

KOOPOVEREENKOMST CULTUURGROND

Model koopovereenkomst voor cultuurgrond (model mei 2018), zoals vastgesteld door de Vereniging voor Agrarisch Specialisten in het Notariaat (VASN), VastgoedPRO, VBO Makelaar en de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR).

De ondergetekenden:

Achternaam en evt. tussenvoegsel:	Huurman	Huurman- Bosman
Voornamen:	Hendrikus Wilhelmus Maria/ Gerritdina Johanna Josephina	
Straat + huisnummer:	Zennepweg 2	
Postcode:	8105 RA	
Woonplaats:	Luttenberg	
E-mail adres:	dinie.huurman@matrixz.nl	
Telefoon vast:	0572 371414	
Telefoon mobiel:		
Geboorteplaats:	Raalte	Raalte
Geboortedatum:	08-04-1951	02-03-1953
Burgerlijke staat:	gehuwd	
Huwelijksgoederenrecht	gemeenschap van goederen	
Legitimatie:	Soort: Identiteitsbewijs	
	Nummer: Vul nr. legitimatie in	
KvK-nummer:	KvK-08210075	
Relatienummer RVO:	Relatienummer RVO invullen	

Hierna te noemen "verkoper"

en

Achternaam en evt. tussenvoegsel:	Achternaam en evt. tussenvoegsel invullen
Voornamen:	Voornaam/voornamen invullen
Straat + huisnummer:	Straat + huisnr. invullen
Postcode:	Postcode invullen
Woonplaats:	Woonplaats invullen
E-mail adres:	E-mail adres invullen
Telefoon vast:	Telefoonnr. (vast) invullen
Telefoon mobiel:	Telefoonnr. (mobiel) invullen
Geboorteplaats:	Geboorteplaats invullen
Geboortedatum:	Geboortedatum invullen
Burgerlijke staat:	Kies een item.
Huwelijksgoederenrecht	Kies een item.
Legitimatie:	Soort: Kies een item.
	Nummer: Vul nr. legitimatie in
KvK-nummer:	KvK-nummer invullen
Relatienummer RVO:	Relatienummer RVO invullen

Hierna te noemen "koper",

Hierna tezamen te noemen: "partijen".

Verkoper en koper komen overeen:

KERNBEPALINGEN

Artikel 1 Verkoop en koop

Op Vul datum in heeft verkoper verkocht aan koper, gelijk koper van verkoper heeft gekocht: het recht van eigendom op *het perceel* cultuurgrond, de eventueel aanwezige hekken en afrastering(en) en al hetgeen verder volgens verkeersopvatting daartoe behoort, plaatselijk bekend en kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer	Geheel/ gedeeltelijk	Oppervlakte	Belemmeringenwet privaatrecht	Herinrichtings- rente	Einddatum volgens kadaster
Raalte	O	157	gedeeltelijk	3.12.00	Art. 5 lid 3 onder b	N.V.T.	N.V.T.
Raalte	O	158	geheel	0.63.00	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.

hierna te noemen "de onroerende zaak",

De totale oppervlakte bedraagt 3.75.00 ha.

of zoveel meer of minder als na kadastrale uitmeting zal blijken. De kosten voor deze kadastrale uitmeting zijn *voor verkoper*.

Een situatietekening, waarop de ligging van de hiervoor gemelde onroerende zaak schetsmatig is weergegeven, is aan deze overeenkomst gehecht en maakt onderdeel uit van deze overeenkomst. Deze tekening is alleen bedoeld om een globale situering aan te geven. Eventuele afwijkingen in de loop van de geschetste grenzen, in vergelijking met de op het terrein aangegeven grenzen, geven geen aanleiding tot wijziging van deze overeenkomst, de akte van levering en/of wijziging van bedoelde situatietekening.

Partijen verlenen wel machtiging aan de notaris om hiervoor bedoelde uitmeting te laten verrichten. De door partijen aan de landmeter aan te wijzen (definitieve) nieuwe kadastrale grenzen zullen tussen hen bindend zijn.

Herrekening koopprijs bij afwijking

Zodra het resultaat van de definitieve uitmeting van de onroerende zaak door de landmeter van het kadaster bekend is, zal de koopprijs worden herrekend op *basis van de prijs in € / per m² waarvoor gegund is*, voor iedere centiare verschil met de in deze akte opgegeven oppervlakte van de grond. Ieder van de partijen is gerechtigd bijbetaling of terugbetaling te verzoeken, mits binnen een termijn van twee maanden na de dagtekening van het resultaat van de definitieve uitmeting. Dit gebeurt rechtstreeks tussen partijen.

Meeverkochte vermogensrechten: niet van toepassing

Artikel 2 Koopprijs, kosten en belastingen

2.1.1

De koopprijs bedraagt € Vul bedrag in cijfers in, zegge: Vul bedrag in woorden in euro.

2.1.2

De overdrachtsbelasting, de kadasterkosten, de notariskosten en de overige aan de levering van de onroerende zaak verbonden kosten zijn voor rekening van *koper*.

2.1.3

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

2.1.4

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en / of aflossing en doorhaling van hypotheeken en / of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper

2.1.5

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.

2.2

De koopprijs die betrekking heeft op de onroerende zaak wordt *niet* met omzetbelasting vermeerderd..

2.3.1 OPTIE

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 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 cultuurgrond 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.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 3 Betaling

3.1

De betaling van de koopprijs, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

3.2

Verkoper stemt ermee in dat de notaris de koopprijs onder zich houdt totdat de notaris uit onderzoek in het kadaster is gebleken dat de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

3.3

Verkoper is ermee bekend dat vanwege dit onderzoek tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen door de notaris een of meer werkdagen verstrijken.

Artikel 4 Juridische levering, eigendomsoverdracht

4.1

De akte van levering zal worden gepasseerd op 22 maart 2019 of zoveel eerder of later als partijen samen nader overeenkomen, ten overstaan (een van) de notaris(sen) verbonden aan het notariskantoor **Notariaat Salland vestiging Raalte** Munstersestraat 8, 8102 CB Raalte, of diens plaatsvervanger of opvolger, hierna verder te noemen "notaris".

4.2

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

4.3

Verkoper draagt bij de levering van de onroerende zaak aan koper alle aanspraken over, die hij voorafgaand aan de levering heeft op derden wegens diensten aan de onroerende zaak of gedeelte(n) daarin/daarvan en de rechten uit eventuele premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten. Deze overdracht gebeurt voor zover deze aanspraken overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring verplicht is. Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens aan koper te verstrekken. Koper is pas na de levering van de onroerende zaak bevoegd om aanspraken uit te oefenen door mededeling aan deze derden.

Artikel 5 Bankgarantie, waarborgsom N.V.T.

Artikel 6 Staat van de onroerende zaak

6.1

Verkoper zal de onroerende zaak aan koper leveren 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 erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

6.2

Koper is bekend met en aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en of kwalitatieve verplichtingen, voor zover die blijken en/of voortvloeien 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 Burgerlijk Wetboek. Verkoper heeft van al deze akten de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten.

6.3

Voorts verklaart koper dat hij de onroerende zaak feitelijk heeft geïnspecteerd, dat hij bekend is met en uitdrukkelijk aanvaardt alle mogelijk met betrekking tot de onroerende zaak bestaande erfdiensbaarheden die door verjaring zijn ontstaan en waarvan het bestaan uit de feitelijke toestand vermoed kan worden.

6.4

Verkoper en koper verklaren dat koper jegens verkoper, op grond van redelijkheid en billijkheid, geen enkel recht kan doen gelden en geen vergoeding kan vorderen, indien er meer erfdiensbaarheden op de onroerende zaak blijken te rusten. Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en aanvaardt koper deze verplichtingen. Voor zover het gaat om rechten die voor derden zijn bedongen, neemt verkoper die rechten bij deze ook aan voor die derden.

Publiekrechtelijke toestand, Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

6.5.1

Koper verklaart dat hij zich op de hoogte heeft gesteld van het vigerende bestemmingsplan, overige publiekrechtelijke regelgeving en gepubliceerde voorstellen tot wijziging van die bestemming dan wel het gebruik.

