### **KOOPOVEREENKOMST**

**voor appartementsrechten (gereed gekomen privé-gedeelten, doch niet eerder bewoond) met toepassing van de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023 waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend.**

Overeenkomstig het model, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024.

Bij deze koopovereenkomst horen:

* Algemene Voorwaarden voor de koopovereenkomst voor appartementsrechten (gereed gekomen privé-gedeelten, doch niet eerder bewoond), vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024;

- Algemene Toelichting voor de koopovereenkomst voor appartementsrechten (gereed gekomen privé-gedeelten, doch niet eerder bewoond) en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024.

|  |
| --- |
| **Geen notariële eigendomsoverdracht zonder in het bezit te zijn van uw BouwGarant Garantiecertificaat** **Zonder Garantiecertificaat geen dekking onder de Garantieregeling** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Planregistratienummer | : | ………………… |

Ondergetekenden:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Statutaire naam | : |  |
| Kantooradres | : |  |
| Postcode / Plaats | : |  |  |
| Postbus | : |  |
| Postcode / Plaats | : |  |  |
| K.v.K. nummer | : |  |
| Telefoonnummer | : |  |
| E-mail | : |  |
| Internet | : |  |
| Rechtsgeldig vertegenwoordigd door | : |  |
| Functie | : |  |

hierna in deze akte te noemen: "**de Deelnemer**", ingeschreven bij de Stichting BouwGarant , hierna in deze akte te noemen: “**BouwGarant**”; en

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Achternaam | : |  | Man / Vrouw \*) |
| Tussenvoegsel(s) | : |  |
| Voorna(a)m(en) | : |  |
| Adres | : |  |
| Postcode / Woonplaats | : |  |  |
| Telefoonnummer(s) | : |  |
| E-mail adres(sen) | : |  |
|  |  |  |
| Burgerlijke staat | : | Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met / voornemens te huwen met / geregistreerd als partner met / alleenstaand\*) |
|  |  |  |
| Achternaam | : |  | Man / Vrouw \*) |
| Tussenvoegsel(s) | : |  |
| Voorna(a)m(en) | : |  |
| Adres | : |  |
| Postcode / Woonplaats | : |  |  |
| Telefoonnummer(s) | : |  |
| E-mail adres(sen) | : |  |

Word(t)(en) het (de) appartementsrecht(en) op beider namen gekocht? N.v.t. / Ja / Nee, het (de) appartementsrecht(en) word(t)(en) op naam van \* gekocht.\*)

\*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

hierna in deze akte te noemen: "**de Koper**",

in overweging nemende

* dat de Deelnemer een gebouw heeft gesticht te **\***;
* dat de in de splitsing betrokken grond plaatselijk bekend is als **\*** en kadastraal bekend **\*** Gemeente **\*** sectie **\*** nummer **\*** groot **\***;
* dat de Deelnemer het complex heeft gesplitst in appartementsrechten overeenkomstig de akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die akte(n) van splitsing vastgestelde en / of aangeduide huishoudelijk reglement, al welke stukken zoals opgemaakt door notaris **\*** te **\***, hierna in deze akte te noemen: “**de Notaris**”;
* dat deze akte(n) is / zijn ingeschreven in de openbare registers;
* dat de splitsingstekening(en) ter inzage zijn bij de Notaris;

zijn op **\*** overeengekomen als volgt:

**I** De Deelnemer verkoopt aan de Koper, die koopt van de Deelnemer:

het (de) appartementsrecht(en) recht gevend op het / de **\***/**\*** en **\***/**\*** aandeel / aandelen in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond, dat / die de bevoegdheid omvat(ten) tot het uitsluitend gebruik van het (de) privé-gedeelte(n) bestemd tot **\*** (respectievelijk bestemd tot **\***) op de hiervoor genoemde tekening(en) aangeduid met het (de) (bouw)nummer(s) **\***. E.e.a. conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en – voor zover aanwezig – staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt.

Bij deze aanvaardt de Koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in een bij deze overeenkomst behorende en aan deze akte gehechte door partijen ondertekende bijlage.

**II** De koopsom inclusief omzetbelasting wordt gesplitst in de volgende onderdelen:

A. grondkosten (inclusief omzetbelasting) EUR **\***

B. aanneemsom (inclusief omzetbelasting) EUR **\***

Totaal (A + B) EUR **\***

***(A) KEUZE***

De Deelnemer draagt er zorg voor dat deze akte in tweevoud wordt getekend, dat de bijlagen door beide partijen worden gewaarmerkt en dat aan ieder van partijen één getekend exemplaar met de gewaarmerkte bijlagen ter hand wordt gesteld.

***(B) KEUZE***

De Deelnemer draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte, tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte, bijlagen aan de Koper ter hand wordt gesteld.

De Koper machtigt de Notaris, onverminderd het recht om een notaris van zijn keuze in te schakelen, om zijn naam en adres desgevraagd op te geven aan één of meer andere Kopers van een appartementsrecht in het hiervoor genoemde gebouw.

De in de koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van **21**%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Deze overeenkomst is voorts aangegaan onder de volgende bepalingen.

**Bedenktijd**

**Artikel 1**

De Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende Algemene Voorwaarden, Algemene Toelichting en de toepasselijke BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023 . Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Koper, heeft de Koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

**Levering**

**Artikel 2**

1. De levering van het (de) onder I van deze akte bedoelde appartementsrecht(en), hierna in deze akte te noemen: “de Levering”, zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door de Notaris te bepalen tijdstip:

zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken na het laatste van de hierna onder sub a. en b. bedoelde tijdstippen:

* 1. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op één van de gronden genoemd in de artikelen 8 en 11 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
	2. wanneer de werkzaamheden, zoals bedoeld in het in artikel 3 van deze akte bedoelde opnamerapport, zijn voltooid.
1. Indien het (de) in lid 1 van dit artikel bedoelde appartementsrecht(en) ten tijde van de Levering nog ten name staat / staan van een derde, zal de Koper ermee genoegen nemen, dat – indien de Deelnemer zulks wenst – die derde rechtstreeks aan de Koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

**Opnamerapport**

**Artikel 3**

Tussen partijen wordt een schriftelijk opnamerapport opgemaakt, dat als bijlage aan deze overeenkomst wordt gehecht. Het rapport wordt door beide partijen ondertekend. Dit opnamerapport maakt een onverbrekelijk deel uit van deze overeenkomst.

In het opnamerapport wordt opgenomen een productomschrijving van het (de) verkochte, onder I van deze akte bedoelde, privé-gedeelte(n). In deze productomschrijving wordt onder meer gespecificeerd wat wel en niet tot dit (deze) privé-gedeelte(n) behoort / behoren. Voor zover partijen in het opnamerapport niet anders zijn overeengekomen, is / zijn op dit (deze) privé-gedeelte(n) de oorspronkelijke technische omschrijving met de eventuele staten van wijziging van toepassing. Daarnaast bevat het opnamerapport een omschrijving van nog uit te voeren (afbouw)werkzaamheden, alsmede een weergave van de op het moment van de opname aanwezige technische gebreken en tekortkomingen. De Deelnemer verplicht zich de nog niet uitgevoerde (afbouw)werkzaamheden voor de Levering uit te voeren en zal de eventuele gebreken en tekortkomingen zoveel mogelijk voor de oplevering van het (de) onderhavige privé-gedeelte(n), zoals bedoeld in artikel 8 van de Algemene Voorwaarden, herstellen.

