>>…… sub ……<<letter>>……; dan wel~~
- ~~de pachter afstand heeft gedaan van het voorkeursrecht, hetgeen blijkt uit ……<<bewijs van afstand>>……..; dan wel~~
- ~~koper vooraf schriftelijk aan de pachter heeft verklaard afstand te doen van zijn bevoegdheid de pachtovereenkomst op te zeggen op de in artikel 7:370 lid 1 onder b BW bedoelde grond zodat de uitzonderingsgrond van artikel 7:380 lid 1 sub e BW van toepassing is.~~

~~Koper is bekend met de inhoud van de over te nemen pachtovereenkomst.~~

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

~~***optie** De pachtovereenkomst is in kopie aan deze overeenkomst gehecht. In deze pachtovereenkomst is geen koopoptie opgenomen.~~

~~***optie***~~
~~**7.8 Levering niet vrij van huur of pacht; koper is de *huurder / pachter.**~~
~~Ingeval koper ***de huurder / pachter** van de onroerende zaak is, geldt het navolgende.~~
~~De ***huurovereenkomst / pachtovereenkomst** eindigt op de dag van levering van rechtswege door vermenging. Verkoper en koper, als voormalige gebruiker, hebben niets meer van elkaar te vorderen of met elkaar te verrekenen.~~
~~***optie** De laatste of nog lopende termijn wordt op de dag van levering voldaan via de notaris.~~
~~***optie** De door koper als huurder gestorte waarborgsom van € ……<<bedrag>>……, zegge …… euro en de verschuldigde of vooruitbetaalde huurtermijn(en) word(t)(en) verrekend bij de levering.~~
~~***optie** De koop vindt niet plaats ter uitvoering van een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 7:378 BW. Artikel 7:384 BW is daarom niet van toepassing.~~
~~***optie** De koop vindt plaats ter uitvoering van een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 7:378 BW.~~
~~***optie** In dit verband zijn verkoper en koper overeengekomen dat artikel 7:384 BW geen toepassing zal vinden, omdat de te verrekenen meerwaarde al is begrepen in de koopprijs. Verkoper zal dan ook geen aanspraak kunnen maken op enige verrekening op grond van dit artikel.~~
~~Deze alinea zal letterlijk in de akte van levering worden opgenomen.~~

artikel 8 Baten, lasten en canons.
De baten, lasten, belastingen, ruilverkavelingslasten en andere heffingen komen voor rekening van koper, die dit aanvaardt, met ingang van ***de feitelijke levering***.
De dan lopende baten, lasten, belastingen, ruilverkavelingslasten en andere heffingen zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt plaats gelijktijdig met de betaling van de koopsom.

artikel 9 Hoofdelijkheid.
Indien verkoper en / of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:
a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij deze onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

artikel 10 Risico-overgang.
10.1. De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

10.2 Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.

10.3 Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:
a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs - aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde- jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel
b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan

de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a. van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.
Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

Wetgeving inzake vermogensrechten
10.4 Wijzigingen in de wettelijke regelingen ten aanzien van de hierbij verkochte vermogensrechten (waaronder productierechten zoals varkensrechten, pluimveerechten, fosfaatrechten, en betalingsrechten), ook voor zover die van invloed kunnen zijn op de gebruiksmogelijkheden en / of de waarde van deze rechten, zijn vanaf ondertekening van deze overeenkomst voor risico van koper.

artikel 11 Verzuim. Ingebrekestelling. Ontbinding.
11.1 Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, is deze partij in verzuim en kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

11.2 Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

11.3 Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

11.4 Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

11.5 De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:
a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende

betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

artikel 12 Domicilie.
Deze overeenkomst zal berusten, en partijen kiezen ter zake deze overeenkomst domicilie, ten kantore van de notaris. Degene die de overeenkomst naar de notaris stuurt, zorgt ervoor dat verkoper en koper binnen 1 dag nadien over een kopie van dat exemplaar komen te beschikken.

artikel 13 Registratie koopovereenkomst.
Partijen geven de notaris hiermee ~~*wel~~ / **niet** opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven, ~~doch niet eerder dan .....<<datum>>.....~~
~~De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van *koper / verkoper~~.