6.5.2

In verband met andere publiekrechtelijke beperkingen dan hiervoor eventueel vermeld, verklaart verkoper het volgende. Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit). Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op 03-12-2018 waren op die dag met betrekking tot de onroerende zaak in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen andere publiekrechtelijke beperkingen

bekend, dan *als Zakelijk recht als bedoeld artikel 5, lid 3 onder b van de belemmeringenwet Privaatrecht*. Koper aanvaardt deze beperkingen.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond artikel 7 lid 3 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen op grond artikel 11 lid 3 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

6.6

Verkoper is bekend met het volgende:

- a. De onroerende zaak ligt niet in een Natura 2000-gebied (artikel 9.1 Wet natuurbescherming);
- b. De onroerende zaak ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (artikel 1.12 lid 2 Wet natuurbescherming);
- c. De onroerende zaak ligt niet in een nationaal park (artikel 8.3 Wet natuurbescherming);
- d. De onroerende zaak ligt niet in een bijzonder nationaal natuurgebied (artikel 2.11 Wet natuurbescherming);
- e. De onroerende zaak ligt niet in een voor verzuring gevoelig gebied (artikel 1 Wet ammoniak- en veehouderij);
- f. De onroerende zaak ligt niet in een waterwingebied, een grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone, als bedoeld in de provinciale milieuverordening; *Wel in de boringsvrije zone Salland Diep*
- g. De onroerende zaak is niet betrokken in enige gerechtelijke procedure, waaronder begrepen een procedure voor de pachtkamer, (Centrale)Grondkamer of arbitrage;
- h. Jegens derden bestaat niet verplichting uit voorkeursrecht of optie;
- i. Op de onroerende zaak rust niet verplichting tot herbeplanting als bedoeld in artikel 4.3 lid 5 van de Wet natuurbescherming.;
- j. De onroerende zaak is niet voor onteigening aangewezen;
- k. De onroerende zaak is niet opgenomen in een plan tot ruilverkaveling, herinrichting of een overeenkomst in het kader van een kavelruil op grond van de Landinrichtingswet (oud);
- l. De onroerende zaak is niet opgenomen in een (land)inrichtingsplan, herverkaveling of kavelruil op grond van de Wet inrichting landelijk gebied;
- m. Voor de onroerende zaak is geen subsidie verstrekt op grond van een Provinciale Subsidieregeling Natuurbeheer (PSN). Ingeval er een subsidie is verleend, verklaart verkoper dat hij tot aan het moment van levering aan alle subsidieverplichtingen heeft voldaan. Koper is vanaf de levering verantwoordelijk en aansprakelijk voor de naleving van de subsidieverplichtingen. Indien na levering blijkt dat verkoper voorafgaand aan de levering zijn verplichtingen voor verkrijging van de subsidie niet heeft nageleefd, en de subsidie moet worden terugbetaald, is de schade die hieruit voortvloeit voor rekening en risico van de verkoper. De verkoper is uitdrukkelijk niet gevrijwaard voor deze schade die door zijn toedoen is ontstaan.
- n. De onroerende zaak is op de grondsoortenkaart aangewezen als *zand*.

Feitelijke toestand en voorgenomen gebruik

6.7

Verkoper heeft de onroerende zaak gebruikt als *grasland*, hetgeen partijen beschouwen als het normale gebruik.

6.8

De onroerende zaak zal bij de levering de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor dit normale gebruik. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn.

Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend zijn of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.

6.9

Voor zover koper van plan is de onroerende zaak te gebruiken anders dan het normale gebruik moet koper voor zijn rekening en risico de benodigde vergunningen dan wel ontheffingen aanvragen.

6.10

Koper verklaart dat hij de onroerende zaak feitelijk heeft gezien dan wel daarvan afziet.

Bekendheidsverklaringen verkoper vervolg

6.11

Verkoper is bekend met het volgende:

- a. De onroerende zaak bevat geen gierkelders/mestputten/mestbassins voor het opslaan van (vloei)stoffen. Indien verkoper daarmee bekend is, verklaart verkoper over het gebruik het volgende Vul in.:
- b. In de onroerende zaak zijn geen (ondergrondse) tanks aanwezig voor het opslaan van (vloei)stoffen. Indien verkoper daarmee bekend is verklaart verkoper over het gebruik of onklaar maken het volgende: Vul in.
- c. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
 - eigen wetenschap;
 - publicaties in plaatselijke/lokaal georiënteerde bladen;
 - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
 - het werkelijk uitgevoerde gebruik van de onroerende zaak;
 - of anderszins waaruit blijkt dat de onroerende zaak in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere op welke manier dan ook gevaarlijke stoffen, dat het aannemelijk is dat de verontreiniging ingevolge thans geldende wetgeving/rechtspraak op het gebied van milieu aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
- d. In of op de onroerende zaak zijn geen asbestverdachte materialen aanwezig.

Verkoper verklaart dat voor de onroerende zaak geen beschikkingen of bevelen zijn genomen, die hebben geleid of zouden kunnen leiden tot verplichte sanering dan wel het nemen van andere maatregelen en die publiekrechtelijke beperkingen met zich brengen. Voor zover aan verkoper bekend:

 - is met betrekking tot de onroerende zaak door de daartoe bevoegde instanties nimmer een aanwijzing uitgebracht tot het doen van een verkennend bodemonderzoek;
 - zijn op grond van de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van de onroerende zaak geen beschikkingen of bevelen gegeven door daartoe bevoegde instanties.
- e. Op de onroerende zaak rust geen (voorlopige) aanwijzing op grond waarvan de gemeente, provincie of Staat waarin de onroerende zaak gelegen is, een voorkeursrecht van koop heeft.

6.12

Verkoper verklaart dat bij ondertekening van deze overeenkomst de overheid of nutsbedrijven geen verbeteringen, herstellingen of saneringen hebben voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

6.13

Indien na het sluiten van deze overeenkomst en voor levering de overheid of nutsbedrijven een verbetering of herstelling aankondigt of voorschrijft, zijn de gevolgen daarvan voor rekening en risico van de koper, tenzij de verkoper toerekenbaar tekort is geschoten. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van de verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

6.14

~~Verkoper heeft de onroerende zaak nimmer zelf feitelijk in gebruik gehad. Daarom heeft verkoper koper nimmer kunnen informeren over de afwezigheid van eigenschappen dan wel de eigenschappen of gebreken aan de onroerende zaak waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest indien hij de onroerende zaak zelf feitelijk zou hebben gebruikt. Daarom komen partijen uitdrukkelijk overeen dat deze afwezigheid van eigenschappen dan wel eigenschappen en gebreken voor rekening en risico van koper komen.~~

6.15

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

6.16

Gebreken die het normale gebruik belemmeren, waartoe ook behoren privaatrechtelijke en publiekrechtelijke belemmeringen, en die aan koper bekend of kenbaar zijn bij de totstandkoming van deze koopovereenkomst zijn voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart verkoper hiervoor. Deze vrijwaring geldt niet indien verkoper bij het sluiten van de koopovereenkomst bewust onjuiste of bewust onvolledige informatie heeft verstrekt aan koper.

6.17

Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren bij de totstandkoming van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstellkosten. Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.

Artikel 7 Feitelijke levering

7.1

De feitelijke levering en aanvaarding vinden plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen.

7.2

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

7.3

Voor zover uit het artikel 7.1 en artikel 18 en verder niet anders voortvloeit, staat verkoper er voor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering ongevorderd en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken leeg en ontruimd is. De gronden zullen stoppelvrij of vrij van oogst zijn.

7.4 n.v.t.

De meeverkochte roerende zaken en overige rechten zullen vrij van enig gebruiksrecht en beslagen worden geleverd.

7.5

Indien verkoper beschikt over vergunningen (waaronder een omgevingsvergunning, een vergunning voor drainage, bemaling, lozing, onttrekking of af- en aanvoer) blijven deze vergunningen van kracht indien een van de partijen binnen de daarvoor geldende wettelijke termijnen de wijziging van de tenaamstelling meldt bij het bevoegde overheidsorgaan. Partijen machtigen elkaar over en weer om van de overdracht mededeling te doen aan het bevoegde orgaan en rechtshandelingen te verrichten om de wijziging in de tenaamstelling te bewerkstelligen.

Artikel 8 Baten en lasten

8.1

De baten, lasten, belastingen, herinrichtingsrente en andere heffingen komen voor rekening van koper met ingang van datum juridische levering.

8.2

De dan lopende baten, lasten, belastingen, herinrichtingsrente en andere heffingen, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopprijs.

8.3

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 te voldoen.

Artikel 9 Hoofdelijkheid, persoonlijke gebondenheid

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 verplichtingen die uit deze koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 10 Risico-overgang

10.1

Het risico van de onroerende zaak en de eventueel meeverkochte roerende zaken, gaat op koper over bij het ondertekenen van de akte van levering, tenzij de feitelijke levering van de onroerende zaak eerder plaatsvindt. In dat geval gaat het risico met ingang van die dag over op koper.

De eventueel meeverkochte roerende zaken zijn en zullen voldoende verzekerd blijven tot aan het tijdstip van het ondertekenen van de akte van levering door middel van verkopers inboedelverzekering.

10.2

Als een van de partijen door een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), anders dan binnen afzienbare tijd, zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, is de koop na een daartoe strekkende schriftelijke verklaring ontbonden.

10.3

Als verkoper met betrekking tot andere dan geringe schade aan de onroerende zaak zijn verplichtingen alleen gedeeltelijk kan nakomen, is verkoper verplicht koper daarvan binnen 48 uur nadat de schade hem bekend is geworden, per aangetekend schrijven in kennis te stellen met verzending van een kopie van het betreffende schrijven aan de notaris.

Deze overeenkomst is dan van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de schade aan koper is meegedeeld, maar in ieder geval vóór het tijdstip van levering:

- a. koper toch uitvoering van de koopovereenkomst verlangt. In dat geval levert verkoper, zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs, op de overeengekomen dag van levering de onroerende zaak aan koper af, in de staat waarin deze zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper in verband met de schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde, ten opzichte van derden toekomen. Voor zover de verzekering niet voldoende is, wordt de koopprijs verminderd met het bedrag van die schade. Het bedrag van de vermindering wordt in onderling overleg door verkoper en koper vastgesteld.

Als verkoper en koper hierover niet tot overeenstemming komen, zal de schade worden vastgesteld door een deskundige die, op verzoek van de partij die het eerst bereid of in staat is zich tot de rechter te wenden, door de rechter in wiens ambtsgebied de onroerende zaak is gelegen, zal worden benoemd; dan wel

- b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van levering of als dat later is binnen vier weken nadat de schade hem bekend is geworden. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van levering naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze overeenkomst 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 hiervoor onder I toegekende recht, in welk geval de levering plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken nadat de schade hem bekend is geworden.