De inhoud van dit artikel geldt onverminderd het recht van oplevering van dit (deze) privé-gedeelten, zoals omschreven in artikel 8 van de Algemene Voorwaarden, en het ontslaat de Deelnemer niet van enige andere verplichting uit hoofde van deze overeenkomst en de daarbij behorende Algemene Voorwaarden.

**Afwijkende perceelsgrootte**

## Artikel 4

**1.** Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor in de overweging van deze akte opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

**2.** Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf

***(A) KEUZE***

geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

***(B) KEUZE***

geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake, behoudens een rechtsvordering tot algehele vergoeding op basis van EUR **\*** per centiare, indien het verschil 5% of meer bedraagt van de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte.

**Waarborgsom / bankgarantie**

**Artikel 5**

***(A) KEUZE***

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

***(B) KEUZE***

**1.** Binnen twee (2) weken na ondertekening van deze overeenkomst door de Koper, moet hij aan de Notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de in de koopsom begrepen aanneemsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de betaling van de in de koopsom begrepen aanneemsom. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Koper binnen de gestelde twee (2) weken een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie dient te voldoen aan artikel 15 van de Algemene Voorwaarden.

**2.** De Koper machtigt de Notaris om de waarborgsom van 10% van de in de koopsom begrepen aanneemsom aan de Deelnemer over te maken indien en zodra de Levering heeft plaatsgevonden, mits de Deelnemer ter gelegenheid van de eigendomsoverdracht een aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% als bedoeld in artikel 9 van de Algemene Voorwaarden van de in de koopsom begrepen aanneemsom ten behoeve van de Koper heeft gesteld. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de in de koopsom begrepen aanneemsom. De Deelnemer legt het origineel van deze aan het depot gelijkwaardige zekerheid tijdig over aan de Notaris en stuurt een kopie daarvan aan de Koper.

**3.** Indien de Deelnemer ter gelegenheid van de Levering geen aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de Koper stelt, geldt het volgende. De Koper machtigt de Notaris reeds nu voor alsdan om 50% van de waarborgsom (= 5% van de in de koopsom begrepen aanneemsom) aan de Deelnemer over te maken. Dit bedrag strekt in mindering op de koopsom. De andere 50% van de waarborgsom wordt ter gelegenheid van de oplevering automatisch omgezet in een depot van 5% van de in de koopsom begrepen aanneemsom als bedoeld in artikel 9 van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Koper.

**4.** Indien de Koper een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de Deelnemer heeft gesteld, vervalt deze per de datum van de betaling van de in de koopsom begrepen aanneemsom.

**Betaling koopsom**

# Artikel 6

De betaling van de koopsom en de verrekening van de lasten vinden plaats bij de Levering.

**Overheidssubsidie**

# Artikel 7

***(A) KEUZE***

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

***(B) KEUZE***

**1.** Overheidssubsidie ten aanzien van de bouw van het (de) appartementsrecht(en) zal worden verstrekt op grond van **\*** waarvoor een beschikking is afgegeven onder nummer **\*** d.d. **\***.

**2.** De aanvraag van de ingevolge de in lid 1 van dit artikel genoemde beschikking te verstrekken subsidie geschiedt door de Koper.

De Deelnemer zal daartoe tijdig de nodige formulieren en informatie aan de Koper verstrekken.

**3.** De Deelnemer garandeert dat de Koper op basis van de door hem verstrekte gegevens in aanmerking komt voor de subsidie volgens een door partijen aan deze akte gehechte en gewaarmerkte berekening.

**Ontbindende voorwaarden**

# Artikel 8

**1.** ***(A) KEUZE***

Ter zake van de aankoop door de Koper van het (de) onder I van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) is geen financiering(svoorbehoud) benodigd.

***(B) KEUZE***

Ter zake van de aankoop door de Koper van het (de) onder I van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) is financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-vervulling ontbindende voorwaarde dat de Koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het (de) appartementsrecht(en) een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan EUR **\***, zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR **\***.

**2. *(A) KEUZE***

Ter zake van de bewoning van het onder I van deze akte bedoelde privé-gedeelte is geen huisvestingsvergunning benodigd.

***(B) KEUZE***

Ter zake van de bewoning van het onder I van deze akte bedoelde privé-gedeelte is een huisvestingsvergunning benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-vervulling ontbindende voorwaarde dat de Koper binnen **\*** (**\*** getal in letters) maand(en) na diens ondertekening van deze akte een vergunning, althans de schriftelijke toezegging daartoe, om het privé-gedeelte na gereedkoming zelf te bewonen, verkrijgt.

**3. *(A) KEUZE***

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Koper geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.

***(B) KEUZE***

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Koper Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-vervulling ontbindende voorwaarde, dat de Koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in lid 1 van dit artikel.

**4.** a. Indien één of meerdere van de in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de Koper het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief, te verzenden aan de Deelnemer uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.

b. Het inroepen van de ontbinding op grond van de leden 1 en / of 3 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling.

Het inroepen van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de betreffende (gemeentelijke) instantie.

**5.** Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Koper recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Deelnemer, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.

**6.** Indien ter zake van de aankoop door de Koper van het (de) onder I van deze akte bedoelde appartementsrecht(en) financiering is benodigd als bedoeld in lid 1 van dit artikel én het in lid 1 van dit artikel bedoelde rentevoorstel niet (meer) door de geldgever wordt verlengd en gestand wordt gedaan tot en met de datum van de Levering, dan is de Koper verplicht een nieuw rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de Levering (al dan niet door of namens de Deelnemer) is medegedeeld. De Deelnemer draagt er zorg voor dat de Koper deze datum tijdig verneemt. Indien de Koper geen geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Koper het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.

**Overgangsbepalingen**

# Artikel 9

**1.** De Deelnemer draagt er zorg voor dat in de in de overweging van deze akte bedoelde akte(n) van splitsing de overgangsbepaling wordt opgenomen dat de eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, niet van toepassing zijn op de eerste bewoners.

**2.** Indien de Koper door het verzuim van de Deelnemer de in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming voor het in gebruik nemen van het privé-gedeelte wel behoeft en deze toestemming niet verkrijgt, verbeurt de Deelnemer ten behoeve van de Koper een boete van 10% van de koopsom, onverminderd het recht van de Koper op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen en onverminderd het recht op ontbinding.

**BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023; BouwGarant Garantiecertificaat**

# Artikel 10

**1.** De Deelnemer verklaart, dat het (de) appartementsrecht(en) dat / die het onderwerp is / zijn van deze overeenkomst, deel uitmaakt / uitmaken van een door BouwGarant geregistreerd project en door haar is ingeschreven onder planregistratienummer **\*** en verbindt zich tegenover de Koper ter zake van dit (deze) appartementsrecht(en) de verplichtingen uit de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023 te zullen nakomen.

**2.** De Deelnemer verplicht zich tegenover de Koper om overeenkomstig de toepasselijke BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023 terstond doch uiterlijk binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Koper ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een BouwGarant Garantiecertificaat aan de Koper.

**Afgifte weigering BouwGarant Garantiecertificaat**

# Artikel 11

**1.** Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een BouwGarant Garantiecertificaat wordt geweigerd.

**2.** Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde wordt vervuld, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij de Koper binnen veertien (14) dagen na ontvangst van het bericht van weigering bij aangetekende brief aan de Deelnemer heeft aangezegd dat hij de overeenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.