Artikel 14 Identiteit partijen.
Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

Artikel 15 Ontbindende voorwaarde(n).
~~*Bodemverontreiniging.*~~
~~**15.1.a** Koper wordt in de gelegenheid gesteld om op zijn kosten onderzoek naar bodem- en grondwaterverontreiniging te verrichten. Indien uit oriënterend of nader onderzoek blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming en er sprake is van een saneringsplicht, kan koper deze overeenkomst uiterlijk~~
~~**optie** 5 werkdagen voor de overeengekomen aktepassering~~
~~**optie** op .....<<datum>>.....~~
~~zonder kostenverrekening ontbinden. Het risico dat er op genoemde datum nog geen uitslag is van het onderzoek komt voor risico van koper. Na het verstrijken van deze datum vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid voor eventuele verontreiniging van bodem en grondwater. De in de vorige zin vermelde vrijwaring sluit een mogelijk beroep van koper gebaseerd op het bepaalde in artikel 6.3 (artikel over 'het normale gebruik') uit.~~
~~**optie** Ontbinding is slechts mogelijk indien vaststaat dat de kosten van de sanering het bedrag van € .....<<bedrag>>..... zegge ..... euro overstijgen.~~
~~**optie** De ontbinding sorteert geen effect indien de verkoper binnen 3 dagen nadat de door de koper ingeroepen ontbinding de verkoper of diens makelaar heeft bereikt verklaart dat hij de saneringskosten voor zijn rekening neemt en garandeert dat die saneringsplichtige verontreiniging binnen .....<<termijn>>..... **optie** voor / na het passeren van de leveringsakte niet meer aanwezig zal zijn. Koper en verkoper spreken nu voor alsdan af dat een bedrag ter grootte van de door koper opgegeven saneringskosten bij de notaris in depot blijft, in afwachting van de door verkoper aangekondigde sanering. De notaris geeft het depot vrij indien beide partijen daar eensluidend om verzoeken.~~

Financiering.
15.1.b Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op .....<<datum>>..... koper voor de financiering van de onroerende zaak ~~tot een bedrag van € .....<<bedrag>>....., zegge ..... euro~~ geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekkende bankinstelling heeft verkregen.
Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht en / of .....<<bijvoorbeeld specifieke geldverstrekker benoemen>>.....

Overig.
(**15.1.c.** Ruimte voor overige ontbindende voorwaarden)

Wet voorkeursrecht gemeenten.
15.2 Deze overeenkomst kan door partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet (tijdig) aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

15.3 Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde vergunning(en) en / of financiering en / of garantie(s) en / of toezegging(en) en / of andere zaken te verkrijgen. De partij die de ontbinding inroept dient ervoor zorg te dragen dat de mededeling dat zij de ontbinding inroept, uiterlijk op de datum dat de betreffende ontbindende voorwaarde kan worden ingeroepen voor 16:00 door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Op de partij die de ontbinding inroept rust de bewijslast dat de mededeling de wederpartij tijdig heeft bereikt.
Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden, bijvoorbeeld per aangetekende brief of per e-mail. Indien de mededeling verband houdt met het in artikel 15.1.b 'Financiering' bedoelde dient de koper bij zijn mededeling in ieder geval te voegen een afwijzing van een erkende geldverstrekkende bankinstelling inclusief de aanvraag waarop afwijzend de bankinstelling afwijzend heeft gereageerd.
Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd.
De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij deze verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

15.4 Alle ontbindende voorwaarden vervallen door het ondertekenen van de akte van levering, waardoor de levering onvoorwaardelijk zal zijn.

15.5 Overlijden na de koop en vóór de leveringsdatum of enige andere een partij persoonlijk treffende gebeurtenis die de partij zou hebben doen afzien van de koop, gelden niet als ontbindende voorwaarde en evenmin als overmacht.

artikel 16 Nederlands recht. Algemene termijnenwet.
16.1 Op deze koopovereenkomst is het Nederlands recht van toepassing. Eventuele geschillen over deze overeenkomst worden voorgelegd aan de rechtbank die rechtspreekt in het arrondissement waar het object is gelegen. Indien het object in meerdere arrondissementen is gelegen is die rechtbank bevoegd waar het grootste deel van het object is gelegen voor wat betreft de oppervlakte van het maaiveld.
16.2 Op de in deze koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

artikel 17 Scheidingsclausule.
~~Verkoper verklaart dat **hij / zij** het bestuur heeft over de onroerende zaak en de eventueel meeverkochte roerende zaken en dat met betrekking tot **zijn / haar** huwelijk geen verzoek tot echtscheiding, verzoek tot scheiding van tafel en bed of verzoek tot opheffing / verdeling van de gemeenschap is ingediend.~~