Het in dit lid 2 dan wel het hierna in lid 4 bepaalde is niet van toepassing als verkoper, binnen twee weken nadat koper heeft verklaard uitvoering van de koopovereenkomst te verlangen, verklaart ontbinding van de koopovereenkomst gestand te willen doen.

10.4

Als koper de overeenkomst wenst uit te voeren, geldt verder het volgende:

Als de onroerende zaak schade heeft geleden door een onheil, waartegen verkoper geen toereikende overeenkomst van verzekering heeft gesloten, wordt de schade door partijen in onderling overleg vastgesteld. Als partijen daarover niet tot overeenstemming komen, zal de schade worden vastgesteld door een deskundige, te benoemen op verzoek van de partij die het eerst bereid of in staat is zich tot de rechter te wenden, door de rechter in wiens ambtsgebied de onroerende zaak is gelegen.

10.5

Wijzigingen in de wettelijke regelingen ten aanzien van de bij deze koop meeverkochte vermogensrechten, die van invloed kunnen zijn op de gebruiksmogelijkheden en/of waarde van deze rechten, zijn vanaf ondertekening van deze overeenkomst voor risico van koper.

Artikel 11 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en schadevergoeding

11.1

Indien een 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 of deurwaardersexploot 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 koopprijs 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

De wederpartij van de partij die in verzuim is, kan deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met een schriftelijke verklaring aan de partij die in verzuim is, ontbinden of nakoming verlangen.

11.4

Bij ontbinding zal de partij, die in verzuim is, aan de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete verbeuren van tien procent (10%) van de koopprijs.

11.5

Indien de wederpartij de koopovereenkomst niet ontbindt, maar nakoming verlangt, is de partij die in verzuim is, na intreding van het verzuim aan de wederpartij voor elke sindsdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare dagboete verschuldigd. Deze bedraagt drie pro mille (3‰) van de koopprijs met een maximum van tien procent (10%) van de koopprijs. Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de partij die in verzuim is een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopprijs verminderd met de reeds betaalde dagboetes.

11.6

Bij verbeurte van een boete als genoemd in de artikelen 11.4 en 11.5 behoudt de wederpartij het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd een vergoeding van kosten van verhaal.

11.7

Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen deze acht dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is zij alsnog verplicht aan de wederpartij haar schade door de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

11.8

Partijen machtigen de notaris onherroepelijk om:

- a. indien koper een boete is verschuldigd: deze uit de bankgarantie dan wel gestorte waarborgsom aan verkoper te betalen;
- b. indien verkoper een boete is verschuldigd: de bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
- c. indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de Wet schuldsanering natuurlijke personen: 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 eensluitende 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

Partijen kiezen voor deze koopovereenkomst domicilie op het kantoor van de notaris. Een door partijen getekend exemplaar van deze koopovereenkomst zal zo spoedig mogelijk in handen van de notaris worden gebracht en hier berusten.

Artikel 13 Registratie koopovereenkomst

13.1

Partijen geven de notaris hiermee niet opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven, maar niet eerder dan *n.v.t.*

13.2

De kosten voor deze eventuele inschrijving komen voor rekening *van n.v.t.*

Artikel 14 Identiteit partijen

Partijen identificeren op eerste verzoek bij de notaris en stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich aan de verzoekende partij zal identificeren met een geldig identiteitsbewijs.

Artikel 15 Ontbindende voorwaarde(n)

15.1

Koper kan de koopovereenkomst ontbinden, indien: *N.V.T.*

Artikel 16 Nederlands recht, termijnwet

16.1

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

16.2

Op de in deze koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Artikel 17 Scheidingsclausule

Verkoper verklaart dat hij het bestuur heeft over de onroerende zaak en de eventueel meeverkochte roerende zaken en dat voor zijn huwelijk casu quo geregistreerde partner geen verzoek tot echtscheiding, verzoek tot scheiding van tafel en bed of verzoek tot opheffing van de gemeenschap is ingediend.

Artikel 18 Toestemming

De ondergetekende onder Vul in, echtgeno(o)t(e) casu quo geregistreerde partner van verkoper, verklaart:

- a. dat hij/zij/de echtgeno(o)t(e) casu quo geregistreerde partner de krachtens artikel 88 Boek 1 Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot het verrichten van voormelde rechtshandelingen (mede op grond van het aangaan van de hoofdelijkheid uit hoofde van de bepalingen in artikel 9 van deze koopovereenkomst) bij deze verleent;
- b. dat de in deze akte gemelde zaken **niet** onder bestuur van zijn/haar echtgeno(o)t(e) casu quo geregistreerde partner staan;
- c. dat de in deze akte gemelde zaken **niet** dienstbaar zijn aan een door hem/haar uitgeoefend beroep of bedrijf.
- d. dat er geen verzoek tot echtscheiding, verzoek tot scheiding van tafel of bed of verzoek tot opheffing van de gemeenschap is ingediend.
- e. **Optie* geen mede vennoot/maat te zijn in de vennootschap onder firma/maatschap waarin zijn/haar echtgeno(o)t(e) casu quo geregistreerde partner participeert en, vanwege de hoofdelijke aansprakelijkheid die daardoor is ontstaan, zijn/haar echtgeno(o)t(e) casu quo geregistreerde partner de krachtens artikel 88 Boek 1 lid 1 sub c Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot het verrichten van voormelde rechtshandelingen bij deze verleent.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 19 Pacht en huur

Levering vrij van pacht en huur

Verkoper levert de onroerende zaak vrij van pacht en huur.

Artikel 20 Overige rechten

Niet vrij van genotsrechten

Op de onroerende zaak rust een jachtrecht.

Artikel 21 Verontreiniging

Verkoper is geen verontreiniging van bodem en of grondwater bekend.

21.5

Aansprakelijkheid verkoper

Koper kan verkoper niet op grond van toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad en/of anderszins aanspreken tot sanering, tot het nemen van maatregelen of tot schadevergoeding, als blijkt dat de onroerende zaak na sanering verontreinigd is, tenzij koper kan aantonen dat verkopers verklaring van onbekendheid daarmee onjuist is of dat verkoper anderszins in zijn informatieplicht jegens koper is tekortgeschoten.

Artikel 22 Betalingsrechten

Geen betalingsrechten mee over

Verkoper verkoopt geen betalingsrechten aan koper.

22.1

~~Verkoper verkoopt aan koper. Klik hier als u tekst wilt invoeren. betalingsrechten~~

Artikel 23 Fosfaatrechten

Geen fosfaatrechten

Tot de onroerende zaak behoren geen fosfaatrechten als bedoeld in artikel 21a en 21b van de Meststoffenwet.

Artikel 24 Fytosanitair onderzoek

Geen onderzoek

Koper zal geen opdracht geven tot het laten uitvoeren van een onderzoek naar bodemziekten/aaltjes in de onroerende zaak.

Artikel 25 Optie afrekening courtage

De afrekening van de courtage wordt verrekend via de eindafrekening van de notaris.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 26

Nadere, afwijkende afspraken

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals uitgelegd in de toelichting bij deze koopovereenkomst. Partijen verklaren dat zij voldoende informatie hebben ontvangen en dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

In verband met verklaringen uit artikel 18 tekent echtgenote/echtgenoot/casu quo geregistreerde partner van verkoper deze overeenkomst voor gezien.

Verkoper(s)		Koper(s)	
Naam:	H.W.M. Huurman	Naam:	Vul naam in
Plaats:	Luttenberg	Plaats:	Vul plaats in
Datum:	Januari 2019	Datum:	Vul datum in

Echtgenote van verkoper	
Naam:	G.J.J. Huurman- Bosman
Plaats:	Luttenberg
Datum:	Januari 2019

Bijlage(n):

- Toelichting op de koopovereenkomst
- Kadastrale kaart waarop perceel gedeelte aangegeven

Deze modelovereenkomst gaat uit van regelmatig voorkomende situaties. Omdat geen enkele situatie precies gelijk is, kunnen partijen (of hun makelaars, rentmeesters of notaris) hun specifieke afspraken in de koopovereenkomst opnemen. Uiteraard mogen partijen ook afwijken van hetgeen in de koopovereenkomst staat. Aan het opstellen van deze modelovereenkomst is veel zorg en aandacht besteed. Ondanks de zorgvuldigheid die daarbij is betracht, geven de hiervoor genoemde brancheorganisaties geen enkele garantie dat de tekst, inhoud en/of strekking vrij zijn van onvolkomenheden, onjuistheden of mogelijke andere gebreken. De organisaties zijn niet aansprakelijk voor de inhoud van deze overeenkomst of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. De organisaties aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte schade als gevolg van of in verband met het gebruik van deze modelovereenkomst. Gebruik van deze overeenkomst geschiedt volstrekt voor eigen risico.

TOELICHTING OP DE KOOPOVEREENKOMST CULTUURGROND

(model mei 2018)

Algemeen

Model koopovereenkomst voor cultuurgrond (model mei 2018). Vastgesteld door de Vereniging voor Agrarisch Specialisten in het Notariaat (VASN), VastgoedPRO, VBO Makelaar en de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR).

Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, toegevoegde, doorgehaalde of afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Op de plaatsen waar een keuzevakje is opgenomen, moeten partijen een keuze maken. Tekst die niet van toepassing is, dient herkenbaar te worden doorgehaald. Dit geldt niet voor de opties. Deze moeten uit de tekst worden verwijderd indien de betreffende optie niet van toepassing is.