**3.** De Koper heeft het recht om de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien:

a. de Deelnemer niet conform artikel 10 lid 2 van deze akte, binnen twee (2) weken na de ontvangst van de door de Koper ondertekende akte een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een BouwGarant Garantiecertificaat ; of

b. de Koper zelf een aanvraag heeft ingediend bij BouwGarant tot afgifte van een BouwGarant Garantiecertificaat en binnen drie (3) maanden na het ondertekenen van deze akte door de Koper geen certificaat van BouwGarant of de schriftelijke toezegging tot afgifte daarvan heeft gekregen.

**4.** De aanzegging tot ontbinding van de overeenkomst op grond van lid 3 van dit artikel zal geschieden bij aangetekende brief. Het beroep op ontbinding op grond van lid 3 sub a. van dit artikel kan geen effect sorteren, indien binnen veertien (14) dagen na de aanzegging het BouwGarant Garantiecertificaat is afgegeven.

**5.** Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het geval genoemd in lid 1 van dit artikel, heeft de Koper recht op een bedrag ter grootte van 5% van de koopsom als een door de Deelnemer aan de Koper te verbeuren boete, onverminderd het recht op schadevergoeding.

# Kosten

# Artikel 12

De kosten van de in de overweging van deze akte bedoelde splitsing met bijbehorende stukken en alle kosten en rechten aan de onder I van deze akte bedoelde verkoop en de Levering verbonden, zijn begrepen in de totale koopsom.

**Afwijkende bepalingen**

# Artikel 13

Afwijkingen van het in het hoofd van deze akte genoemde model van de koopovereenkomst en van de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden, die ten nadele van de Koper zijn, zijn nietig behoudens voorafgaande uitdrukkelijke toestemming verleend door BouwGarant.

Bij het ontbreken van deze toestemming geldt de oorspronkelijke in het model opgenomen bepaling.

**Uitsluitingen**

**Artikel 14**

Indien en zodra de hierna te noemen (overigens niet limitatief opgesomde) werkzaamheden tot de contractuele verplichtingen van de Deelnemer behoren, geldt het volgende:

* het bouw- en woonrijp maken van het (de) terrein(en) waarop het onderhavige gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het onderhavige gebouw;
* het slopen van de opstal(len) die zich op het (de) terrein(en) bevinden, waarop het onderhavige gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het onderhavige gebouw;
* het saneren van het (de) terrein(en) waarop het onderhavige gebouw zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van het onderhavige gebouw;
* de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen, behoudens en voor zover de groenvoorzieningen functioneel zijn en onlosmakelijk zijn verbonden met het huis c.q. het gebouw;
* de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
* de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het appartementencomplex;

zijn uitgesloten van de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023 .

E.e.a. voor zover dit geen beperking impliceert van de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023 .

**Geschillenbeslechting**

**Artikel 15**

Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de koopovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de Koper en de Deelnemer mochten ontstaan, worden beslecht door de Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw overeenkomstig de regelen beschreven in het BouwGarant Geschillenreglement, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil, met in achtneming van het navolgende.

De Koper heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw dan wel de gewone rechter.

Indien de Deelnemer een procedure aanhangig wil maken, moet hij eerst de Koper bij aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw dan wel de gewone rechter beslecht wil hebben.

De Deelnemer is gebonden aan de door de Koper gemaakte keuze. Maakt de Koper binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Deelnemer de vrijheid te kiezen voor de Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw dan wel de gewone rechter.

**Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden / BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023**

**Artikel 16**

1. Op de koopovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de koopovereenkomst voor appartementsrechten (gereed gekomen privé-gedeelten, doch niet eerder bewoond), vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024. Deze Algemene Voorwaarden zijn opgenomen in hetzelfde document, waarvan ook deze overeenkomst deel uitmaakt.
2. De Deelnemer en de Koper komen hierbij overeen dat de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023 door de Deelnemer bij ondertekening van deze overeenkomst aan de Koper ter hand wordt gesteld, maar dat de Koper zich daarnaast tevens verplicht tot het downloaden van deze regeling, via

<https://www.bouwgarant.nl/media/z3hivrp0/nieuwbouwgarantie_appartementsrechten_2023_v2.pdf>

**Artikel 17 AVG**

In verband met de uitvoering van de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling worden de in de overeenkomst en aangehechte documenten vermelde persoonsgegevens van de Koper/Koper door de Deelnemer aan BouwGarant verstrekt. De persoonsgegevens van de Opdrachtgever worden overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming door BouwGarant verwerkt. In de privacyverklaring op de website van BouwGarant worden de rechten van de Opdrachtgever inzake de verwerking door BouwGarant van diens persoonsgegevens en de uitwisseling van deze gegevens met andere partijen vermeld. De Opdrachtgever geeft door ondertekening van deze overeenkomst toestemming voor de verwerking van diens persoonsgegevens door BouwGarant.

Getekend te \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Getekend te \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

op \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

De Deelnemer: De Koper(s):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

De Koper verklaart een afschrift te hebben ontvangen van de navolgende documenten welke een onverbrekelijk geheel vormen met deze overeenkomst:

1. de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023 .
2. de in de overweging van deze akte bedoelde akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die akte(n) van splitsing vastgestelde en / of aangeduide huishoudelijk reglement.
3. het opnamerapport als bedoeld in artikel 3 van deze akte.

**De Koper dient niet eerder voor ontvangst van de hiervoor genoemde stukken te tekenen, dan nadat deze daadwerkelijk door de hem of haar zijn ontvangen.**

Getekend te \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

op \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

De Koper(s):

**ALGEMENE VOORWAARDEN**

**voor de koopovereenkomst voor appartementsrechten (gereed gekomen privé-gedeelten, doch niet eerder bewoond) met toepassing van de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023 waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend.**

Overeenkomstig het model, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024.

Bij deze Algemene Voorwaarden horen:

- Koopovereenkomst voor appartementsrechten (gereed gekomen privé-gedeelten, doch niet eerder bewoond), vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024;

- Algemene Toelichting voor de koopovereenkomst voor appartementsrechten (gereed gekomen privé-gedeelten, doch niet eerder bewoond) en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024.

**Definities**

**1.** Onder *koopovereenkomst* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de schriftelijke koopovereenkomst, ingevolge welke deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn.

**2.** Onder *Koper* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan degene, die ingevolge de koopovereenkomst de koper is en in die overeenkomst benoemd is als de Koper.

**3.** Onder *Deelnemer* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan degene, die ingevolge de koopovereenkomst de verkoper is en in die overeenkomst benoemd is als de Deelnemer.

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).

**6.** Onder *appartementsrecht(en)* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan het / de bij de koopovereenkomst verkochte appartementsrecht(en).

**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.

**Verplichtingen van de Deelnemer in geval van verkoop**

**Artikel 1**

**1.a.** De Deelnemer is verplicht het / de appartementsrecht(en) over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen met uitzondering van die welke de Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 7:15 BW1) en 7:20 BW1).

Hij informeert de Koper over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW1).

**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 Koper 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 Deelnemer 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 Koper tot schadevergoeding, indien daartoe gronden zijn.

**2.** In de akte van levering zullen **–** voor zover daaromtrent in de koopovereenkomst niet anders is bepaald – worden opgenomen:

a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;

b. alle mandeligheden en erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van het / de appartementsrecht(en);

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 / de appartementsrecht(en) en van het gebouw met bijbehorende grond op de Deelnemer rusten voor zover de Deelnemer verplicht is deze aan de Koper op te leggen.

**3.** Indien de Koper niet bij het aangaan van de koopovereenkomst door de Deelnemer 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 Koper recht op schadevergoeding.

