

## **Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van grondkavels vastgesteld door Zeeman Vastgoed BV (versie 20 september 2013)**

### Definities

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

### **Artikel 1 - Verplichtingen van de Verkoper in geval van verkoop**

- 1.a. De Verkoper is verplicht de onroerende zaak over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Verkrijger uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 7:15 en 7:20 van het Burgerlijk Wetboek. (1) Hij informeert de Verkrijger over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek. (1)
- 1.b. Indien de onroerende zaak verontreinigingen mocht blijken te bevatten die de gezondheid van mens, dier en / of planten kunnen schaden, heeft de Verkrijger het recht de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging daartegen verzet en / of de Verkoper zich verplicht op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan, zulks onverminderd het recht van de Verkrijger tot schadevergoeding, indien daartoe gronden zijn.



**ZeemanVastgoed**

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 de onroerende zaak;
  - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gehele complex waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt te legaliseren;
  - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van de onroerende zaak op de Verkoper rusten voor zover de Verkoper verplicht is deze aan de Verkrijger op te leggen;
  - e. de bepaling dat de koopovereenkomst onvoorwaardelijk is geworden.
3. Indien de Verkrijger niet bij het aangaan van de koopovereenkomst door de Verkoper van de lasten en verplichting(en), bedoeld in het vorige lid van dit artikel op de hoogte is gesteld, en die lasten en verplichting(en) de waarde van de onroerende zaak verminderen, heeft de Verkrijger recht op schadevergoeding.

De Verkrijger kan bovendien ontbinding van de koopovereenkomst invoeren of vorderen, indien althans zou blijken dat de waarde van de onroerende zaak hierdoor aanmerkelijk lager is.

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

#### **Artikel 2 - Zakelijke lasten**

Onverminderd het verder in deze voorwaarden bepaalde komen de op de onroerende zaak rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten ten laste casu quo ten gunste van de Verkrijger vanaf de datum van de akte van levering of vanaf de datum van eventuele eerdere ingebruikneming.

#### **Artikel 3 - Omvang aannemingsovereenkomst**

1. Het bij het aangaan van de koopovereenkomst reeds gereedgekomen deel van de woning wordt geacht ingevolge de in de aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.
2. Levering van de onroerende zaak strekt niet tot décharge van de Verkrijger voor de hem uit de aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

#### **Artikel 4 - Wijziging percentage omzetbelasting**

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

## Artikel 5 - Ontbinding van de koopovereenkomst

1. Indien een der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verkrijgen van de akte van levering, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan tien procent van 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 invoeren van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.

2. Indien een der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds vóór de levering waarschijnlijk wordt, dat een der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de koopovereenkomst ernstig te kort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen of te vorderen.
3. Indien op grond van lid 2 van dit artikel de ontbinding van de koopovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen, bepalen de ingevolge de koopovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

## Artikel 6 - Contractsovername

Voordat de onroerende zaak aan de Verkrijger is geleverd, kan hij de voor hem uit de koopovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen slechts aan een derde overdragen, indien de Verkoper deze derde als Verkrijger aanvaardt en tussen de Verkrijger en de derde een akte wordt opgemaakt. Een dergelijke contractsoverneming heeft de in de wet geregelde gevolgen (artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek) (1).

### Noten:

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

#### Artikel 6:159

1. Een partij bij een overeenkomst kan haar rechtsverhouding tot de wederpartij met medewerking van deze laatste overdragen aan een derde bij een tussen haar en de derde opgemaakte akte.
2. Hierdoor gaan alle rechten en verplichtingen over op de derde, voor zover niet ten aanzien van bijkomstige of reeds opeisbaar geworden rechten of verplichtingen anders is bepaald.
3. Artikel 156 en de leden 1-3 van artikel 157 zijn van overeenkomstige toepassing.



**ZeemanVastgoed**

#### Artikel 6:251

1. Staat een uit een overeenkomst voortvloeiend, voor overgang vatbaar recht in een zodanig verband met een aan de schuldeiser toebehorend goed, dat hij bij dat recht slechts belang heeft, zolang hij het goed behoudt, dan gaat dat recht over op degene die dat goed onder bijzondere titel verkrijgt.
2. Is voor het recht een tegenprestatie overeengekomen, dan gaat de verplichting tot het verrichten van de tegenprestatie mede over, voor zover deze betrekking heeft op de periode na de overgang. De vervreemder blijft naast de koper 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 koper van het goed tot de wederpartij bij de overeenkomst een verklaring richt dat hij de overgang van het recht niet aanvaardt.
4. Uit de rechtshandeling waarbij het goed wordt overgedragen, kan voortvloeien dat geen overgang plaatsvindt.

#### Artikel 7:15

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

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.