~~**artikel 18 Toestemming.**~~
~~De ondergetekende onder .....<<verwijzing>>....., echtgenote / echtgenoot van verkoper, verklaart:~~
~~a. dat zij haar echtgenoot / hij zijn echtgenote de krachtens artikel 88 van boek 1 BW vereiste toestemming verleent tot het verrichten van voormelde rechtshandelingen;~~
~~b. dat de in deze overeenkomst gemelde zaken **wel / niet** *__optie__: *'mede'* onder bestuur van haar echtgenoot / zijn echtgenote staan;~~
~~c. dat de in deze overeenkomst gemelde zaken **wel / niet** dienstbaar zijn aan een door haar / hem uitgeoefend beroep of bedrijf.~~

artikel 19 Toelichting.
Een toelichting op deze overeenkomst is aan partijen beschikbaar gesteld en **wel / niet** aangehecht als bijlage. Partijen zijn ieder voor zich verantwoordelijk voor het doornemen van de toelichting. De toelichting is geen onderdeel van de overeenkomst. Indien de overeenkomst niet in overeenstemming is met de toelichting prevaleert de overeenkomst.

artikel 20 Nadere / afwijkende afspraken.

*

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst hebben ondertekend, kennis

hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze koopovereenkomst behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Verkoper(s)	Koper(s)
Naam:	Naam:
Plaats:	Plaats:
Datum:	Datum:

Echtgenoot van verkoper

Naam:
Plaats:
Datum:

Bijlage(n):
- Kaart
- Toelichting op de koopovereenkomst
-

VOORBEELD

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

1. gemelde akte waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg, waarin woordelijk staat vermeld:

Begin citaat.

- *voor zover het betreft het perceel genummerd 1263: een koopakte op één mei negentienhonderd éénenveertig verleden voor genoemde heer C.B. Perk, overgeschreven ten hypotheekkantore te Leeuwarden op vijftien mei daarna in deel 2247 nummer 28, in welke akte ondermeer woordelijk staat vermeld:*

Begin citaat:

"Het verkochte blijft belast met reed van eigendommen van kooper en van Sjoerd Jilts Veenstra en Kornelis Jan Folkerts, en wodrt daarmede bevoorrecht over het aan verkopers verblijvende oostelijk gedeelte van voormeld perceel Surhuizum D 173, om over den zuidkant van het dienstbaar erf te gaan naar en e komen van den straatweg"

Einde citaat

Einde citaat.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

In gemelde titel van aankomst, is voorts het navolgende bepaald, woordelijk luidende als volgt:

Begin citaat

een en ander wordt bevestigd door het door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden verrichte erfdienstbaarhedenonderzoek onder ordernummer 5000222091. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapportage waarvan de koper een kopie heeft ontvangen, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht en met de inhoud waarvan koper genoegzaam bekend is. Verkoper heeft in verband hiermee voorts nog verklaard dat de gerechtigde(n) tot het perceel met nummer 170, waarvoor de tot het verkochte behorende percelen met de nummers 171, 172 en 1263 dienend erf zijn, gedurende in ieder geval vijf en twintig jaren geen gebruik hebben gemaakt van de erfdienstbaarheid en dat dit ook feitelijk niet mogelijk is omdat het heersend erf (170) en het dienend erf (171) worden gescheiden door een sloot, waarin geen dam is gelegen.

Einde citaat

2. een akte van levering op acht en twintig maart tweeduizend acht verleden voor mr Ebe Louwrens Veerman, destijds notaris te Buitenpost , ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op een en dertig maart tweeduizend acht in deel 54347 nummer 61, waarin woordelijk staat vermeld:

Begin citaat

2. De verkochte percelen verkrijgen casu quo behouden een erfdienstbaarheid van recht van weg om te komen van en te gaan naar de openbare weg, plaatselijk bekend It Sud, over de bij verkoper in eigendom verblijvende percelen, kadastraal bekend gemeente Surhuizum, sectie D nummers 788, 1263 en 1382. Dit recht zal worden ontbonden zodra in een kavelruilovereenkomst een nieuwe ontsluiting via een verharde reed naar de openbare weg It Langfal kan worden gerealiseerd.