De Koper 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 Deelnemer draagt er zorg voor dat tijdig voor de Levering een concept van de in lid 2 van dit artikel bedoelde akte van levering met eventuele bijlagen aan de Koper wordt ter hand gesteld.

**Zakelijke lasten**

**Artikel 2**

**1.** Onverminderd het verder in deze Algemene Voorwaarden bepaalde komen de op het / de appartementsrecht(en) rustende zakelijke lasten en belastingen alsmede eventuele baten ten laste casu quo ten gunste van de Koper vanaf de 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 huishoudelijk reglement voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaren, alsmede het aandeel in zodanige baten, is ten laste casu quo ten gunste van de Deelnemer tot de Levering van het privé-gedeelte of tot op de datum van eventuele eerdere ingebruikneming door de Koper van dat gedeelte.

**Erfpacht en andere zakelijke rechten**

**Artikel 3**

Indien in de splitsing een recht van erfpacht of een ander beperkt recht is betrokken, is het in de voorgaande artikelen bepaalde van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat daar waar gesproken wordt van "eigendom" dient te worden gelezen "erfpacht" of het andere beperkte recht en dat de eventuele akte van vestiging geldt als de akte van levering.

**Risico en verzekering**

**Artikel 4**

**1.** Het gebouw blijft tot de algemene oplevering voor risico van de Deelnemer. De Deelnemer is verplicht het gebouw tot de algemene oplevering genoegzaam verzekerd te houden. Hij is verplicht op verzoek van de Koper de polis van deze verzekering en een bewijs dat de premie is betaald aan de Notaris over te leggen. Bovendien is de Deelnemer verplicht, zolang hij na algemene oplevering van het gebouw eigenaar is van een privé-gedeelte, aan de Vereniging van Eigenaars een evenredige bijdrage te leveren aan, in ieder geval, de kosten van een opstalverzekering.

**2.** De Deelnemer vrijwaart de Koper voor aanspraken van derden wegens schade die voor de algemene (op)levering aan derden mocht worden / zijn toegebracht door handelen of nalaten van de Deelnemer, van personen voor wie hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren casu quo hebben uitgevoerd.

**Totstandkoming en instandhouding van het gebouw**

**Artikel 5**

De appartementseigenaars zijn jegens elkander verplicht de bouw, de inrichting van het gebouw of de inrichting of aanduiding van de grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde, zoals dit in artikel 5:108 BW1) aan de appartementseigenaren is opgelegd.

**Aanleg en gebruik nutsleidingen**

**Artikel 6**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water en riolering, voor zover het aanbrengen van deze voorzieningen tot de contractuele verantwoordelijkheid van de Deelnemer behoort uit hoofde van de onderhavige overeenkomst, zijn in de koopsom begrepen.

Afhankelijk of dat de betreffende voorziening wordt aangebracht, zijn de kosten van gebruik van gas, water en elektrische energie met betrekking tot het privé-gedeelte en de gemeenschappelijke gedeelten / zaken tot de dag van (op)levering voor rekening van de Deelnemer.

**Controle op uitvoering**

**Artikel 7**

De Koper en de Deelnemer zijn verplicht de daartoe bevoegd zijnde controlerende inspecteurs van overheidswege in de gelegenheid te stellen de woning te inspecteren.

**Oplevering**

**Artikel 8**

De Deelnemer levert op de datum van de Levering het privé-gedeelte bouwkundig op aan de Koper, tenzij partijen in goed onderling overleg een andere opleveringsdatum afspreken. Door partijen wordt ter gelegenheid van deze oplevering een schriftelijk rapport (proces verbaal van oplevering) opgemaakt van eventuele tekortkomingen, ook wanneer die slechts door één partij als zodanig worden gekwalificeerd. Het opleveringsrapport wordt door beide partijen ondertekend, tenzij het privé-gedeelte, gelet op de aard en omvang van de aanwezige gebreken en tekortkomingen, niet voor bewoning gereed is. De Koper verkrijgt van het rapport een kopie. Na ondertekening van het opleveringsrapport worden de sleutels van het privé-gedeelte aan de Koper overhandigd, waarmee de woning is opgeleverd.

**Opschortingsrecht**

**Artikel 9**

1. De Koper kan ter gelegenheid van de Levering, zonder een beroep te doen op artikel 6:262 BW1) en onder behoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de in de koopsom begrepen aanneemsom inhouden op de totale koopsom en dit bedrag in plaats van aan de Deelnemer te betalen, in depot storten bij de Notaris.
2. Dit recht bestaat niet indien de Deelnemer bij de eigendomsoverdracht ten behoeve van de Koper een aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de in de koopsom begrepen aanneemsom aan de Koper stelt, die bij de oplevering ingaat. De Notaris beoordeelt of deze aan het depot gelijkwaardige zekerheid aan de wet en de in artikel 10 van deze Algemene Voorwaarden gestelde eisen voldoet en treedt als bewaarder van het origineel van de aan het depot gelijkwaardige zekerheid op. Een kopie van de aan het depot gelijkwaardige zekerheid stuurt de Deelnemer aan de Koper.

In dit geval is de Koper niet gerechtigd om op grond van dit artikel of van artikel 7:8 BW1) juncto artikel 7:768 BW1) de betaling van verdere bedragen aan de Deelnemer op te schorten.

1. De Deelnemer stelt de Koper uiterlijk twee (2) maanden na het tijdstip van oplevering, doch niet eerder dan één (1) maand na dat tijdstip, schriftelijk in de gelegenheid aan te geven of hij van de in artikel 6:262 BW1) toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. De Deelnemer stuurt hiervan een afschrift aan de Notaris.
2. De Notaris brengt een eventueel depot in de macht van de Deelnemer nadat drie (3) maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, indien hij het afschrift, bedoeld in het derde lid, heeft ontvangen, tenzij de Koper van de in artikel 6:262 BW1) toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de Koper aan de Notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
3. De Notaris brengt het depot voorts in de macht van de Deelnemer voor zover de Koper daarin toestemt, de Deelnemer aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
4. Indien de Koper aan de Deelnemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 van dit artikel bedoelde depotstorting of de door de Deelnemer gestelde aan het depot gelijkwaardige zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW1). Gedurende de drie (3) maanden als bedoeld in lid 4 van dit artikel, is deze rente niet verschuldigd, zelfs niet indien geen tekortkomingen zijn geconstateerd.
5. De Opdrachtgever kan het depot dan wel een aan het depot gelijkwaardige zekerheid alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

**Artikel 10**

Voor het geval de Deelnemer een aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt als bedoeld in artikel 9 van deze Algemene Voorwaarden in plaats van het depot, dient deze aan het depot gelijkwaardige zekerheid te zijn afgegeven door een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling en dient deze aan te vangen per de datum van oplevering, onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren totdat:

1. drie (3) maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij ofwel de Opdrachtgever de Notaris voordien schriftelijk meedeelt dat hij van de in artikel 6:262 BW3) toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken (in dat geval deelt de Opdrachtgever aan de Notaris tevens mee tot welk bedrag de aan het depot gelijkwaardige zekerheid moet worden gehandhaafd) ofwel één of beide van de in artikel 12 lid 3 van deze Algemene Voorwaarden bedoelde kennisgevingen niet zijn verstuurd (in dat geval blijft een aan het depot gelijkwaardige zekerheid gehandhaafd totdat óf de Opdrachtgever schriftelijk heeft ingestemd met vrijval daarvan óf in een voor partijen bindende uitspraak tot vrijval is beslist);
2. de Koper schriftelijk instemt met het vervallen van de aan het depot gelijkwaardige zekerheid;
3. of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat de aan het depot gelijkwaardige zekerheid niet of niet langer gerechtvaardigd is. De Koper kan de aan het depot gelijkwaardige zekerheid alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

Het opnemen van een vervaltermijn, waardoor de geldigheidsduur wordt beperkt op een andere wijze dan onder a. en / of b. en / of c. van dit artikel is beschreven, is niet toegestaan.