Als u cultuurgrond koopt of verkoopt, worden de afspraken vastgelegd in een koopovereenkomst. Indien u deze onroerende zaken koopt of verkoopt via een makelaarskantoor of rentmeester, zal de betrokken makelaar of rentmeester u hierbij assisteren. Ook de notaris kan u daarin bijstaan. Voor wat betreft de fiscale consequenties van deze koopovereenkomst verdient het aanbeveling dat ieder van de partijen met zijn eigen accountant/boekhouder en/of eventueel de belastingdienst vooraf overleg heeft over de te maken keuzes in de koopovereenkomst.

Deze modelovereenkomst gaat uit van regelmatig voorkomende situaties. Omdat geen enkele situatie precies gelijk is, kunnen partijen (of hun makelaars, rentmeesters of notaris) hun specifieke afspraken in de koopovereenkomst opnemen. Uiteraard mogen partijen ook afwijken van hetgeen in de koopovereenkomst staat.

Artikelsgewijze (globale) toelichting

Ondergetekenden

De gegevens van partijen zijn noodzakelijk om exact vast te leggen wie de betrokken partijen zijn. Dan kan daarover geen onduidelijkheid bestaan. Vermelding van het telefoonnummer is raadzaam voor het snel leggen van contact. Vermelding van het relatienummer RVO is van belang voor registratie van de overgang van de grond. Paraaf verkoper: paraaf koper: indien sprake is van een medeverkoper, waaronder een echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner, moeten die gegevens ook worden ingevuld. De echtgenoot dient in ieder geval de overeenkomst mede te ondertekenen indien zich een situatie voordoet als genoemd in artikel 1:88 BW, bijvoorbeeld indien tot het verkochte bedrijf een woonhuis behoort. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 18 van de modelovereenkomst.

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 (rechtsgrond van de transactie, in dit geval: koop), 2) door een persoon die daartoe bevoegd is (de verkoper als eigenaar) en 3) een geldige levering (passeren van de leveringsakte bij de notaris en inschrijving van de akte in het kadaster). Ervan uit gaand dat de verkoper eigenaar is, moet na het sluiten van de koopovereenkomst de verkoper de onroerende zaak dus nog leveren aan de koper. Dit gebeurt met de akte van levering bij de notaris (zie artikel 4).

De kernverplichting van de verkoper is om de onroerende zaak aan koper te geven. Partijen moeten nauwkeurig omschrijven wat deze zaak, in de koopovereenkomst en in deze toelichting (tezamen) aangeduid als 'de onroerende zaak' inhoudt. Bij de grootte van het grondoppervlak wordt doorgaans uitgegaan van de in het kadaster vermelde gegevens. Wanneer de verkoper een gedeelte van een kadastraal perceel verkoopt, is het nodig dat op een kadastrale kaart wordt aangegeven welk deel dat is. Voorafgaand aan de levering zal het kadaster het betreffende perceelsgedeelte uitmeten. Het is ook mogelijk een voorlopige kadastrale grens vast te (laten) stellen. Het te verkopen perceel krijgt dan een eigen, nieuw kadastraal nummer. Dat nieuw te vormen (voorlopige) nummer wordt in de akte van levering vermeld. Een en ander vindt plaats op verzoek van partijen en de keuze is mede afhankelijk van de daarbij behorende kosten.

Deze grenzen kunnen anders zijn dan de feitelijke situatie, zie artikel 6.

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

Meestal komen de werkelijke en kadastrale grootte van de onroerende zaak overeen. Als de werkelijke en de kadastrale grootte verschillen, hoeft dat niet erg te zijn als het verschil klein is. Dit kan blijken uit de daadwerkelijke uitmeting van de grond. Dit model gaat uit van geen, dan wel een klein verschil. Aan het verschil kunnen partijen geen rechten ontleen.

Bij een groot verschil kan een verschil tussen opgegeven en werkelijke grootte nadelig uitpakken, bijvoorbeeld als de koper minder grond tot zijn bedrijf kan rekenen. Hierdoor heeft hij bijvoorbeeld minder plaatsingsruimte voor de mest. Dit benadrukt nog eens het belang om de onroerende zaak vooraf goed te inspecteren, ook op grootte!

De koopovereenkomst komt tot stand door aanbod en aanvaarding. De aanvaarding brengt niet automatisch met zich dat op alle punten overeenstemming is bereikt. Soms moeten partijen deze nog verder uitonderhandelen. Ook 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 aanvaarding. 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 in beginsel geen overeenkomst hebben waaraan zij in juridische zin gehouden zijn.

Artikel 2 Koopprijs, kosten en belastingen

Betaling van de koopprijs is de kernverplichting van de koper.

2.1.1

De overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kadastrale kosten zijn de zogenaamde 'kosten koper'. Deze komen nagenoeg altijd voor rekening van de koper.

Bij de eigendomsoverdracht van een onroerende zaak is de koper in principe verplicht overdrachtsbelasting te betalen aan de Staat, tenzij partijen anders overeenkomen. De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt een percentage van de koopprijs. Als de waarde van de onroerende zaak hoger is dan de koopprijs, vormt de koopprijs de grondslag voor de overdrachtsbelasting.

2.1.4

De overige kosten, zoals makelaarskosten, kosten van de rentmeester en hypotheekkosten vallen niet onder het begrip "kosten koper". Deze komen voor rekening van de persoon die van deze diensten gebruikmaakt.

2.2

De koopprijs heeft betrekking op de cultuurgrond als geheel. Tot de cultuurgrond kunnen, naast de onroerende zaken (gronden,) ook roerende zaken en rechten (betalingsrechten, fosfaatrechten, varkensrechten, pluimveerechten, ledenleveringsbewijzen) behoren. Als deze zaken en rechten worden meeverkocht, kan aan deze zaken en rechten een gedeelte van de koopprijs worden toegerekend. Dit heeft fiscale gevolgen. Partijen kunnen aanvullende afspraken maken over de omzetbelasting, die al of niet betaald moet worden. Advies is om deze aspecten vooraf met een fiscalist te bespreken.

2.3.1

Artikel 15, lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer (hierna: WBR) geeft een opsomming van de gevallen waarin geen overdrachtsbelasting is verschuldigd. Een daarvan is de zogenaamde cultuurgrondvrijstelling. De cultuurgrondvrijstelling (artikel 15 lid 1 sub q WBR) stelt de koper voorwaardelijk vrij van het betalen van overdrachtsbelasting. Een voorwaarde voor een succesvol beroep op deze vrijstelling is dat de koper de onroerende zaak tien jaar lang feitelijk bedrijfsmatig als landbouwgrond zal (laten) gebruiken. Als dat niet gebeurt, is de koper ervan op de hoogte dat de voorwaardelijke vrijstelling vervalt en tevens alle eerder ingeroepen vrijstellingen. 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. Als de belastingplichtige alsnog overdrachtsbelasting moet betalen, moet dat binnen één maand nadat de belastingschuld is ontstaan. Als een belastingplichtige geen uitnodiging heeft ontvangen tot het doen van aangifte, moet hij vóór het tijdstip waarop de overdrachtsbelasting moet worden betaald zelf de Belastingdienst vragen een uitnodiging tot het doen van aangifte toe te zenden. Ook kan de Belastingdienst binnen de naheffingsstermijn altijd een naheffingsaanslag opleggen.

2.3.2

Door het opnemen van een kettingbeding in de koopovereenkomst kunnen verkopende partijen eenvoudig financiële risico's uitsluiten en ervoor zorgen dat zij aan hun verplichtingen kunnen voldoen.

In de koopovereenkomst is de tekst van een kettingbeding voor de eerste doorverkoop na 1 januari 2007 opgenomen. Het betreft dus de situatie waarin een verkoper, die zelf na 1 januari 2007 voorwaardelijk is vrijgesteld, overgaat tot verkoop binnen de tienjaarstermijn. Het geldt niet voor verkopers die op basis van de oude q-vrijstelling, dus vóór 1 januari 2007, een voorwaardelijke vrijstelling hebben verkregen of overdrachtsbelasting hebben voldaan.

2.4

In artikel 13 WBR is bepaald dat wanneer de verkrijging van een onroerende zaak plaatsvindt binnen zes maanden na een "vorige verkrijging" (doorgaans: de verkrijging door de verkoper), de waarde (heffingsgrondslag) wordt verminderd met het bedrag waarover overdrachtsbelasting bij die vorige verkrijging was verschuldigd. In de overeenkomst 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.

Artikel 3 Betaling

De notaris ontvangt de koopprijs van de koper en voldoet deze aan de verkoper. Dit doet hij pas nadat hij de schuldeisers van de verkoper, hypotheeknemer(s) (bank) en beslaglegger(s) heeft betaald. De notaris moet ervoor moet instaan, dat de onroerende zaak bij de inschrijving in het kadaster niet belast is met bijvoorbeeld hypotheek en beslagen en dat hij dit eerst na de leveringsdatum officieel bevestigd krijgt. Daarom mag hij – mede verzekeringstechnisch – de koopprijs namens de koper pas uitbetalen als hij deze bevestiging heeft. Dit is meestal enkele dagen na de datum van levering. De koper moet op zijn beurt vaak de 'kosten koper' betalen. Dit gebeurt ook bij de levering van de onroerende zaak.

Voor de juiste financiële afwikkeling maakt de notaris een nota van afrekening op. Partijen ontvangen deze meestal tegelijkertijd met de conceptakte van levering.

