

## Mogelijke aanvullingen op koopakte.

### 1. ouderdomsclausule

#### **ouderdomsclausule beperkt (licht nadelig voor koper)**

*“Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan \_\_\_\_ jaar oud is. Koper is zich ervan bewust dat hij, gelet op het bepaalde in artikel 5.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit ervan) het verkochte daaraan dient aan te passen.”*

#### **ouderdomsclausule uitgebreid (nadelig voor koper)**

*“De onroerende zaak is meer dan \_\_\_\_ jaar oud, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 5.3 van de op te stellen koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW zal het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderzins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper komen.”*

Toelichting: in artikel 5.3 staat dat het verkochte geschikt is voor normaal gebruik, dus koper mag verwachten dat de woning geschikt is voor bewoning. De fundering moet goed genoeg zijn evenals het dak. Echter door de ouderdomsclausule worden alle ouderdomsgebreken voor rekening van de koper gebracht, ook al betreft het een fundering. Laat als koper altijd een bouwkundige keuring opstellen. Laat u als koper dat na dan kan dat in rechterlijke procedure u aangerekend worden.

#### **ouderdoms- en vrijwaringsclausule zeer uitgebreid (zeer nadelig voor koper, het gaat verder dan alleen ouderdom, voor alle/vele gebreken wordt de verkoper gevrijwaard, ook de gebreken die niets met ouderdom te maken hebben, bijv. door stormschade, verzakking )**

*“Verkoper wil de koper benadrukken dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte meer dan \_\_\_\_ jaar oud is, en de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan voor nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen en elektriciteit, water, gas, riolering en de afwezigheid van doorslaande en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.”*

### 2. bouwkundige keuring

#### **bouwkundige keuring is al gedaan 1**

*“De kopers hebben reeds een bouwkundige keuring laten uitvoeren en zijn volledig op de hoogte van de staat van de woning. Koper vrijwaart de verkoper voor de gebreken voor zover die in het betreffende bouwkundige keuringsrapport zijn vermeld.”*

#### **bouwkundige keuring is al gedaan 2**

*“Koper heeft het recht van verkoper gekregen een bouwtechnisch onderzoek naar de staat van de woning te laten uitvoeren. Koper heeft op datum \_\_\_\_\_ een bouwkundige keuring laten uitvoeren. Koper accepteert de uitkomsten van het bouwkundige onderzoek (en de daaruit voorgekomen rapportage) en vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid hoe ook genaamd ter zake de bouwkundige en constructie staat van de woning.”*

#### **bouwkundige keuring is al gedaan 3**

*“Koper heeft het gekochte, voorafgaand aan ondertekening van deze koopakte, zelf bouwkundig laten keuren.”*

#### **bouwkundige keuring nog niet gedaan**

*“Verkoper stelt koper in de gelegenheid om voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Deze zal uiterlijk op datum \_\_\_\_\_ plaatsvinden.”*

#### **indien negatieve bouwkundige keuring**

*“Koper kan, indien gewenst, voor diens rekening het gekochte bouwkundig laten keuren. Naar aanleiding van deze bouwkundige keuring kan koper uiterlijk op datum \_\_\_\_\_ deze koopovereenkomst ontbinden. Koper dient hierbij zelf zorg te dragen dat de door hem gewenste bouwkundige keuring*

plaatsvindt voor het verstrijken van bovengenoemde uiterlijke datum.

Verkoper en koper zijn overeengekomen dat koper bovengenoemde ontbinding alleen kan invoeren indien de bouwkundige keuring aantoont dat er voor het opheffen van constructieve gebreken een directe investering van meer dan € \_\_\_\_\_ (voluit geschreven EURO \_\_\_\_\_) inclusief BTW noodzakelijk is.

Modernisering, achterstallig onderhoud, afwerking van de woning alsmede investeringen welke pas op lange termijn noodzakelijk zijn, zullen hierbij buiten beschouwing blijven en vormen derhalve voor koper geen grond om de koopovereenkomst te kunnen ontbinden.

Partijen verplichten zich over en weer aan het laten uitvoeren van de hierboven bedoelde keuring mee te werken. Koper dient er voor zorg te dragen, dat de mededeling dat hij de ontbinding inroept, uiterlijk op de derde werkdag na de hierboven genoemde uiterlijke datum door de wederpartij is ontvangen met overlegging van een kopie van de bouwkundige keuring. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden bij aangetekende brief met bericht van ontvangst of deurwaardersexploot. Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd."

### 3. niet bewoningsclausule

#### **niet zelf bewoond door verkoper (beperkt)**

"Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte nooit / meer dan \_\_\_\_ jaar geleden zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt."

#### **niet zelf bewoond door verkoper + vrijwaring verkoper (uitgebreid, nadelig voor verkoper)**

"Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit / meer dan \_\_\_\_ jaar geleden niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 5.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden."

Toelichting: verkoper heeft een mededelingsplicht. Verkoper moet spontaan koper de gebreken melden die een normaal gebruik van de woning in de weg staan. Bijvoorbeeld rotte fundering of dak, grote lekkage, problemen met elektriciteitsvoorziening. Door de niet bewoningsclausule wordt verkoper ontslagen van die plicht, met uitzondering van de gebreken die verkoper al wist, en wordt de onderzoeksplicht van koper groter.

### 4. no-risk clausule

#### **no-risk clausule koper**

"Koper heeft het recht deze overeenkomst te ontbinden wanneer koper uiterlijk op datum \_\_\_\_\_ niet in geslaagd is de hem/haar in eigendom toebehorende onroerende zaak met adres \_\_\_\_\_ onvoorwaardelijk te verkopen, zulks onder algemeen aanvaardbare voorwaarden en tegen een voor de koper acceptabele koopsom. Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde tot verkoop van de hierboven vermelde onroerende zaak te geraken."

eventueel aanvullen met, om de verkoper de vrije hand te geven:

"Verkoper zal het verkochte te koop blijven aanbieden. In geval verkoper voor datum \_\_\_\_\_ met een derde een koopovereenkomst tegen in zijn/haar ogen gunstiger voorwaarden sluit, heeft verkoper het recht deze overeenkomst te ontbinden onder na te melden voorwaarde. Beroep op ontbinding zal dienen te geschieden bij brief met bericht van ontvangst of telefaxbericht met verzendbevestiging aan de koper, in welke brief of telefaxbericht de koper de gelegenheid dient te worden geboden om binnen twee dagen na ontvangst van deze mededeling de verkoper schriftelijk te informeren dat hij deze koopakte onvoorwaardelijk wenst te maken."

### 5. restschuld met NHG verkoper

"Deze koopakte kan uiterlijk op datum \_\_\_\_\_ door verkoper worden ontbonden indien de bestaande hypotheekhouder geen akkoord tot verkoop krijgt van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) in verband met een eventuele kwijtschelding van de restschuld NHG. Eveneens kan verkoper deze koopovereenkomst ontbinden indien op datum \_\_\_\_\_ nog geen akkoord tot verkoop is

*verleend door de bestaande hypotheekhouder in verband met een eventuele kwijtschelding van de restschuld NHG."*