

ALGEMENE TOELICHTING VOOR DE KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST VOOR RECREATIEWONINGEN VOOR NIET PERMANENTE BEWONING VERSIE 1-9-2019

Deze algemene toelichting hoort bij:

- Koop-/aannemingsovereenkomst voor recreatiewoningen voor niet permanente bewoning, versie 1-9-2019
- Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor recreatiewoningen voor niet permanente bewoning, versie 1-9-2019

Naam

Koop-/aannemingsovereenkomst voor recreatiewoningen voor niet permanente bewoning.

Algemeen

Onder het woord akte wordt uitsluitend de koop-/aannemingsovereenkomst verstaan. Onder de term overeenkomst wordt begrepen het gehele complex van documenten, zoals de koop-/aannemingsovereenkomst, de algemene voorwaarden en deze toelichting.

Het is voor de verkrijger van groot belang erop te letten, dat alle bijlagen - zoals vermeld bij I van de koop-/aannemingsovereenkomst - ter hand worden gesteld. Voorts doen partijen er verstandig aan de bijlagen te laten ondertekenen.

Bodemkwaliteit

Het kopen van een kavel bouwgrond betekent, dat de grond geschikt is voor bebouwing en bewoning.

KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Bedenktime

Artikel 2

De koop-/aannemingsovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan. Een mondelinge koop-/aannemingsovereenkomst is nietig. De bedenktijd van drie dagen gaat in één dag nadat de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de verkrijger ter hand is gesteld en loopt drie dagen later om 24.00 uur af. De verkrijger kan binnen drie dagen na ingang van de bedenktijd zonder opgave van redenen en zonder verdere consequentie de overeenkomst ontbinden. Doorslaggevend daarbij is de datum waarop de verkrijger de verklaring heeft uitgebracht. Dit noemt men de zogenaamde "verzendtheorie". Meestal zal dit de datum zijn waarop de verkrijger de verklaring heeft verzonden. Het verdient dan ook aanbeveling (om bewijsproblemen te voorkomen) de ontbinding schriftelijk bij aangetekende brief met 'bewijs van terpostbezorging' of telefaxbericht met verzendbevestiging te laten plaatsvinden.

Waarborgsom

Artikel 4 lid 1

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

Waarborgsom/bankgarantie/verpanding bouwdepot

Artikel 4 lid 4

Zoals uit dit artikel blijkt mag de ondernemer een zekerheid van de verkrijger bedingen tot maximaal 10% van de aanneemsom. Dit kan een waarborgsom, een bankgarantie of de verpanding van het bouwdepot zijn, zulks ter keuze van de verkrijger. De waarborgsom ter grootte van 10% van de aanneemsom wordt verrekend met de laatste 10% van de aanneemsom. De verkrijger machtigt hiertoe de notaris. Dit is het geval in de standaard situatie dat de ondernemer bij de aankondiging van de oplevering een bankgarantie van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de verkrijger heeft gesteld, die bij oplevering ingaat (i.v.m. het opschortingsrecht van de verkrijger).

Dit is alleen anders wanneer de ondernemer bij de aankondiging van de oplevering geen vervangende zekerheid ten behoeve van de verkrijger stelt. In dat geval strekt 50% van de waarborgsom rechtstreeks in mindering op de laatste aannemingstermijn. De andere 50% van de waarborgsom wordt omgezet in een 5% depot ten behoeve van de verkrijger. Een eventuele bankgarantie of een verpand bouwdepot vervalt bij betaling van de laatste aannemingstermijn.

Termijnbetalingen

Artikel 5 lid 1

In dit artikel worden de grootte van de termijnen (gedeelten van de aanneemsom) en de tijdstippen van betaling van de termijnen van de aanneemsom ingevuld.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 9 lid 1

De datum van de levering en van het verlijden van de hypotheekakte is meestal niet bekend bij het tekenen van de overeenkomst. De verkrijger moet echter wel zijn financiering regelen. Hypotheekoffertes hebben in de regel een beperkte geldigheid, nadat zij zijn geaccepteerd. De situatie kan zich voordoen, dat de hypotheekofferte niet gestand wordt gedaan tot aan de voorgenomen datum van levering. Om problemen die hieruit zouden kunnen voortvloeien voor de verkrijger en de ondernemer op een redelijke wijze op te lossen, is lid 1 geschreven.

Als de hypotheekofferte verloopt vóór de definitieve datum van levering, is de verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen. Wanneer de verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen heeft de verkrijger alsnog het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.

Geschillenregeling

Artikel 23

Alle geschillen op grond van de koop-/aannemingsovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten worden beslecht door middel van een arbitrageprocedure bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw.

Ondertekening en dagtekening; termijnen

Bij het ondertekenen moet de verkrijger 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.

Aparte handtekening voor de ontvangst van 'algemene voorwaarden'

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 koop-/aannemingsovereenkomst voor recreatiewoningen voor niet permanente bewoning. Zij moeten u door de ondernemer ter hand zijn gesteld. U plaatst uw handtekening voor de ontvangst van die voorwaarden pas als u die voorwaarden ook daadwerkelijk hebt ontvangen en in uw bezit hebt.

Ontbinding van de overeenkomst

Op sommige plaatsen in de overeenkomst is aangegeven, dat de verkrijger 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 7

Het verdient de voorkeur om alle nader te maken afspraken (na het tekenen van de overeenkomst) eveneens schriftelijk overeen te komen.