Artikel 4 Juridische levering, eigendomsoverdracht

Juridische en feitelijke levering

Er zijn twee soorten levering, namelijk de juridische en de feitelijke levering. De juridische levering (ook wel transport genoemd) vindt plaats bij de notaris via een notariële akte van levering en inschrijving daarvan in het kadaster. De feitelijke levering (ook wel 'aflevering' genoemd) vindt plaats door het overhandigen van de sleutels en/of het in bezit nemen van de onroerende zaak. Meestal vallen de juridische en feitelijke levering samen.

Conceptakte notaris

Voor de juridische levering maakt de notaris met gegevens uit en op basis van de koopovereenkomst een akte van levering op. Voorafgaand aan de levering zal de notaris eerst een concept hiervan aan partijen toezenden. Na eventuele aanpassing vindt de levering plaats. Hierbij neemt de notaris de belangrijkste inhoud en de gevolgen van de akte van levering door met partijen. De verkoper, koper en notaris zullen de akte van levering ondertekenen. Partijen kunnen zich ook met een volmacht laten vertegenwoordigen.

Inschrijving kadaster

De notaris zal de akte van levering laten inschrijven in het kadaster. Op het moment van inschrijving in het kadaster, wordt de koper officieel eigenaar. Na inschrijving ontvangt de koper van de notaris een afschrift van deze akte: het "eigendomsbewijs". De notaris bewaart zelf de originele akte.

Juridische en feitelijke levering vallen niet samen

Als de feitelijke levering vooraf gaat aan de juridische, kan er sprake zijn van een economische eigendomsoverdracht. In dat geval is het raadzaam om contact op te nemen met de notaris over de verschuldigde overdrachtsbelasting. De keuze van de notaris ligt meestal bij de koper.

4.3

Voor de situatie waarin er sprake is van lopende aanspraken op bijvoorbeeld garantie of herstel, draagt de verkoper al zijn aanspraken over aan koper. Ten aanzien van garanties geldt dat de overdracht wel moet worden gemeld aan en erkend door de (rechts)persoon die deze garantie verleent.

Artikel 5 Bankgarantie, waarborgsom

5.1

Dit artikel beoogt de verkoper een bepaalde zekerheid te bieden dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Daartoe is het is gebruikelijk dat de koper een bankgarantie stelt. Het gaat daarbij om een verklaring waarin de bank garandeert dat zij dit bedrag van de bankgarantie zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet

nakomt. Het stellen van een bankgarantie kost enige tijd. Daarom wordt de termijn vaak op vijf à zes weken gesteld. Voor het verstrekken van garantieverklaring berekent de bank kosten.

5.6

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

Artikel 6 Staat van de onroerende zaak

6.1

De verkoper is verplicht de onroerende zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen. Een uitzondering hierop vormen beperkingen die de koper uitdrukkelijk heeft aanvaard (artikel 7:15 lid 1 BW). Tot de beperkingen behoren privaatrechtelijke, maar ook publiekrechtelijke (beperkingen die door de overheid zijn opgelegd). Voorbeelden hiervan zijn: beschermde monumenten, beschermde leefomgeving (natuurmonument) en ligging in een nationaal park.

Privaatrechtelijke beperkingen

6.2

De koper kan privaatrechtelijke beperkingen doorgaans kennen uit de akten die de verkoper hem heeft overhandigd vóór het sluiten van de koopovereenkomst. De koper zal deze beperkingen doorgaans aanvaarden, zoals ook in deze overeenkomst is bepaald. Het is de verantwoordelijkheid van de koper dat hij zich laat inlichten over deze rechten. Dat betekent niet dat de verkoper altijd zijn mond mag houden. Op hem rust een mededelingsplicht. 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 voornoemde gebreken. Als de koper heeft aangegeven dat hij de onroerende zaak voor een bijzonder doel wil gebruiken, zal de verkoper, als hij weet dat de onroerende zaak niet voor dat gebruik geschikt is, dat aan de koper moeten melden.

Ook derden kunnen rechten hebben op de onroerende zaak. Het gaat dan om dienende erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en zogenaamde kettingbedingen.

Heersende erfdiensbaarheden zijn rechten die de eigenaar van de onroerende zaak kan hebben op de onroerende zaak van een ander. Bij een dienende erfdiensbaarheid moet de eigenaar van de onroerende zaak juist dulden dat de eigenaar van een andere onroerende zaak gebruik maakt van de onroerende zaak.

Een kwalitatieve verplichting is een verplichting voortvloeiend uit een overeenkomst met betrekking tot een registergoed dat opvolgende eigenaren kan verbinden iets te dulden of niet te doen ten opzichte van de persoon die de verplichting bedongen heeft. Onder 'kwalitatieve verplichtingen' worden ook zekerheden van de bank (hypotheek) en beslag begrepen. De koper wil uiteraard geen last hebben van de hypotheek van de verkoper. De verkoper moet de schuld dus aflossen en de hypothecaire inschrijving door (laten) halen. In de praktijk regelt de notaris dit laatste. Als er beslag op de onroerende zaak gelegd is, gaat de levering pas door als het beslag is opgeheven. Omdat het om rechten van anderen gaat, kan de verkoper de betreffende lasten en beperkingen vaak niet, of alleen met veel moeite, opheffen.

Vrij van beperkingen betekent ook dat de verkoper na het aangaan van deze overeenkomst de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk mag verhuren, verpachten of op enigerlei andere wijze in gebruik mag afstaan, tenzij hij daarvoor schriftelijke toestemming heeft van de koper;

6.3

Er kunnen ook erfdiensbaarheden op de onroerende zaak rusten, die niet uit akten of anderszins uit de openbare registers blijken. Erfdiensbaarheden kunnen ook ontstaan door verjaring. Het is belangrijk om vooraf goed door te spreken of van dergelijke erfdiensbaarheden sprake is. De verkoper moet eerlijke informatie geven. Doet hij dat niet, dan kan hij later geconfronteerd worden met een fikse eis tot schadevergoeding. Het Burgerlijk Wetboek bepaalt namelijk, dat de koper van de verkoper kan eisen om de last of beperking op de onroerende zaak op te heffen, als de koper deze niet uitdrukkelijk heeft aanvaard. Als de verkoper hieraan niet kan voldoen, is hij verplicht de schade die daardoor ontstaat, te vergoeden.

Publiekrechtelijke beperkingen - algemeen

6.5

Sommige overheidsbeperkingen worden gemeld in het kadaster op basis van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen. Hieronder valt een heel aantal gebiedsaanwijzingen, waarvoor telkens een ander beschermingsregime geldt. Elke aanwijzing brengt zijn eigen beperkingen met zich. Als de verkoper aangeeft dat een bepaald regime van toepassing is, is het aan koper te onderzoeken welke beperkingen dat zijn.

6.6 en 6.11

De hoofdregel is dat de verkoper in beginsel niet instaat voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Alle risico ligt dus in beginsel bij de koper. 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, worden als 'kenbaar' aangemerkt. 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 dus niet op.

De '(on)bekendheidsverklaringen' in de artikelen 6.6 en 6.11 hebben een signaal- en bewijsfunctie, waarbij artikel 6.6 ziet op de juridische toestand en artikel 6.11 op de feitelijke toestand. Een verklaring hierover dwingt partijen over de eventuele aanwezigheid na te denken en te signaleren. De bewijsfunctie moet "welles-nietes-discussies" voorkomen. Als de koper bijvoorbeeld verklaart dat hij bekend is met de aanwezigheid van een olietank, kan hij moeilijk achteraf beweren dat de verkoper zijn plicht heeft verzaakt om mededeling te doen over die aanwezigheid.

6.6

Bij a: De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het kader van Europees natuurbeleid aangewezen Natura 2000-gebieden

Binnen beschermde natuurmonumenten en Natura 2000-gebieden kunnen beperkingen gelden voor landbouwontwikkelingen. Dit geldt ook voor activiteiten in de buurt daarvan. Zie voor meer informatie www.Natura2000.nl.

Als de onroerende zaak ligt in of bij een beschermd natuurmonument of Natura 2000-gebied is bij intensivering over verandering van het gebruik mogelijk een vergunning vereist.

Bij b: Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Zie nader <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/natuur-en-biodiversiteit/natuurnetwerk-nederland>

Bij c: Dit is te raadplegen via <http://www.nationaalpark.nl/>.

Bij e en f: Dit is te raadplegen via de websites van de provincies.

Bij g: Verkoper dient koper in kennis te stellen als er een geschil loopt met betrekking tot het de onroerende zaak.

Bij h: Indien verkoper via een voorkeursrecht de onroerende zaak al heeft "toegezegd" aan een ander, dan heeft verkoper de verplichting om het aan die gerechtigde eerst aan te bieden. Een voorkeursrecht kan ingeschreven zijn in het kadaster en op die wijze te raadplegen, maar niet altijd. Een verklaring van verkoper hierover is dus essentieel.

Bij i: Wanneer een persoon van plan is om een houtopstand te vellen of te doen vellen, anders dan dunning, is hij verplicht om dit voornemen tenminste één maand, maar niet langer dan één jaar van te voren aan de ter zake bevoegde overheid mee te delen. Wanneer de minister het vellen niet verbiedt, kan de eigenaar overgaan tot vellen. Dan is hij verplicht om binnen drie jaar na het vellen te herbeplanten volgens daartoe gestelde regels.

Bij k en l: Wanneer een onroerende zaak is opgenomen in een herverkaveling of landinrichting, is dit aangegeven in het kadaster.

Bij m: Beperkingen op grond van een subsidie voor natuur en landschap volgt uit de provinciale beschikking tot subsidieverlening. Hierover moet de verkoper mededelingen doen

Bij n: Verkoper geeft kennis van de vastgestelde grondsoort aan koper.