Einde citaat

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVERDRACHTEN

TOELICHTING OP DE KOOPOVEREENKOMST 'LOS LAND'
update 2020

Algemeen

Deze modelovereenkomst kan worden gebruikt voor de verkoop / koop van landerijen zonder bedrijfsbebouwing. Voor de verkoop / koop van een agrarisch bedrijf is een aparte modelovereenkomst beschikbaar.

Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde, doorgehaalde of afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Op de '.....<<...>>.....' dient een nader af te stemmen tekst / getal / bedrag / ... te worden ingevuld.

In het model staan opties ('*optie*'). Dit zijn suggesties. Als boven een artikel(lid) 'optie' staat, is het gehele betreffende artikel(lid) optioneel.

Tekst die niet van toepassing is, dient herkenbaar te worden doorgehaald

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

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

Uiteraard mogen partijen ook afwijken van hetgeen in het model 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.

Artikelsgewijze toelichting

Ondergetekenden
De gegevens van partijen zijn noodzakelijk om vast te leggen wie de betrokken partijen zijn. Dan kan daarover geen onduidelijkheid bestaan. Vermelding van het telefoonnummer en e-mailadres is raadzaam voor het snel leggen van contact. Het Relatienummer RVO kan dienstig zijn bij registratie van de overgang van de grond. Indien sprake is van een medeverkoper, bijvoorbeeld een echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner, moeten die gegevens ook worden ingevuld.

artikel 1 Verkoop en 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 overeenkomst 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 leveringsakte 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 overeenkomst kan enige tijd liggen. Meestal zal bij de datum van totstandkoming van de overeenkomst de datum worden ingevuld van de mondelinge overeenstemming. Wanneer een van de partijen een voorbehoud heeft gemaakt dat de datum van totstandkoming van de overeenkomst 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 overeenkomst hebben waaraan zij gehouden zijn.

De kernverplichting van de verkoper is de onroerende zaak te geven. Partijen moeten nauwkeurig omschrijven wat deze zaak inhoudt. Bij de grootte van het verkochte wordt doorgaans uitgegaan van de vermelde gegevens in het kadaster. 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 mogelijk om met de verkoop van het agrarisch bedrijf ook roerende zaken, betalingsrechten, productierechten (zoals fosfaatrechten, pluimveerechten, ammoniakrechten) te verkopen. Het model 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.

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.

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.
De overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kadastrale kosten komen nagenoeg altijd voor rekening van de koper. Deze kosten worden ook wel 'koperskosten / kosten koper' genoemd.
Overige kosten, zoals kosten van de makelaar / rentmeester en hypotheekkosten, vallen niet onder 'kosten koper'. Doorgaans komen deze kosten voor rekening van de partij die de kosten maakt.

Bij overdracht van productierechten is er in beginsel wel 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.

Het model gaat er vanuit dat de het verkochte geen bouwterrein is in de zin van de wet.

Soms is het wenselijk dat partijen voor een levering mét BTW kiezen.

De Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR) bepaalt in artikel 13 (onder meer) dat wanneer de verkrijging van een onroerende zaak plaats vindt binnen zes maanden na een 'vorige verkrijging' (doorgaans: de verkrijging door de verkoper), de waarde (voor belastingheffing) wordt verminderd met het

bedrag waarover overdrachtsbelasting bij die vorige verkrijging was. In de standaardovereenkomst is geen vaste termijn genoemd, omdat de termijn van zes maanden kan worden gewijzigd als de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt daartoe aanleiding geven. Zo was in de periode van 1 september 2012 tot 1 januari 2015 de vrijstellingstermijn bij doorverkoop van een huis of bedrijfspand 36 maanden. Voor de termijn van vrijstelling kan een onderscheid gelden tussen woningen en niet-woningen.
Artikel 15, lid 1 WBR 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.
Door het opnemen van een kettingbeding in de koopovereenkomst kunnen verkopende partijen financiële risico's uitsluiten.
Indien het verkochte reeds is overgedragen waarbij een beroep is gedaan op deze voorwaardelijke vrijstelling dan dient die regeling erop nageslagen te worden. Indien bijvoorbeeld ter zake sprake is van een kettingbeding, dienen partijen te beseffen dat dat beding niet automatisch overgaat op de koper.