Artikel 13 lid 4, artikel 16 en 17

In deze artikelen wordt de opleveringsprocedure beschreven en de aansprakelijkheid van de ondernemer na de oplevering. Op het moment dat de verkrijger de sleutels van de recreatiewoning in ontvangst neemt, gaan in principe alle risico's op hem over. De oplevering is tevens belangrijk, omdat de verkrijger en de ondernemer dan een rapport opstellen van de tekortkomingen aan de recreatiewoning. Het is daarom van groot belang dat de recreatiewoning zo nauwkeurig mogelijk wordt geïnspecteerd en het opleveringsrapport zo zorgvuldig en volledig mogelijk wordt opgesteld. Dat geeft de ondernemer zoveel mogelijk inzicht in de omvang van de herstelwerkzaamheden hetgeen bijdraagt tot een spoedige en efficiënte afwikkeling. De ondernemer dient de bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen onverwijld, maar in ieder geval binnen drie 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 verkrijger worden gesignaleerd. Het is verstandig eventuele tekortkomingen zo snel mogelijk schriftelijk aan de ondernemer te melden. Na de onderhouds- c.q. garantieperiode van 6 maanden is de ondernemer - behoudens de in artikel 17 lid 2 genoemde gevallen - niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan de recreatiewoning.

Waar in deze artikelen wordt gesproken over 'tekortkomingen' wordt bedoeld op alle gevallen waarbij de ondernemer in enig opzicht zijn verplichtingen uit hoofde van de koop-/aannemingsovereenkomst niet (waaronder ook: niet tijdig, volledig of behoorlijk) nakomt. Het gaat daarbij zowel om gebreken als om ontbrekende zaken, verkeerde leveringen, andere uitvoering etc.

Opschortingsrecht

Artikel 14 en 15

De verkrijger heeft in beginsel het recht om bij de oplevering van een woning de laatste 5% van de aanneemsom in depot bij een notaris te storten in plaats van aan de ondernemer te betalen. Indien de laatste aannemingstermijn 5% van de aanneemsom of meer bedraagt dient het depot volledig uit de betaling van de laatste aannemingstermijn betaald te worden. Slechts wanneer de laatste termijn minder dan 5% van de aanneemsom bedraagt, is het toegestaan het ontbrekende deel van het depot uit een eerdere termijn aan de notaris over te maken.

Dit recht (om 5% van de aanneemsom in depot bij de notaris te storten) heeft de verkrijger niet in het geval de ondernemer bij de aankondiging van de oplevering een bankgarantie van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de verkrijger heeft gesteld, die ingaat op de datum van oplevering. De notaris controleert of de bankgarantie aan de wet en de overeenkomst voldoet en als genoegzame vervanging voor het depot kan fungeren. De notaris bewaart de originele bankgarantie en stuurt een kopie aan de verkrijger.

Hetzelfde geldt voor het geval de ondernemer geen bankgarantie stelt en de verkrijger bij het aangaan van de overeenkomst een waarborgsom ten behoeve van de ondernemer heeft gestort. De laatste 50% van deze waarborgsom wordt dan bij de oplevering automatisch omgezet in een depot ten behoeve van de verkrijger. De verkrijger behoeft in dat geval dus zelf niets te doen.

Het depot of de vervangende zekerheid is bedoeld als zekerheid voor het herstel door de ondernemer van bij de oplevering geconstateerde gebreken, alsmede gebreken die zich binnen drie maanden na de oplevering voordoen. In plaats van het depot mag de ondernemer ook een bankgarantie stellen. Als de ondernemer een bankgarantie stelt moet de notaris het depot aan de ondernemer uitbetalen.

Aan het einde van de drie maanden termijn valt het depot bij de notaris van rechtswege vrij aan de ondernemer, tenzij de verkrijger vóór het verstrijken van de drie maanden termijn aan de notaris doorgeeft dat hij de verdere betaling van bedragen wil blijven opschorten. Dit mag alleen indien er na drie maanden na oplevering (nog) gebreken bestaan. De verkrijger dient aan de notaris aan te geven tot welk bedrag hij het depot wenst te handhaven. Dit dient in een redelijke verhouding te staan tot de kosten van herstel van de resterende gebreken.

Hetzelfde geldt voor het geval er sprake van een bankgarantie is van de ondernemer. Deze vervalt na drie maanden na oplevering tenzij de verkrijger schriftelijk aan de notaris te kennen geeft de bankgarantie te willen handhaven omdat er nog gebreken zouden bestaan. Ook hier geldt dat het resterende bedrag van de bankgarantie in een redelijke verhouding moet staan tot de kosten van herstel van de resterende gebreken.

In lid 5 van artikel 14 is geregeld dat de verkrijger aan de ondernemer schadevergoeding verschuldigd kan worden nadat drie maanden na oplevering zijn verstreken. Dit is het geval wanneer de ondernemer alle gebreken heeft opgeheven, maar de verkrijger ten onrechte weigert om het depot of de bankgarantie te laten vervallen. Deze schadevergoeding is vastgesteld op de wettelijke rente over het bedrag dat de verkrijger na drie maanden na oplevering ten onrechte heeft opgeschort.

De verkrijger mag het depot of de bankgarantie alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt. Dit is over het algemeen een beslissing van de (opleverings)arbiter. De verkrijger zal dan in de procedure aanspraak moeten maken op schadevergoeding en expliciet aan de arbiter moeten vragen om verrekening daarvan met het depot c.q. de bankgarantie. Het is dus niet zo dat na verloop van drie maanden de verkrijger het depot of de bankgarantie eenzijdig kan uitwinnen.