Feitelijke toestand en voorgenomen gebruik

6.7. en 6.8

Deze artikelen constateren en leggen vast wat voor de verkoper het normale gebruik is geweest Dit vormt het uitgangspunt voor de overige tekst van de beide artikelen. Hoewel uit artikel 6.8 volgt dat de koper niet instaat voor de geschiktheid van de onroerende zaak voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, heeft de verkoper wel een mededelingsplicht. Als de verkoper niet aan de mededelingsplicht voldoet, kan de koper – indien deze het gebrek niet kende – de verkoper aansprakelijk houden. 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 een normaal gebruik in de weg staat, kan de verkoper daar in principe op worden aangesproken.

6.9

Wanneer koper de onroerende zaak anders wil gebruiken dan volgens het normale gebruik, dan kunnen partijen afspraken maken voor wiens risico het aanvragen van vergunningen en ontheffingen zal zijn. In deze overeenkomst is gesteld dat dit voor risico van de koper is.

6.11

Bij c en e: Wanneer Gedeputeerde Staten in een beschikking vaststellen dat sprake is van ernstige verontreiniging, stellen zij tevens vast of het huidige dan wel voorgenomen gebruik van de bodem of de mogelijke verspreiding van de verontreiniging leidt tot risico's voor de mens, plant of dier, waardoor spoedige sanering noodzakelijk is. Wanneer door een ongewoon voorval een geval van ernstige verontreiniging ontstaat of de bodem ernstig is of dreigt te worden aangetast, kunnen Gedeputeerde Staten diegene die de handeling verricht deze (zo nodig onder nader te stellen eisen) bevelen te staken. Dit volgt uit artikel 55 Wet bodembescherming.

Bij f: De Wet voorkeursrecht gemeenten moet gemeenten (en, onder voorwaarden, ook de provincie en het Rijk), zoals de naam van de wet al duidt, een voorkeursrecht van koop geven bij aankoop van grond. Deze wet moet voorkomen dat grondeigenaren en projectontwikkelaars met gronden gaan speculeren vanwege stijgende grondwaarden bij een nieuwe bestemming. Het voorkeursrecht geldt alleen als op de grond een voorkeursrecht is gevestigd.

Het voorkeursrecht houdt in dat grondeigenaren de grond niet meer vrij kunnen verkopen. Wanneer zij overwegen de grond te verkopen, moeten zij deze eerst aan de gemeente te koop aanbieden. Dit betekent dus niet dat de grondeigenaar direct zijn grond moet verkopen.

Wanneer er een voorkeursrecht geldt, hoeft de grondeigenaar bij verkoop van de grond deze niet in alle gevallen aan de gemeente aan te bieden. Er gelden diverse uitzonderingen op de aanbiedingsplicht.

6.12 en volgende

In de koopovereenkomst wordt verder nog in artikel 6.13 verklaard dat de verkoper niet bekend is met aanschrijvingen tot verbetering, herstel of sanering door nutsbedrijven of de overheid. Als een dergelijke aanschrijving of bevel uitgaat na ondertekening van de overeenkomst, dan is dit voor risico voor koper.

In de niet-zelfgebruiksclausule is vastgelegd dat verkoper de onroerende zaak nooit zelf heeft gebruikt en dat verkoper niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Koper heeft de mogelijkheid om voorafgaand aan de koop een inspectie te laten uitvoeren.

Artikel 7 Feitelijke levering

De feitelijke levering vindt plaats door het in bezit nemen van de onroerende zaak, meestal bij het ondertekenen van de akte van levering.

De koper heeft het recht om de onroerende zaak te inspecteren voordat de juridische levering plaatsvindt. Deze inspectie moet borgen dat de onroerende zaak na levering in dezelfde staat is als toen de koper deze kocht. Door de inspectie zo kort mogelijk voorafgaand aan de levering te doen, is de kans het kleinst dat de staat wijzigt.

Indien een makelaar of rentmeester betrokken is bij de verkoop, zal deze vaak bij de inspectie aanwezig zijn.

Artikel 8 Baten en lasten

Dit artikel bepaalt op welke datum de baten (bijvoorbeeld de pachtsommen), de lasten, belastingen en heffingen overgaan op de koper. Meestal gaan deze over op de datum van eigendomsoverdracht. Verkoper is verplicht om de aan hem opgelegde aanslagen, indien hij per 1 januari van dit jaar eigenaar was van de onroerende zaak, te voldoen.

Artikel 9 Hoofdelijkheid, persoonlijke gebondenheid

Dit artikel gaat over de persoonlijke gebondenheid van partijen, wanneer deze op zich bestaan uit meerdere personen. Een voorbeeld hiervan zijn echtgenoten, erfgenamen of maten in een maatschap of vennootschap onder firma.

Wanneer een van de personen die deel uitmaken van de groep verkopers of kopers, rechten wil uitoefenen uit deze overeenkomst of de partij moet haar verplichtingen nakomen, geldt dat voor alle personen die deel uitmaken van de partij. Een partij met meerdere personen hoeft niet altijd gezamenlijk optreden. Men mag ermee volstaan zich tot een van deze personen 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 de kopers 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.

Let op: bij gehuwden en/of geregistreeerde partners, moet ieder van de verkopers toestemming op grond van artikel 1:88 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek ontvangen .

Artikel 10 Risico-overgang

Dit artikel bepaalt het tijdstip waarop het risico van de onroerende zaak overgaat op de koper. Dit is met name van belang wanneer de juridische en feitelijke levering niet gelijk lopen.

Het kan gebeuren dat na het sluiten van de koopovereenkomst schade optreedt aan de onroerende zaak. Verkoper is verplicht deze schade binnen 48 uur te melden aan de koper, ongeacht de aard en omvang van de schade. Indien de schade een andere dan een geringe is, waardoor verkoper zijn verplichtingen niet of slechts gedeeltelijk kan nakomen (bijvoorbeeld wanneer de aan te kopen woning volledig door brand tenietgaat), is de overeenkomst ontbonden (artikel 15), tenzij koper toch uitvoering van de overeenkomst wenst.

Indien de schade gering is, of koper ondanks schade van andere dan geringe mate uitvoering wenst, moeten partijen de schade afwikkelen. De verkoper zal eerst zijn verzekering aanspreken. Indien de schade onvoldoende is gedekt, dan treden partijen nader in overleg.

Artikel 11 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en schadevergoeding

Indien een van de partijen haar verplichtingen uit de koopovereenkomst niet nakomt, schiet zij tekort. Als de tekortkoming aan die partij kan worden toegerekend, levert dit wanprestatie op. Bij wanprestatie door de ene partij, kan de wederpartij de overeenkomst ontbinden of nakoming eisen. Ontbinding kan pas als de nalatige partij in gebreke is gesteld en in verzuim is.

In gebreke stellen en verzuim

11.1

Vanwege deze gevolgen is het belangrijk dat duidelijk wordt geconstateerd dat sprake is van wanprestatie. Dit vindt plaats door de nalatige partij in gebreke te stellen. Dit gebeurt met een brief aan de nalatige partij waarin de ene partij constateert dat de wederpartij haar verplichtingen uit de overeenkomst niet nakomt. Daarbij zegt zij de wederpartij tevens aan en sommeert zij haar binnen een redelijke termijn alsnog na te komen. In deze modelovereenkomst is deze termijn gesteld op acht dagen. Hiermee geeft de ene partij aan de wederpartij als het ware een laatste kans.

11.2

Als de wederpartij niet nakomt in de gestelde termijn van acht dagen, is zij in verzuim.

Ontbinding of nakoming

11.3

Als een partij in verzuim is, kan de andere partij de overeenkomst ontbinden. Dit kan buiten de rechter om met een eenvoudige brief aan de nalatige partij. Om over ontvangst geen onduidelijkheid te laten bestaan, is het raadzaam deze brief aangetekend te (laten) verzenden. Omdat bij ontbinding de wederpartij niet heeft wat hij wil, kan hij in plaats van ontbinding ook nakoming eisen.

Boete en schade

11.4, 11.5 en 11.6

Indien de overeenkomst is ontbonden, moet de nalatige partij een boete van tien procent van de koopprijs voldoen aan de wederpartij. Als de werkelijke schade hoger is, kan de wederpartij een aanvullende schadevergoeding eisen. Daarnaast moet de nalatige partij de zogenaamde kosten van verhaal, zoals invorderingskosten betalen.

Indien de wederpartij niet ontbindt, maar nakoming verlangt, is de nalatige partij een dagboete verschuldigd van 3 duizendste van de koopprijs met een maximum van 10% van de koopprijs. Deze boete gaat pas lopen vanaf het moment dat de nalatige partij in verzuim is. Deze boete moet de nalatige partij stimuleren om alsnog na te komen.

Als de partij die nakoming verlangt, de koopovereenkomst alsnog wil ontbinden, is de nalatige partij een boete verschuldigd van tien procent van de koopprijs, verminderd met de betaalde dagboete.

11.7

Ook als een nalatige partij, die in gebreke is gesteld, toch aan zijn verplichtingen gaat voldoen, is er wel een recht op schadevergoeding aan de wederpartij indien deze schade heeft geleden.

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 één van de partijen bijvoorbeeld moeilijk bereikbaar is, kan de andere partij hem toch altijd officieel 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 partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, kunnen zij deze laten inschrijven in het kadaster. Zij kunnen dit zelf doen of de notaris daartoe opdracht geven. Ook als slechts een van de partijen inschrijving wil, kan hij dit zelfstandig doen.