Indien niet aan het gestelde in dit artikel wordt voldaan, mag de Notaris deze zekerheid niet als een aan het depot gelijkwaardige zekerheid accepteren.

**Herstel tekortkomingen**

**Artikel 11**

**1.** De Deelnemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in het rapport als vermeld in artikel 8 van deze Algemene Voorwaarden onverwijld, maar uiterlijk binnen drie (3) maanden na de datum van oplevering te herstellen. In verband met de weersomstandigheden niet onverwijld uit te voeren werkzaamheden zullen zo spoedig mogelijk, wanneer de weersomstandigheden het toelaten, worden voltooid.

**2.** In geval van uiterlijke onvolkomenheden welke het gevolg zijn van aard en hoedanigheid van gebruikte materialen (bijvoorbeeld krimpscheuren) ontleent de Koper daaraan geen grond voor verhaal, tenzij die onvolkomenheden het gevolg zijn van het gebruik van materiaal van minderwaardige kwaliteit of van ondeskundig gebruik of ondeskundige toepassing van materialen door de Deelnemer.

# Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de Deelnemer

**Artikel 12**

**1.** Onverminderd zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 11 lid 1 van deze Algemene Voorwaarden garandeert de Deelnemer rechtstreeks ingevolge deze Algemene Voorwaarden het gebouw casu quo de privé-gedeelten gedurende zes (6) maanden na de datum van de (algemene) oplevering casu quo levering, tegen daarin aan de dag getreden tekortkomingen. Klachten dient de Koper binnen genoemde garantieperiode en binnen een redelijke periode na de ontdekking van de tekortkoming schriftelijk aan de Deelnemer kenbaar te maken, in welk geval de Deelnemer onverwijld zal overgaan tot het nodige herstel. Het in artikel 11 lid 2 van deze Algemene Voorwaarden bepaalde is alsdan van overeenkomstige toepassing.

**2.** Na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode is de Deelnemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het gebouw en de privé-gedeelten:

a. tenzij sprake is van een niet door de Deelnemer aan de Koper schriftelijk kenbaar gemaakte afwijking van de technische omschrijving en / of tekeningen en / of eventuele staten van wijziging waardoor de Koper schade lijdt. Indien nakoming in redelijkheid niet meer van de Deelnemer verlangd kan worden heeft de Koper recht op schadevergoeding. De Koper zal de tekortkoming binnen een redelijke periode na de ontdekking aan de Deelnemer mededelen;

b. tenzij het gebouw of het privé-gedeelte of enig onderdeel daarvan een ernstig gebrek heeft;

c. tenzij het gebouw of het privé-gedeelte of enig onderdeel daarvan een verborgen gebrek bevat en aan de Deelnemer van zodanig verborgen gebrek binnen een redelijke periode na de ontdekking mededeling is gedaan;

d. onverminderd de aansprakelijkheid van de Deelnemer ingevolge de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023 .

**3.** Een gebrek is slechts als ernstig gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder b. aan te merken, indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het gebouw casu quo het privé-gedeelte ongeschikt maakt voor haar bestemming.

**4.** Een gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder c. is als verborgen gebrek aan te merken, indien het gebrek bij de oplevering niet is ontdekt, tenzij het gebrek niet aan de Deelnemer is toe te rekenen.

**5.** De rechtsvordering uit hoofde van een ernstig gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van twintig (20) jaren na de in het eerste lid van dit artikel bedoelde periode.

**6.** De rechtsvordering uit hoofde van een verborgen gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf (5) jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode, onverminderd het bepaalde in lid 5 van dit artikel.

**7.** Indien de in lid 6 van dit artikel genoemde termijn verstrijkt

1. tussen het moment dat de klacht schriftelijk of anderszins aantoonbaar aan de Deelnemer is gemeld, en het tijdstip waarop de Deelnemer schriftelijk mededeelt aan de Koper dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt, dan wel
2. binnen vier maanden na het tijdstip waarop de Deelnemer schriftelijk mededeelt aan de Koper dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt,

is de rechtsvordering met terzijdestelling van het daaromtrent in lid 6 bepaalde niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na vier maanden na de dag waarop de Deelnemer de hierboven bedoelde mededeling heeft gedaan.

**BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023**

**Artikel 13**

De Deelnemer aanvaardt met betrekking tot het appartementsrecht onverkort al de uit de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023 voortkomende verplichtingen en garanties op nakoming waarvan de Koper boven en buiten het bepaalde in de artikelen 11 en 12 van deze Algemene Voorwaarden beroep kan doen.

**Ontbinding van de koopovereenkomst**

**Artikel 14**

**1.** Indien een der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan de Levering, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd, gelijk aan 10% van de koopsom, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen, en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding.

Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief.

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

Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief.

**3.** Indien op grond van lid 2 van dit artikel de ontbinding van de koopovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen, bepalen de ingevolge de koopovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

**Bankgarantie**

**Artikel 15**

Indien de Koper in plaats van een waarborgsom tot nakoming van zijn verplichtingen een schriftelijke bankgarantie jegens de Deelnemer doet stellen tot hetzelfde bedrag als genoemd in artikel 5 keuzemogelijkheid (B) lid 1 van de koopovereenkomst,, dient deze bankgarantie:

a. tijdig aan de Notaris ter hand gesteld te worden;

b. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot één maand na de Levering;

c. afgegeven te zijn door een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling;

d. de clausule te bevatten, dat de desbetreffende bank op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris zal uitkeren.

**NOOT:**

1) De aangehaalde artikelen van het Burgerlijk Wetboek luiden:

Artikel 5:108 BW

1. De appartementseigenaars zijn jegens elkander verplicht de bouw, de inrichting van het gebouw of de inrichting of aanduiding van de grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde.

2. De rechter kan de uitspraak op een vordering, gegrond op het vorige lid, aanhouden wanneer een op artikel 144 lid 1 onder c, d of h gegrond verzoek aanhangig is.

Artikel 6:119 BW

1. De schadevergoeding, verschuldigd wegens vertraging in de voldoening van een geldsom, bestaat in de wettelijke rente van die som over de tijd dat de schuldenaar met de voldoening daarvan in verzuim is geweest.
2. Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.

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 6:262 BW

1. Komt een der partijen haar verbintenis niet na, dan is de wederpartij bevoegd de nakoming van haar daartegenover staande verplichtingen op te schorten.
2. Ingeval van gedeeltelijke of niet behoorlijke nakoming is opschorting slechts toegelaten, voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt.

Artikel 7:8 BW

Wordt een nieuw gebouwde of te bouwen woning, bestaande uit een onroerende zaak of bestanddeel daarvan, verkocht en is de koper een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, dan zijn de artikelen 767 en 768 van overeenkomstige toepassing. Hiervan kan niet ten nadele van de koper worden afgeweken, behoudens bij een standaardregeling als bedoeld in artikel 214 van Boek 6.

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.