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 de 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 modelovereenkomst in artikel 2.2 als eerste de opties genoemd die van toepassing kunnen zijn als artikel 37d niet van toepassing is.
Indien echter bijvoorbeeld ook (productie)rechten, voorraden of andere bedrijfsmiddelen 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 tweede optie voor 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 OB) dienen de verschillende over te dragen goederen voor de omzetbelasting afzonderlijk te worden beschouwd.
Hoofdregel is dan dat levering van onroerende zaken is vrijgesteld van omzetbelasting.
Hierop bestaan de volgende uitzonderingen:

1. 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,
2. de levering van een bouwterrein
3. 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 koopprijs 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 belast met omzetbelasting (21%).

Landbouwregeling vervallen
Per 1 januari 2018 is de landbouwregeling vervallen.

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 de koper en voldoet deze aan de verkoper. De notaris controleert echter eerst of er bijvoorbeeld nog hypotheek of beslag op de onroerende zaak rust. Dit kan ervoor zorgen dat de verkoper pas na enkele dagen over de koopsom kan beschikken.

De koper moet op zijn beurt vaak de 'kosten koper' betalen. Dit gebeurt ook bij de levering van de onroerende zaak.

Ten behoeve van een juiste financiële afwikkeling maakt de notaris meestal een nota van afrekening op. Daarin worden bijvoorbeeld overdrachtsbelasting, kadasterkosten, aflossing hypotheek, makelaarskosten en dergelijke benoemd. Onderaan de nota staat het bedrag dat de koper nog moet betalen, of het bedrag dat de verkoper ontvangt of moet bijbetalen.

Partijen ontvangen deze nota meestal tegelijkertijd met de concept-leveringsakte ter beoordeling.

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 / of het in bezit nemen van de verkochte 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 verschuldigdheid 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 de 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.

artikel 5 Bankgarantie. Waarborgsom.
Het gebeurt vaak dat partijen afspreken dat de koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom. Zo'n bankgarantie is een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet zal nakomen. Met het stellen van een bankgarantie gaat enige tijd gemoeid. Voor een garantieverklaring berekent de bank meestal een vergoeding.

Partijen kunnen ook afspreken dat de koper in plaats van een bankgarantie, een waarborgsom kan storten. Het is gebruikelijk en verstandig om een eventuele waarborgsom te storten bij de notaris.

Artikel 5 beoogt de verkoper een bepaalde zekerheid te bieden dat de 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 soms rente aan de koper vergoeden.

artikel 6 Staat van de onroerende zaak. Gebruik.
In artikel 6.1 staat dat de koper de onroerende zaak koopt in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst. De hoofdregel is dat de verkoper in beginsel niet instaat voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Alle risico wordt dus in eerste instantie bij de koper neergelegd. 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 koper wil uiteraard geen last hebben van hypotheken van de verkoper. De verkoper moet die dus aflossen en ervoor zorgen dat ze ook niet meer in de openbare registers staan ingeschreven. In de praktijk regelt de notaris dit laatste. 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 gaat over bijzondere lasten en beperkingen. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en zogenaamde kettingbedingen zijn rechten die anderen dan de koper en de verkoper kunnen hebben op de onroerende zaak, ongeacht wie daarvan de eigenaar is. Bij een dienende erfdienstbaarheid van voetpad bijvoorbeeld, heeft een ander het recht om over de betreffende onroerende zaak te lopen.

Heersende erfdienstbaarheden zijn rechten die de eigenaar van de onroerende zaak kan hebben op de onroerende zaak van een ander. Bij een heersende erfdienstbaarheid van voetpad heeft de (ver)koper het recht om over de grond van de buurman te lopen.

De koper kan de inhoud van erfdienstbaarheden, kettingbedingen etc. lezen in de voorafgaande eigendomstitel(s). De koopovereenkomst gaat er van uit dat de koper - na de door hem gewenste inlichtingen omtrent een en ander verkregen te hebben - verklaart, dat hij deze lasten, bedingen en bepalingen aanvaardt. Omdat het om rechten van anderen gaat, kan de verkoper de betreffende lasten en beperkingen vaak niet, of alleen met veel moeite, opheffen.