Door inschrijving kunnen latere faillissementen, overdrachten, beslagen aan de zijde van de verkoper en een later voorkeursrecht van de gemeente niet aan de koper worden tegengeworpen. Inschrijving heeft dus twee doelen: 1) bescherming tegen een eventueel faillissement van de verkoper en latere aanspraken van derden en 2) bescherming tegen een later voorkeursrecht.

De inschrijving heeft een geldigheidsduur van zes maanden. Als de levering van de onroerende zaak meer dan zes maanden na het sluiten van de koopovereenkomst plaatsvindt, is het daarom verstandig om nader advies in te winnen over het beste moment van inschrijving.

Artikel 14 Identiteit partijen

Zowel de koper als de verkoper hebben belang bij een goede afwikkeling van de koop en de levering. Over de identiteit van de koper en de verkoper mag dus geen misverstand bestaan. Daarom kunnen zowel de koper als de verkoper van elkaar verlangen zich te identificeren. De notaris zal ook vragen om een geldig identificatiebewijs voordat hij de akte van levering kan opmaken. Als geldig 'ID-bewijs' worden onder meer aangemerkt: een geldig paspoort, een geldige Nederlandse identiteitskaart, een geldig Nederlands rijbewijs en een geldig Nederlands vreemdelingendocument (verblijfsdocument).

Artikel 15 Ontbindende voorwaarde(n)

Actief beroep

Een ontbindende voorwaarde biedt een of meer partijen de mogelijkheid om in bepaalde gevallen de koopovereenkomst te ontbinden, dus eronder uit te komen. Het is verstandig de termijnen waarop een beroep kan worden gedaan op een ontbindende voorwaarde reëel vast te stellen. Ontbinding geschiedt niet vanzelf. Degene die wil ontbinden, moet daarop zelf een beroep doen volgens de voorschriften uit dit artikel.

Overigens geldt het overlijden van een partij na de koop en vóór de leveringsdatum niet als ontbindende voorwaarde en ook niet als overmacht. Hetzelfde geldt voor iedere gebeurtenis die een partij kan treffen en die ervoor zou hebben gezorgd dat die de partij zou hebben afgezien van de koop.

Wat is goed gedocumenteerd?

Wat 'goed gedocumenteerd' inhoudt, is afhankelijk van de inhoud van de ontbindende voorwaarde. Bij ontbinding wegens het niet rond kunnen krijgen van de financiering (15.1 sub a) is standaard dat koper één afwijzing van een erkende geldverstrekkerinstelling (doorgaans de bank) moet overleggen. Dit is vaak voldoende. Geldverstrekkers zijn tegenwoordig zodanig aan regels gebonden door de Wet op het financieel toezicht dat men er van uit mag gaan dat een afwijzing is gebaseerd op een grondige beoordeling van de financiële situatie van de koper, zelfs als deze afwijzing summier is geformuleerd. Bij ontbinding wegens verontreiniging (15.1 sub b) volstaat het rapport van het oriënterend onderzoek. Bij ontbinding wegens bodemziekten/aaltjes volstaat overlegging van het onderzoeksrapport.

Ontbinding vanwege bodemvervuiling

De koper kan de koopovereenkomst ontbinden als uit een oriënterend onderzoek blijkt dat er sprake is van een geval van verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Echter, een geval van verontreiniging wil niet zeggen dat een sanering noodzakelijk is. Hiervoor is nader onderzoek nodig. Dit zal ongetwijfeld meer tijd kosten. Het kan zijn dat sprake is van een geval van verontreiniging, maar de koper niet zonder meer wil ontbinden. Dan ligt het voor de hand dat partijen de termijn voor ontbinding van de overeenkomst opschorten tot bijvoorbeeld twee weken na het gereedkomen van het rapport van het nader onderzoek. Het is verstandig dat partijen de aanvullende afspraken schriftelijk vastleggen, al is het maar per e-mail. Partijen moeten deze afspraken wel maken voor afloop van de lopende ontbindingstermijn! Lukt dat niet voor die termijn, dan kan het voor koper raadzaam zijn de koopovereenkomst wel te ontbinden.

Artikel 16 Nederlands recht, termijnenwet

Deze bepaling moet onduidelijkheid bij partijen voorkomen als zij verschillende nationaliteiten hebben. Door het van toepassing verklaren van Nederlands recht heeft de Nederlandse rechter de bevoegdheid om over geschillen voortvloeiend uit de koopovereenkomst te oordelen. Door de Algemene termijnenwet van toepassing te verklaren, kan de dag waarop een partij een (rechts)handeling moet verrichten, niet vallen op een zon- of feestdag, maar op de eerstvolgende werkdag.

Artikel 17 Scheidingsclausule

Ingeval een scheidingsprocedure is opgestart (en nog niet zijn afgerond door middel van inschrijving van de echtscheidingsbeschikking in de registers van de burgerlijke stand) en de verkoper zou zijn gehuwd dan wel een geregistreerd partnerschap zijn aangegaan in de wettelijke gemeenschap van goederen, dan kan hij de onroerende zaak niet verkopen zonder medewerking van de andere echtgenoot of partner. In deze verklaring wordt gemeld dat een dergelijke scheidingsprocedure niet aan de orde is.

Artikel 18 Toestemming

In artikel 1:88 van het Burgerlijk Wetboek is het zogenaamde toestemmingsvereiste vastgelegd. Op basis van artikel 1:88 BW is voor het verrichten van bepaalde rechtshandelingen door de ene echtgenoot toestemming van de andere echtgenoot nodig. In artikel 1:88 BW is geregeld voor welke rechtshandelingen dit toestemmingsvereiste geldt.

Toestemming van de andere echtgenoot is bijvoorbeeld nodig bij de verkoop van de echtelijke woning, bovenmatige giften, borgstellingen en koopovereenkomsten op afbetaling die niet onder de normale uitoefening van een beroep of bedrijf vallen. Artikel 1:88 BW beperkt zich dus tot niet alledaagse rechtshandelingen die van grote invloed kunnen zijn op het leven van de echtgenoten.

Schending van artikel 1:88 BW leidt op basis van artikel 1:89 BW tot een vernietigingsbevoegdheid van de andere echtgenoot. Dit betekent dat de andere echtgenoot de rechtshandeling waarvoor de toestemming is vereist kan vernietigen wanneer deze toestemming niet is gegeven. Vernietiging van een rechtshandeling heeft terugwerkende kracht. Dit betekent dat partijen in de situatie moeten worden gebracht waarin zij zouden hebben verkeerd wanneer de rechtshandeling nooit had plaatsgevonden.

Het toestemmingsvereiste van artikel 1:88 BW is door de wetgever in het leven geroepen om de echtgenoten, in het belang van het gezin, tegen elkaar te beschermen tegen het verrichten van rechtshandelingen die gezien het onderwerp of de aard daarvan een groot financieel risico met zich brengen.

Toestemming geven is, in het kader van de verkoop van een agrarisch bedrijf, vormvrij en kan dus ook mondeling worden gegeven. Voor het bewijs van het geven van toestemming is het wel aan te raden om de toestemming schriftelijk vast te leggen. Door het geven van toestemming wordt de andere echtgenoot geen partij bij de overeenkomst.

Artikel 19 Pacht en huur

Het is mogelijk dat een koper een onroerende zaak koopt die in gebruik is bij een derde, bijvoorbeeld op basis van een huurovereenkomst, een reguliere pachtovereenkomst of een ander soort pachtovereenkomst (vaak een geliberaliseerde pachtovereenkomst).

19.4 en 19.5

Wanneer sprake is van een goedgekeurde en dus schriftelijk vastgelegde reguliere pachtovereenkomst, heeft de pachter een voorkeursrecht van koop. Dit houdt in dat de verkoper de onroerende zaak eerst te koop moet

aanbieden aan de pachter volgens daartoe geldende regels. Als de verkoper de onroerende zaak aan koper levert gedurende een lopende pachtovereenkomst die voor de wettelijke termijn is aangegaan en die de Grondkamer heeft goedgekeurd, is het voorkeursrecht tot koop door de pachter niet van toepassing als sprake is van een van de in de wet genoemde uitzonderingen.

Het voorkeursrecht uit lid 1 is ook niet van toepassing als de pachter afstand heeft gedaan van het voorkeursrecht nadat hem bij aangetekende brief van de verpachter is meegedeeld dat verkoper de onroerende zaak/het gepachte aan hem wil vervreemden.

Artikel 20 Overige rechten

Aan de onroerende zaak kunnen ook genotsrechten kleven, die een kleinere impact hebben, maar wel het vermelden waard zijn. Vis- en paalrechten gelden uiteraard voor water, wat ook een brede sloot kan zijn. Kooirechten komen niet veel voor, maar zijn het signaleren waard.