Artikel 7: 768 BW

1. De opdrachtgever kan, zonder een beroep te doen op artikel 262 van Boek 6 en onder voorbehoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag in plaats van aan de aannemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
2. De aannemer stelt de opdrachtgever uiterlijk twee maanden na het tijdstip van oplevering, doch niet eerder dan één maand na dat tijdstip, schriftelijk in de gelegenheid aan te geven of hij van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. De aannemer stuurt hiervan een afschrift aan de notaris.
3. De notaris brengt het bedrag in de macht van de aannemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, indien hij het afschrift, bedoeld in het tweede lid, heeft ontvangen, tenzij de opdrachtgever van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de opdrachtgever aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
4. De notaris brengt het bedrag voorts in de macht van de aannemer voor zover de opdrachtgever daarin toestemt, de aannemer een aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
5. Indien de opdrachtgever aan de aannemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de aannemer gestelde gelijkwaardige zekerheid, wordt deze gesteld op wettelijke rente als bedoeld in artikel 119 van Boek 6. Gedurende de drie maanden als bedoeld in lid 3, is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd.

**ALGEMENE TOELICHTING**

**voor de koopovereenkomst voor appartementsrechten (gereed gekomen privé-gedeelten, doch niet eerder bewoond) en bijbehorende Algemene Voorwaarden met toepassing van de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023 waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend.**

Overeenkomstig het model, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024.

Bij deze Algemene Toelichting horen:

- Koopovereenkomst voor appartementsrechten (gereed gekomen privé-gedeelten, doch niet eerder bewoond), vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024;

- Algemene Voorwaarden bij de koopovereenkomst voor appartementsrechten (gereed gekomen privé-gedeelten, doch niet eerder bewoond), vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024.

### **NAAM**

Koopovereenkomst voor appartementsrechten met toepassing van de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023 .

### **ALGEMEEN**

Onder het woord akte wordt uitsluitend de koopovereenkomst verstaan. Onder de term overeenkomst wordt begrepen het gehele complex van documenten, zoals de koopovereenkomst, de Algemene Voorwaarden en deze toelichting.

De Deelnemer mag niet afwijken van de officiële tekst en volgorde van de artikelen van de modelovereenkomst.

Heel belangrijk is dat de overeenkomst volledig wordt ingevuld. Bij sommige artikelen is een keuzemogelijkheid aangegeven. Een keuze kan door de Deelnemer soms tevoren zijn gedaan.

Waar termijnen worden genoemd dient goed op het eventueel verstrijken van deze termijnen te worden gelet.

Het is voor de Koper van groot belang erop te letten, dat alle bijlagen – zoals vermeld bij I en II van de koopovereenkomst – en de door de Deelnemer op te maken berekening van de hoogte van de eventuele subsidie die de Koper mag verwachten, ter hand worden gesteld.

Voorts doen partijen er verstandig aan de bijlagen te paraferen.

### **KOOPOVEREENKOMST**

**Koopprijs**

De koopsom moet worden uitgesplitst in een koopsom grondkosten en een aanneemsom. Bij de hoogte van de aanneemsom dient de Deelnemer uit te gaan van de oorspronkelijke aanneemsom, zoals die gold bij aanvang van de bouw, eventueel vermeerderd met bouwrente.

**Bodemkwaliteit**

Het kopen van (een) appartementsrecht(en) betekent, dat de grond waarop het complex is gebouwd geschikt is voor bebouwing en bewoning.

**Artikel 1 Bedenktijd**

De koopovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan. Een mondelinge koopovereenkomst is nietig.

De bedenktijd van 1 kalenderweek gaat in 1 dag nadat de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Koper ter had is gesteld en loopt 7 dagen later om 24.00 uur af.

De Koper kan binnen 1 week na ingang van de bedenktijd zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequentie de overeenkomst ontbinden. Doorslaggevend daarbij is de datum waarop de Koper de verklaring heeft uitgebracht. Dit noemt men de zogenaamde “verzendtheorie”. Meestal zal dit de datum zijn waarop de Koper de verklaring heeft verzonden. Het verdient dan ook aanbeveling (om bewijsproblemen te voorkomen) de ontbinding schriftelijk bij aangetekende brief te laten plaatsvinden.

**Artikel 2 Levering**

Het is de bedoeling dat het (de) appartementsrecht(en) pas in eigendom aan de Koper wordt (worden) geleverd binnen 6 weken nadat vaststaat dat de Koper de koopovereenkomst niet meer kan ontbinden omdat hij (indien van toepassing):

1. geen financiering krijgt; en / of
2. geen huisvestingsvergunning krijgt, of de schriftelijke toezegging daartoe; en / of
3. geen Nationale Hypotheek Garantie krijgt.

Daarnaast dient de Koper vóór de Levering in het bezit te zijn gesteld van het BouwGarant Garantiecertificaat en dienen de werkzaamheden zoals opgenomen in het opnamerapport van artikel 3 ook uitgevoerd te zijn op de dag van de Levering.

**Artikel 3 Opnamerapport**

Onderdeel van de koopovereenkomst vormt een schriftelijk opnamerapport, welk rapport door beide partijen moet worden ondertekend en als bijlage aan de overeenkomst moet worden gehecht. Hierin moet een actuele productomschrijving van het privé-gedeelte worden opgenomen: welke onderdelen behoren wel en niet tot het aangekochte privé-gedeelte, bijvoorbeeld behoort daartoe wel of geen keuken of sanitair en zo ja van welk merk en welk type enz. Indien in de productomschrijving daarvan niet is afgeweken geldt de oorspronkelijke technische omschrijving met eventuele staten van wijziging. Daarnaast dient de Deelnemer in het rapport aan te geven welke (afbouw)werkzaamheden hij nog in het privé-gedeelte dient te verrichten voor de Levering. Bijvoorbeeld de keuken is nog niet geplaatst en in het opnamerapport wordt afgesproken dat de Deelnemer voor de Levering de keuken in het privé-gedeelte plaatst. Tevens dienen in het rapport de op dat moment aanwezige technische gebreken en tekortkomingen worden opgenomen. Herstel hiervan dient zoveel mogelijk voor de Levering plaats te vinden. Indien dit redelijkerwijze niet mogelijk is, kan dit ook na de oplevering gebeuren.

Deze gebrekenopname vindt plaats onverminderd het recht op oplevering van de Koper op de datum van de Levering. Ook het 5% opschortingsrecht van de Koper bij oplevering wordt hierdoor op geen enkele wijze aangetast. Wel kan het opnamerapport er toe bijdragen dat het aantal opleveringsgebreken kan worden teruggebracht. Daarbij zijn zowel de Koper als de Deelnemer gebaat. Ook overigens laat de inhoud van dit artikel de andere verplichtingen van de Deelnemer uit hoofde van de overeenkomst onverlet.

**Artikel 5 (B) Waarborgsom / bankgarantie**

Indien een waarborgsom is voldaan, zal de Notaris in de regel voor een passende rentedragende bewaring zorgdragen.

De Deelnemer mag een zekerheid van de Koper bedingen tot maximaal 10% van de in de koopsom begrepen aanneemsom. Dit kan een waarborgsom of een bankgarantie zijn, zulks ter keuze van de Koper.

De waarborgsom ter grootte van 10% van de in de koopsom begrepen aanneemsom wordt verrekend bij de Levering en strekt alsdan in mindering op de totale koopprijs. De Koper machtigt hiertoe de Notaris. Dit is het geval in de situatie dat de Deelnemer bij de Levering een aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de in de koopsom begrepen aanneemsom ten behoeve van de Koper heeft gesteld, die bij oplevering ingaat (i.v.m. het opschortingsrecht van de Koper).