Als het gebruik dat de koper voor ogen staat, belemmerd wordt door erfdienstbaarheden etc., dan kent de koper die belemmeringen doorgaans uit de akten die de verkoper hem heeft overhandigd voordat de koopovereenkomst wordt aangegaan. De koper zal deze beperkingen doorgaans aanvaard hebben. Er kunnen ook erfdienstbaarheden op de onroerende zaak rusten, die niet uit akten of anderszins uit de openbare registers blijken, bijvoorbeeld als gevolg van verjaring. Het is belangrijk om vooraf goed door te spreken of van dergelijke erfdienstbaarheden sprake is. De verkoper moet eerlijke informatie geven. Doet hij dat niet, dan kan hij later geconfronteerd worden met een eis tot schadevergoeding. Het Burgerlijk Wetboek bepaalt namelijk, dat de koper van de verkoper kan eisen de last of beperking die op de zaak rust op te heffen, als die last of beperking niet uitdrukkelijk door de koper is aanvaard. Kan dat redelijkerwijs niet van de verkoper verlangd worden, dan kan de koper een schadevergoeding vorderen.

In artikel 6.3 wordt beschreven hoe de verkoper de onroerende zaak laatstelijk heeft gebruikt. Dat gebruik wordt het 'normale gebruik' genoemd. In deze bepaling wordt een vergaande uitzondering gemaakt op de hoofdregel dat de verkoper niet instaat voor de afwezigheid van gebreken. Er staat dat de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor het beschreven normale gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die het normale

gebruik belemmeren, tenzij die gebreken aan de koper bekend zijn of kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Het begrip 'kenbaar' is ruimer dan 'bekend'. Ook gebreken die de koper niet kent maar die hij had moeten ontdekken als hij voldoende zorgvuldig te werk was gegaan, zijn 'kenbaar'. De koper mag er dus niet zomaar vanuit gaan dat alles wel in orde is. Van de 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. De koper moet bij twijfel vragen stellen en / of zelf onderzoek (laten) verrichten.

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

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

De verplichting voor de 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 goederen (zoals productierechten of roerende zaken). Ook in dat geval geldt (praktisch gezien met name ten aanzien van roerende zaken) dat de verkoper de koper moet informeren over gebreken die het normale gebruik belemmeren en die voor de koper niet direct waarneembaar zijn. Als de koper zelf reden heeft om te twijfelen, moet hij de verkoper vragen stellen of de meegekochte zaak (laten) onderzoeken.

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 bestemmingsplan 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.

In artikel 6.5.1 kunnen partijen hun wetenschap over het al dan niet verontreinigd zijn van de onroerende zaak aangeven. Een dergelijke clausule 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 clausules 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 vrijwaring. 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 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 opslagtanks 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 olielekkage 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. Bij verwijdering van asbest dienen speciale, soms kostbare 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 het huis is verwerkt, de koper daar onderzoek naar kan laten verrichten.

Artikel 6.5.5 gaat over beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming. Op grond van deze wet 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.

Uit artikel 6.6 volgt dat de koper direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering bij de notaris de onroerende zaak 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 / rentmeester betrokken is bij de verkoop, zal deze in principe ook bij de inspectie aanwezig zijn.

Artikel 6.7 en 6.10 zien 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. 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.

Het is gebruikelijk om afspraken te maken over wat er gebeurt indien de opgegeven niet overeenstemt met de werkelijke grootte, zie artikel 6.9. 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.

In artikel 6.13 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 echter 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 aanspraken.
De feitelijke levering vindt plaats door het overhandigen van de sleutels en / of 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. 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.

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). De optionele artikelen 7.6, 7.7 en 7.8 gaan in op de vraag hoe verkoper en koper omgaan met eventuele pachtovereenkomsten. Er is ook een speciaal 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).

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. De in artikel 7.4 gegeven opsomming is niet uitputtend.

Volgens artikel 7.5 van de standaardovereenkomst zal de verkoper, als de koper daarom vraagt, eraan meewerken dat de koper vergunningen kan overnemen. Ook regelt dit artikel wat die medewerking wordt verstaan.

artikel 8 Baten, lasten en canons.
Hier wordt aangegeven op welke datum de baten (bijvoorbeeld de huren), de lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons overgaan op de koper. Meestal wordt overeengekomen dat deze overgaan met ingang van de datum van eigendomsoverdracht (zie artikel 4).

