
ALGEMENE VOORWAARDEN KOOPOVEREENKOMST ERFPACHT

Algemene Voorwaarden voor de koopovereenkomst van een appartementsrechten (van in erfpachtrecht uitgegeven gebouw en grond), ten aanzien waarvan een separate aannemingsovereenkomst is gesloten met toepassing van de Woningborg Bouwverzekering, overeenkomstig het model, vastgesteld door Woningborg N.V. op ●, versie ●.

Definities

1. Onder koopovereenkomst wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de schriftelijke koopovereenkomst, ingevolge welke deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn.
2. Onder verkrijger wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan degene die ingevolge de koopovereenkomst de koper is en in die overeenkomst benoemd is als verkrijger.
3. Onder verkoper wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan degene die ingevolge de koopovereenkomst de verkoper is en in die overeenkomst benoemd is als verkoper.
4. Onder notaris wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de in de koopovereenkomst aangewezen notaris.
5. Onder gebouw wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de in de koopovereenkomst genoemde opstal(len), waarvan de bouw of afbouw door de verkrijger aan een aannemer, niet zijnde de verkoper, is opgedragen en dat in de splitsing als bedoeld in de overweging van de koopovereenkomst is / wordt betrokken.
6. Onder appartementsrecht(en) wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan het / de in de koopovereenkomst genoemde appartementsrecht(en) rechtgevend op een aandeel in het erfpachtrecht ten aanzien van het gebouw en de bijbehorende grond.
7. Onder privé-gedeelte wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat / die blijkens de akte bestemd is / zijn of wordt / worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
8. Onder gemeenschappelijke gedeelten worden in deze Algemene Voorwaarden verstaan die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
9. Onder gemeenschappelijke zaken worden in deze Algemene Voorwaarden verstaan alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder de gemeenschappelijke gedeelten.
10. Onder aannemer wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan diegene met wie de verkrijger, een aannemingsovereenkomst heeft gesloten terzake
11. Onder aannemingsovereenkomst wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de aannemingsovereenkomst waarbij de verkrijger als deelgerechtigde in het gebouw met bijbehorende grond opdracht heeft gegeven aan de aannemer, om het gebouw met aanhorigheden, waarvan het / de door de verkrijger gekochte appartementsrecht(en) een aandeel uitmaakt / uitmaken, (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.
12. Onder erfpachtrecht wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan het erfpachtrecht ten aanzien van het gebouw en de bijbehorende grond dat in de splitsing in appartementsrechten is betrokken.
13. Onder erfpachtvoorwaarden wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde voorwaarden.
14. Onder akte van levering wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de notariële akte waarbij het/de appartementsrecht(en) zal/zullen worden verkregen.

Verplichtingen van de verkoper in geval van verkoop

Artikel 1

- 1.a. Het / de appartementsrecht(en), zal / zullen geheel in overeenstemming zijn met de in de koopovereenkomst genoemde (ontwerp)akte van splitsing.

De verkoper is verplicht het / de appartementsrecht(en) over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen met uitzondering van die welke de verkrijger uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 7:15 BW³⁾ en 7:20 BW³⁾. Hij informeert de verkrijger over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW³⁾.

- 1.b. Indien de in de splitsing betrokken grond verontreinigingen mocht blijken te bevatten die de gezondheid van mens, dier en / of planten kunnen schaden, heeft de verkrijger het recht de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging daartegen verzet en / of de verkoper zich verplicht op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan, zulks onverminderd het recht van de verkrijger tot schadevergoeding, indien daartoe gronden zijn.
2. In de akte van levering zullen – voor zover daaromtrent in de koopovereenkomst niet anders is bepaald – worden opgenomen:
 - a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in dergelijke akten;
 - b. alle mandeligheden en erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van het / de appartementsrecht(en) en/of het erfpachtrecht;
 - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gebouw met bijbehorende grond of het complex met bijbehorende grond waarvan het gebouw deel uitmaakt te legaliseren;
 - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van het erfpachtrecht en van het gebouw met bijbehorende grond op de verkoper rusten voor zover de verkoper verplicht is deze aan de verkrijger op te leggen.
 - e. de erfpachtvoorwaarden;
3. Indien de verkrijger niet bij het aangaan van de koopovereenkomst door de verkoper van de lasten en verplichting(en), bedoeld in het vorige lid van dit artikel op de hoogte is gesteld, en die lasten en verplichting(en) de waarde van het / de appartementsrecht(en) verminderen, heeft de verkrijger recht op schadevergoeding. De verkrijger kan bovendien ontbinding van de koopovereenkomst inroepen of vorderen, indien althans zou blijken dat de waarde van het / de appartementsrecht(en) hierdoor aanmerkelijk lager is.
4. De verkoper draagt er zorg voor dat tijdig voor de levering van het / de appartementsrecht(en) een concept van de in lid 2 van dit artikel bedoelde akte van levering met eventuele bijlagen aan de verkrijger ter hand wordt gesteld.