Dit is alleen anders wanneer de Deelnemer bij de Levering geen vervangende zekerheid ten behoeve van de Koper stelt. In dat geval strekt 50% van de waarborgsom rechtstreeks in mindering op de totale koopsom. De andere 50% van de waarborgsom wordt omgezet in een 5% depot ten behoeve van de Koper.

Een eventuele door of namens de Koper gestelde bankgarantie vervalt bij betaling van de koopsom.

**Artikel 8 leden 1, 2 en 3 Ontbindende voorwaarden**

De tekst van deze leden bepaalt dat de Koper binnen de in de overeenkomst genoemde termijnen na ondertekening van de akte de ontbinding van de overeenkomst in kan roepen als hij er niet in slaagt:

1. een eventueel benodigd rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening te verkrijgen tegen een maandlast, die in dit lid moet worden ingevuld. Bij een levenhypotheek wordt onder de maandelijkse verplichtingen begrepen de rente en premie; en / of
2. een eventueel benodigde huisvestingsvergunning te verkrijgen. Als regel kan de Deelnemer de Koper inlichten omtrent de in de gemeente geldende regelingen ter zake van het verkrijgen van een huisvestingsvergunning; en / of
3. de eventueel verlangde Nationale Hypotheek Garantie te verkrijgen. Op 1 januari 1995 is de Nationale Hypotheek Garantie van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ingevoerd. Deze regeling stelt voor het hele land uniforme regels bij het garanderen van hypothecaire geldleningen.

Zorg ervoor dat de invulling van deze gegevens zorgvuldig geschiedt.

**Artikel 8 lid 6 Verlopen hypotheekofferte**

De datum van de Levering (van het (de) appartementsrecht(en)) en van het verlijden van de hypotheekakte is meestal niet bekend bij het tekenen van de overeenkomst. De Koper moet echter wel, indien benodigd zijn financiering regelen. De situatie kan zich voordoen, dat het rentevoorstel niet (meer) gestand wordt gedaan tot aan de voorgenomen datum van de Levering. De datum van de Levering is bovendien afhankelijk van de uitvoering van de resterende werkzaamheden door de Deelnemer. Om problemen, die hieruit zouden kunnen voortvloeien voor de Koper en de Deelnemer op een redelijke wijze op te lossen, is lid 6 geschreven en is het nodig de afspraken over de Levering af te stemmen op de termijn van de geldigheid van de hypotheekofferte. Als het rentevoorstel verloopt vóór de definitieve datum van de Levering, is de Koper verplicht een nieuw rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening aan te vragen. Als de rente inmiddels zodanig is gestegen, dat de maandlast van de nieuwe lening groter zou zijn dan de maandlast, die is aangegeven in lid 1, dan heeft de Koper alsnog het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.

**Artikel 11 Afgifte weigering BouwGarant Garantiecertificaat**

De Koper doet er verstandig aan om te verifiëren of de Deelnemer inderdaad het BouwGarant Garantiecertificaat heeft aangevraagd binnen de in artikel 10 lid 2 genoemde termijn.

De Levering van het / de appartementsrecht(en) wordt in ieder geval uitgesteld, totdat zeker is dat het certificaat wordt verstrekt of, nog beter, al is afgegeven.

Zo nodig kan de Koper het BouwGarant Garantiecertificaat zelf aanvragen.

**Artikel 14 Uitsluitingen**

Naast de verplichting om een woning te realiseren, kan de Deelnemer ook de verplichting hebben tot het verrichten van werkzaamheden of het aanbrengen van voorzieningen als in dit artikel bedoeld. Omdat al deze werkzaamheden / voorzieningen zich buiten de woning bevinden en niets van doen hebben met bouwtechnische kwaliteit van de woning, worden deze werkzaamheden / voorzieningen uitgesloten van de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023 .

**Artikel 15 Geschillenbeslechting**

Alle geschillen op grond van de koopovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten worden beslecht door een procedure bij het de Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw , of door middel van een procedure bij de gewone rechter.

De Koper heeft de keuze tussen een procedure bij de Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw of bij de gewone rechter.

Tegen een vonnis van de gewone rechter staat in beginsel wel hoger beroep open.

Indien de Deelnemer een procedure tegen de Koper wil aanvangen moet hij eerst de Koper bij aangetekende brief vragen of hij het geschil beslecht wenst te zien door de Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw dan wel door de gewone rechter. De Deelnemer moet daarbij voor de reactie van de Koper een termijn van ten minste 1 maand in acht nemen. De Deelnemer is vervolgens gebonden aan de keuze van de Koper. Indien de Koper geen tijdige keuze maakt, dan is de Deelnemer vrij om te kiezen voor de Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw of de gewone rechter.

Voor verdere bijzonderheden over de procedure bij de Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw op basis van het BouwGarant Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw, wordt verwezen naar de websites van BouwGarant en de Geschillencommissie Verbouw & Nieuwbouw.

**Ondertekening en dagtekening; termijnen**

Bij het ondertekenen moet de Koper de plaats waar en de datum waarop hij ondertekent invullen.

Deze datum is mede van belang voor een eventuele ontbinding van de overeenkomst. Dat wordt hierna nader toegelicht.

Partijen dienen er op toe te zien dat ieder van hen een door beiden getekend exemplaar van de akte ontvangt.

Artikel 8 geeft de periode aan waarbinnen de Koper de financiering (hypotheek met eventuele Nationale Hypotheek Garantie) en de eventuele huisvestingsvergunning moet regelen. Deze periode gaat in bij de ondertekening van de overeenkomst door de Koper.

In artikel 10 en 11 echter begint de termijn (tijdsperiode) te lopen, nadat het door de Koper ondertekende stuk door de Deelnemer ontvangen is.

Daarom is het van belang, dat de Koper kan aantonen, dat de stukken zijn verzonden of afgegeven. In dat laatste geval kan de Koper van de Deelnemer of diens makelaar / verkoper een ontvangstbewijs (reçu) vragen. Voor de verzending van stukken zijn in de overeenkomst de mogelijkheden aangegeven.

**Aparte handtekening voor de ontvangst van Algemene Voorwaarden, Algemene Toelichting en BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023**

Het is van belang om voor of bij het sluiten van de overeenkomst kennis te kunnen nemen van alle Algemene Voorwaarden, zoals de Algemene Voorwaarden voor de koopovereenkomst voor appartementsrechten. Zij moeten aan de Koper door de Deelnemer ter hand zijn gesteld.

De Koper plaatst zijn handtekening voor de ontvangst van die voorwaarden pas als deze voorwaarden ook daadwerkelijk zijn ontvangen en in zijn bezit zijn.

Hetzelfde geldt voor de toepasselijke BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023 en deze Algemene Toelichting. Ook deze moet de Deelnemer uiterlijk bij de aanbieding van de overeenkomst ter hand stellen.

**Ontbinding van de overeenkomst**

Op sommige plaatsen in de overeenkomst is aangegeven, dat de Koper de ontbinding van de overeenkomst kan bewerkstelligen. In het Burgerlijk Wetboek is de ontbinding geregeld. De wet geeft aan degene die de overeenkomst wil ontbinden de keuze tussen "inroepen" (via een brief) of "vorderen" (aan de rechter vragen) om de overeenkomst te ontbinden. In sommige artikelen spreekt de overeenkomst naast inroepen ook over vorderen. Wanneer twijfel bestaat of de wanprestatie van voldoende gewicht is om de overeenkomst te ontbinden, kan het verstandig zijn de bevoegde rechter in te schakelen. Er kan ook gedeeltelijk worden ontbonden. Een ontbinding kan leiden tot het geheel of gedeeltelijk terugdraaien van de overeenkomst.