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. Omdat de (ver)kopers elkaar machtigen om namens elkaar de uit de koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, is voor de wederpartij duidelijk dat als één van de (ver)kopers iets aanbiedt of accepteert ook de anderen daar aan gebonden zijn. 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 notariële 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 plaats vindt 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. Het is echter mogelijk dat de koper de koopovereenkomst ontbindt nadat de overdracht heeft plaatsgevonden. Indien artikel 7:10 lid 3 BW in dat geval van toepassing is, blijven de risico's verbonden aan de onroerende zaak door de ontbinding van de koopovereenkomst bij de verkoper achter. Dit kan grote gevolgen hebben voor de verkoper, omdat deze na de overdracht niet meer verzekerd zal zijn voor het verkochte. De toepasselijkheid van artikel 7:10 lid 3 BW kan worden uitgesloten zodat 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. Het is gebruikelijk dit te doen bij de verkoop / koop van een agrarisch bedrijf met opstallen, waarbij dan wordt geregeld dat er een opstalverzekering bestaat.

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 bedrijf ook vermogensrechten worden meeverkocht, kan het gebeuren dat regelgeving omtrent vermogensrechten wordt gewijzigd voordat die rechten aan de koper worden geleverd. Artikel 10.4 legt het risico van dergelijke wijzigingen bij de koper.

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 8 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, is er wel een plicht tot schadevergoeding aan de wederpartij indien deze schade heeft geleden (artikel 11.4).

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.

artikel 12 Domicilie.
Domicilie kiezen wil zeggen: wettelijk verblijf kiezen voor het ten uitvoer leggen van een rechtshandeling. Een brief die ontvangen is op het domicilieadres, wordt geacht door elk van de partijen te zijn ontvangen. De domiciliekeuze, 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 domicilieadres.

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. De notaris zal, zodra hij de koopovereenkomst heeft ontvangen, de inschrijving verzorgen als partijen dat wensen. 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 (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.

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 aantoont 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), of als verkoper ingevolge een gemeentelijk voorkeursrecht niet kan leveren (15.2). In 15.1.c kunnen overige ontbindende voorwaarden worden opgenomen.

Ten aanzien van 15.1.b geldt dat onder de bruto jaarlast wordt verstaan het totale bedrag dat jaarlijks aan hypotheekrente, aflossing en (risico-)premies tezamen wordt betaald, alsmede eventuele extra aflossingen in verband met de afgegeven Nationale Hypotheek Garantie.
In het derde lid is een inspanningsverplichting van partijen opgenomen om al het redelijk mogelijke te doen om de vergunning, financiering en / of National Hypotheek Garantie, toezeggingen of andere zaken te verkrijgen. Onder een 'aanbod' van een erkende geldverstrekkende instelling wordt verstaan een door de geldverstrekkende instelling geaccepteerde / definitief goedgekeurde hypotheekofferte.

In artikel 15 kunnen één of meer data opgenomen worden waarop duidelijk moet zijn of de koopovereenkomst wordt ontbonden. De ontbinding geschiedt niet vanzelf, doch dient door degene die ontbindt aan de andere partij bekend te worden gemaakt.

Het inroepen 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 de 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 voor het inroepen van de ontbindende voorwaarde 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.

'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 de verkoper en de koper (al dan niet met tussenkomst van een makelaar) via e-mail is gecommuniceerd, kan dat tussen betrokken partijen in beginsel ook als een 'gangbaar communicatiemiddel' worden beschouwd.

artikel 16 Nederlands recht. Algemene termijnenwet.
Deze bepaling 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 de Nederlandse rechter autoriteit heeft om eventuele geschillen die voortvloeien uit de koopovereenkomst te beslechten.

Door de Algemene termijnenwet van toepassing te verklaren, gelden er bepaalde regels over bijvoorbeeld termijnen die op een zon- of feestdag vervallen.

artikel 17 Scheidingsclausule.
Geen verdere toelichting, zie artikel.

artikel 18 Toestemming.
Deze artikelen gaan in op de positie van de eventuele echtgenoot / echtgenote van de verkoper.

artikel 19 Toelichting.
Dit artikel bepaalt dat onderhavige toelichting aan de koper en de verkoper beschikbaar moeten zijn gesteld, en dat zij er zelf verantwoordelijk voor zijn om deze door te nemen. Ook staat hier dat de toelichting geen onderdeel is van de overeenkomst. Als deze toelichting niet strookt met de overeenkomst, dan komt aan deze toelichting geen doorslaggevende betekenis toe.

artikel 20 Nadere / afwijkende afspraken.
In dit artikel is ruimte voor nadere en / of afwijkende afspraken. Als de afspraken afwijken van de standaardbepaling, moet dat voor de duidelijkheid in dit artikel en het artikel waarvan wordt afgeweken worden vermeld.