Jacht

Het recht om te jagen komt toe aan de eigenaar van de grond. Het jachtrecht kan ook toekomen aan de erfpachter, vruchtgebruiker of bekleemde meier wanneer dit bij vestiging van dit beperkte recht zo is bepaald of aan de pachter wanneer dit in de pachtovereenkomst is bepaald. De houder van het jachtrecht kan dit recht geheel of gedeeltelijk aan één ander tegelijk verhuren. Deze verhuur moet schriftelijk zijn aangegaan en van datum zijn voorzien. Deze huurder kan het genot in zijn geheel verder verhuren (onderverhuur), mits hij daarvoor toestemming heeft van de verhuurder en mits dit schriftelijk gebeurt. Een grondeigenaar of verpachter die zich het jachtrecht heeft voorbehouden, mag dit alleen doorverhuren met toestemming van de grondgebruiker. De overeenkomst voor de huur van het jachtrecht wordt aangegaan voor de duur van tenminste zes en ten hoogste twaalf jaren. Deze overeenkomst bevat geen beding van optie of verlenging. Voor zover en voor zolang het jachtrecht bij eigendomsovergang van de grond of bij de vestiging/tenietgaan of aangaan/beëindiging van een pachtovereenkomst is verhuurd, blijft de huurovereenkomst voortduren. In de huurovereenkomst kan worden bepaald dat wanneer de grond waarop het jachtrecht rust wordt opgenomen in een akte van toedeling en deze akte vóór het einde van de duur van de overeenkomst in de openbare registers is ingeschreven, de overeenkomst eindigt met ingang van de datum waarop deze akte is ingeschreven. De jachthouder kan toestaan dat anderen het hem toekomende genot van de jacht in zijn gezelschap uitoefenen. De jachthouder moet zich als een goed jachthouder gedragen en moet streven naar een redelijke stand van wild in zijn jachtveld.

Artikel 21 Verontreiniging

De toestand van de onroerende zaak is niet altijd bekend. Mogelijk vanwege een bekend verleden dan wel een onaanvaardbaar risico is dit voor de koper soms aanleiding dit te laten onderzoeken. De wettelijke voorschriften hiervoor zijn opgenomen in de Wet bodembescherming. In de artikelen 6.11c en 15 is al het nodige vastgelegd omtrent (de gevolgen van) eventuele verontreiniging,

Bodemonderzoek bestaat uit drie stappen: vooronderzoek, oriënterend onderzoek en nader onderzoek. Dit laatste alleen indien de resultaten uit de voorgaande stappen daartoe aanleiding geven.

Het vooronderzoek richt zich op het vooraf verzamelen van informatie die nodig is om een doelgericht bodemonderzoek op te kunnen zetten. Het richt zich bijvoorbeeld op het beantwoorden van vragen als: waar zijn in het verleden bodembedreigende activiteiten uitgevoerd en om welke stoffen gaat het hierbij? Het vooronderzoek leidt tot een bepaalde verwachting over bodemverontreiniging.

Het oriënterend onderzoek is een onderzoek naar aanleiding van een vermoeden dat sprake is van een geval van verontreiniging. Dit is een geval van verontreiniging of dreigende verontreiniging van de bodem dat betrekking heeft op grondgebieden die vanwege die verontreiniging, de oorzaak of de gevolgen daarvan in technische, organisatorische en ruimtelijke zin met elkaar samenhangen. De opzet van het oriënterend onderzoek hangt af van de situatie of sprake is van een onverdachte locatie (geen vermoeden dat er verontreinigende stoffen aanwezig zijn) of een verdachte locatie. Ook maakt het voor de onderzoeksopzet uit of er sprake is van een plaatselijke verontreiniging of een diffuse verontreiniging of dat het onderzoek zich moet richten op een toekomstige potentiële bodembelasting.

Indien blijkt dat er een geval van verontreiniging is, zal nader onderzoek plaatsvinden naar of ook sprake is van een geval van ernstige verontreiniging. Volgens de Wet bodembescherming is dit een geval van verontreiniging waarbij de bodem zodanig is of dreigt te worden verontreinigd, dat de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant of dier heeft, ernstig zijn of dreigen te worden verminderd.

Ook indien er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging kan een gemeente, wanneer zij een gebiedskwaliteit op basis van het Besluit bodembescherming, afhankelijk van haar ambitieniveau, in de Bouwverordening voorschrijven dat bij bouwactiviteiten deze gebiedskwaliteit als uitgangspunt geldt. Onderzoek naar een gemeentelijk ambitieniveau is aan te raden indien een geval van verontreiniging is geconstateerd. Een goede toelichting op bodemvervuiling en sanering is te vinden via www.rijksoverheid.nl

Artikel 22 Betalingsrechten

Betalingsrechten zijn vermogensrechten die aanspraak geven op een jaarlijkse subsidie in de vorm van inkomensondersteuning. Zij vinden hun grondslag in de Europese Verordeningen 1306/2013 en 1307/2013. Alleen bij de RVO geregistreeerde landbouwers kunnen betalingsrechten op naam hebben. Jaarlijks kunnen zij vóór 15 mei (tenzij de staatssecretaris een andere datum heeft gesteld) uitbetaling aanvragen via de gecombineerde data inwinning (GDI). Voor het “verzilveren” van een betalingsrecht moet de landbouwer minimaal één hectare in gebruik hebben.

Een betalingsrecht geeft aanspraak op uitbetaling van een basispremie, een vergroeningspremie en (eventueel) een premie voor jonge landbouwers. De vergroeningspremie moet landbouwers stimuleren hun areaal grasland in stand te houden. Nederland streeft ernaar dit areaal op nationaal niveau niet te laten krimpen. Voor aanspraak op de premie voor jonge landbouwers moet de aanvrager jonger zijn dan 41 jaar. Natuurlijk gelden voor de uitbetaling van betalingsrechten nog meer voorwaarden. Kijk hiervoor op www.rvo.nl

Let op: betalingsrechten kunnen alleen overgaan van landbouwer naar landbouwer. Als een van de partijen geen landbouwer is, kunnen in het kader van deze transactie geen betalingsrechten overgaan. Als bij deze transactie wel betalingsrechten worden verhandeld, bijvoorbeeld van een derde aan de koper, of van verkoper aan een derde, dan moet tussen die partijen een overeenkomst worden opgemaakt en melding daarvan worden gedaan bij RVO en zorg worden gedragen voor een zorgvuldige registratie

Artikel 23 Fosfaatrechten

Boeren mogen vanaf 1 januari 2018 alleen melkvee/rundvee houden als ze daarvoor voldoende fosfaatrechten hebben. Zij hebben deze rechten toegekend gekregen op basis van het aantal gehouden koeien op 2 juli 2015. Omdat de totale hoeveelheid fosfaatrechten te groot is om de fosfaatproductie weer onder het Europese plafond te brengen, worden de fosfaatrechten bij overdracht afgeroomd met een kortingspercentage behoudens uitzondering. Kijk hiervoor op www.rvo.nl.

Artikel 24 Fytosanitair onderzoek

Voor akkerbouwers, tuinbouwers of bollentelers kan het van groot belang zijn te weten of de bodem is verontreinigd met bodemziekten of aaltjes.

Artikel 25 Ledenleveringsbewijzen

Per 30 september 2017 is de Europese suikerquotering en daarmee de basis onder het in Nederland gehanteerde suikersysteem vervallen. Vanwege het wegvallen van de basis voor het huidige systeem van basisreferentie en toewijzing is Cosun in 2017 overgegaan op een nieuw lidmaatschap systeem gebaseerd op ledenleveringsbewijzen (LLB's). Indien ledenleveringsbewijzen worden overgedragen, dienen partijen dit te doen op grond van de voorwaarden voor overdracht van die betreffende bewijzen. Bij Cosun kunt u hierover meer informatie verkrijgen.

Artikel 26 Pluimveerechten, varkensrechten

De beheersing van de landelijke mestproductie van varkens en pluimvee is onderdeel van het mestbeleid. Een bedrijf mag gemiddeld genomen in een kalenderjaar niet meer varkens of kippen houden dan het aantal dierproductierechten (pluimvee- en/of varkensrechten). Bij overdracht van een geheel bedrijf gaan deze productierechten automatisch over naar de nieuwe eigenaar. Via RVO is hierover nadere informatie te verkrijgen.

Artikel 27 Optie afrekening courtage

Op basis van gemaakte afspraken met de makelaar kan het bedrag aan courtage dat aan de makelaar betaald moet worden verrekend worden via de door de notaris op te maken eindafrekening.

Artikel 28 Nadere, afwijkende afspraken

Alleen als de koper als consument een woning koopt, heeft koper volgens de wet drie dagen bedenktijd om te beslissen of hij de koop door wil laten gaan.

Onder dit artikel kunnen partijen aanvullende bepalingen opnemen over zaken die de partijen eveneens zijn overeengekomen, maar niet in de voorgedrukte tekst van de koopovereenkomst zijn verwerkt. Het is van groot

belang deze aanvullende bepalingen zorgvuldig te formuleren en te omschrijven. Een makelaar, rentmeester of notaris kan u daarbij assisteren.

Bijlagen

Verkoper kan hier vermelden welke bijlagen behoren tot de koopovereenkomst.

Deze toelichting gaat uit van regelmatig voorkomende situaties. Omdat geen enkele situatie precies gelijk is, kunnen partijen (of hun makelaars, rentmeesters of notaris) hun specifieke afspraken in de koopovereenkomst opnemen. Uiteraard mogen partijen ook afwijken van hetgeen in de koopovereenkomst staat. Aan het opstellen van deze modelovereenkomst is veel zorg en aandacht besteed. Ondanks de zorgvuldigheid die daarbij is betracht, geven de hiervoor genoemde brancheorganisaties geen enkele garantie dat de tekst, inhoud en/of strekking vrij zijn van onvolkomenheden, onjuistheden of mogelijke andere gebreken. De organisaties zijn niet aansprakelijk voor de inhoud van deze overeenkomst of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. De organisaties aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte schade als gevolg van of in verband met het gebruik van deze modelovereenkomst. Gebruik van deze overeenkomst geschiedt volstrekt voor eigen risico.