Zakelijke lasten

Artikel 2

1. Onverminderd het verder in deze Algemene Voorwaarden bepaalde komen de op het erfpachtrecht casu quo het / de appartementsrecht(en) rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten ten laste casu quo ten gunste van de verkrijger vanaf de datum van de akte van levering of vanaf de datum van eventuele eerdere ingebruikneming.
2. Het aandeel in de schulden en kosten, die ingevolge het in de akte van splitsing vastgestelde of aangeduide reglement voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaren, alsmede het aandeel in zodanige baten, is ten laste casu quo ten gunste van de verkoper tot op de datum van oplevering van het privé-gedeelte of tot op de datum van eventuele eerdere ingebruikneming door de verkrijger van dat gedeelte.

Omvang aannemingsovereenkomst

Artikel 3

Het bij het aangaan van de koopovereenkomst reeds gereedgekomen deel van het gebouw wordt geacht ingevolge de aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.

Ontbinding van de koopovereenkomst

Artikel 4

1. Indien een der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van levering, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan tien procent van het bedrag dat gelijk is aan de totale aanneemsom, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding. Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of

telefaxbericht met verzendbevestiging.

2. Indien een der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds voor de oplevering waarschijnlijk wordt, dat een der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de koopovereenkomst ernstig tekort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen.

Bankgarantie

Artikel 5

Indien de verkrijger, in plaats van een waarborgsom tot nakoming van zijn verplichtingen, een schriftelijke bankgarantie jegens de verkoper doet stellen tot hetzelfde bedrag als genoemd in artikel 6 van de koopovereenkomst, dient deze bankgarantie:

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

NOTEN:

- 1) De aangehaalde artikelen van het Burgerlijk Wetboek luiden:

Artikel 6:251 BW

1. Staat een uit een overeenkomst voortvloeiend, voor overgang vatbaar recht in een zodanig verband met een aan de schuldeiser toebehorend goed, dat hij bij dat recht slechts belang heeft, zolang hij het goed behoudt, dan gaat dat recht over op degene die dat goed onder bijzondere titel verkrijgt.
2. Is voor het recht een tegenprestatie overeengekomen, dan gaat de verplichting tot het verrichten van de tegenprestatie mede over, voor zover deze betrekking heeft op de periode na de overgang. De vervreemder blijft naast de verkrijger jegens de wederpartij aansprakelijk, behoudens voor zover deze zich na de overgang in geval van uitblijven van de tegenprestatie van haar verbintenis kan bevrijden door ontbinding of beëindiging van de overeenkomst.
3. Het in de vorige leden bepaalde geldt niet, indien de verkrijger van het goed tot de wederpartij bij de overeenkomst een verklaring richt dat hij de overgang van het recht niet aanvaardt.
4. Uit de rechtshandeling waarbij het goed wordt overgedragen, kan voortvloeien dat geen overgang plaatsvindt.

Artikel 7:15 BW

1. De verkoper is verplicht de verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.
2. Ongeacht enig andersluidend beding staat de verkoper in voor de afwezigheid van lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet waren ingeschreven.

Artikel 7:20 BW

Is de zaak behept met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan de koper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mits de verkoper hieraan redelijkerwijs kan voldoen.