### **ALGEMENE VOORWAARDEN**

# Artikel 4 Risico en verzekering

Zolang de Deelnemer het gebouw genoegzaam verzekerd moet houden zal tenminste het risico van brand, storm, water- en ontploffingsschade gedekt zijn, alsmede het risico van de wettelijke aansprakelijkheid van de eigenaar van het gebouw.

**Artikel 8 Oplevering, artikel 11 Herstel tekortkomingen en artikel 12 Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de Deelnemer**

In deze artikelen wordt de opleveringsprocedure beschreven en de aansprakelijkheid van de Deelnemer na de oplevering.

Op het moment dat de Koper de sleutels van het privé-gedeelte in ontvangst neemt gaan alle risico’s op hem over.

De oplevering dient plaats te vinden op de dag van de Levering van het privé-gedeelte aan de Koper. In onderling overleg kunnen partijen een andere datum afspreken, die doorgaans rond de datum van de Levering zal liggen. Partijen dienen van de oplevering een schriftelijk rapport op te maken. Hierin worden de tekortkomingen aan het privé-gedeelte genoteerd. Dit rapport wordt ook wel “proces verbaal van oplevering” genoemd. Het is van groot belang dat het privé-gedeelte zo nauwkeurig mogelijk wordt geïnspecteerd en het opleveringsrapport zo zorgvuldig en volledig mogelijk wordt opgesteld. Dat geeft de Deelnemer zoveel mogelijk inzicht in de omvang van de herstelwerkzaamheden hetgeen bijdraagt tot een spoedige en efficiënte afwikkeling. De Deelnemer dient de bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen onverwijld, maar in ieder geval binnen 3 maanden na oplevering te herstellen.

Na de oplevering begint de onderhoudsperiode met garantie van 6 maanden te lopen. Deze garantie is ruim gesteld en omvat alle tekortkomingen die in de onderhoudsperiode door de Koper worden gesignaleerd. Het is verstandig eventuele tekortkomingen zo snel mogelijk schriftelijk aan de Deelnemer te melden.

Na de onderhouds- c.q. garantieperiode van 6 maanden is de Deelnemer – behoudens de in artikel 12 lid 2 genoemde gevallen – niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het privé-gedeelte.

Waar in deze artikelen wordt gesproken over ‘tekortkomingen’ wordt gedoeld op alle gevallen waarbij de Deelnemer in enig opzicht zijn verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst niet (waaronder ook: niet tijdig, volledig of behoorlijk) nakomt. Het gaat daarbij zowel om gebreken als om ontbrekende zaken, verkeerde leveringen, andere uitvoering etc.

**Artikel 9 en 10 Opschortingsrecht**

De Koper heeft in beginsel het recht om bij de oplevering van een gereed gekomen privé-gedeelte de laatste 5% van de in de koopsom begrepen aanneemsom in depot bij de Notaris te storten in plaats van aan de Deelnemer te betalen.

Dit recht (om 5% van de in de koopsom begrepen aanneemsom in depot bij de Notaris te storten) heeft de Koper niet in het geval de Deelnemer bij de aankondiging van de oplevering een aan het depot gelijkwaardige zekerheid van 5% van de in de koopsom begrepen aanneemsom ten behoeve van de Koper heeft gesteld, die ingaat op de datum van oplevering en waarvan een kopie door de Deelnemer bij de aankondiging van de oplevering / Levering aan de Koper wordt gestuurd. De Notaris controleert of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid aan de wet en de overeenkomst voldoet en als genoegzame vervanging voor het depot kan fungeren. De Notaris bewaart de originele aan het depot gelijkwaardige zekerheid.

Hetzelfde geldt voor het geval de Deelnemer geen aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt en de Koper bij het aangaan van de overeenkomst een waarborgsom ten behoeve van de Deelnemer heeft gestort. De laatste 50% van deze waarborgsom wordt dan bij de oplevering / Levering automatisch omgezet in een depot ten behoeve van de Koper. De Koper behoeft in dat geval dus zelf niets te doen.

Het depot of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid is bedoeld als zekerheid voor de nakoming door de Deelnemer van zijn verplichtingen jegens de Koper ten aanzien van de bij de oplevering van het privé-gedeelte en / of binnen 3 maanden daarna aan het privé-gedeelte geconstateerde tekortkomingen.

In plaats van het depot mag de Deelnemer ook een aan het depot gelijkwaardige zekerheid stellen. Als de Deelnemer een aan het depot gelijkwaardige zekerheid stelt moet de Notaris het depot aan de Deelnemer uitbetalen.

Wanneer de Deelnemer de in lid 3 van het artikel “Opschortingsrecht” bedoelde kennisgevingen aan de Opdrachtgever en de Notaris heeft verstuurd en de Opdrachtgever maakt desondanks geen gebruik van zijn bevoegdheid tot het geheel of gedeeltelijk opschorten/blokkeren van het depot, valt het depot bij de Notaris van rechtswege vrij aan de Deelnemer.

Wanneer de Deelnemer de in lid 3 van het artikel “Opschortingsrecht” bedoelde kennisgevingen aan de Opdrachtgever en de Notaris heeft verstuurd en de Opdrachtgever vóór het verstrijken van de 3 maanden termijn aan de Notaris doorgeeft dat hij de verdere betaling van bedragen wil blijven opschorten, mag dit alleen indien er na 3 maanden na oplevering (nog) tekortkomingen bestaan. De Opdrachtgever dient aan de Notaris aan te geven tot welk bedrag hij het depot wenst te handhaven. Dit dient in een redelijke verhouding te staan met de nog door de Deelnemer te leveren prestatie.

Wanneer de Deelnemer (een van) de in lid 3 van het artikel “Opschortingsrecht” bedoelde kennisgevingen niet heeft verstuurd, blijft het depot, ook al heeft de Opdrachtgever het depot niet binnen 3 maanden na oplevering opgeschort/geblokkeerd, onder berusting van de Notaris.

Hetzelfde geldt voor het geval er sprake is van een aan het depot gelijkwaardige zekerheid is van de Deelnemer.

In lid 6 van artikel 9 is geregeld dat de Opdrachtgever aan de Deelnemer schadevergoeding verschuldigd kan worden nadat 3 maanden na oplevering zijn verstreken. Dit is het geval wanneer er geen redenen meer zijn die de opschorting rechtvaardigen, maar de Opdrachtgever weigert om het depot of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid te laten vervallen. Deze schadevergoeding is vastgesteld op de wettelijke rente over het bedrag dat de Opdrachtgever na 3 maanden na oplevering ten onrechte heeft opgeschort.

De Opdrachtgever kan het depot of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt. Dit is over het algemeen een beslissing van de arbiter of de gewone rechter. De Opdrachtgever zal dan in de procedure aanspraak moeten maken op schadevergoeding en expliciet aan de arbiter of de gewone rechter moeten vragen om verrekening daarvan met het depot c.q. de aan het depot gelijkwaardige zekerheid. Het is dus niet zo dat na verloop van 3 maanden de Opdrachtgever het depot of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid eenzijdig kan uitwinnen.

Elke vordering van de Opdrachtgever onder het depot of de aan het depot gelijkwaardige zekerheid zal nimmer meer kunnen bedragen dan maximaal het bedrag van de (restant) blokkade en is hoe dan ook gemaximeerd tot 5% van de tussen de Deelnemer en de Opdrachtgever overeengekomen aanneemsom.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_