

Algemene Verkoopvoorwaarden voor de verkoop van bouwkavels in het

Bouwplan: Zuidelijk veld Binnenduin te Beverwijk

Definities

1. Onder koopovereenkomst wordt in deze voorwaarden verstaan de schriftelijke koopovereenkomst, ingevolge welke deze voorwaarden van toepassing zijn.
2. Onder verkrijger wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de koopovereenkomst de koper is en in die overeenkomst benoemd is als verkrijger.
3. Onder verkoper wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de koopovereenkomst de verkoper is en in die overeenkomst benoemd is als verkoper.
4. Onder notaris wordt in deze voorwaarden verstaan de in de koopovereenkomst aangewezen notaris.
5. Onder het Verkochte wordt in deze voorwaarden verstaan het bij de koopovereenkomst verkochte perceel grond.

Wijziging percentage omzetbelasting

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

Zakelijke lasten

Onverminderd het verder in deze voorwaarden bepaalde komen de op de het Verkochte 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 1 - Verplichtingen van de verkoper in geval van verkoop

1. De verkoper is verplicht het Verkochte 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)
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 verkochte;
 - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het bouwplan waarvan het Verkochte deel uitmaakt te legaliseren;
 - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van het Verkochte op de verkoper rusten voor zover de verkoper verplicht is deze aan de verkrijger op te leggen.
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 het Verkochte verminderen, heeft de verkrijger geen 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 3 - Bankgarantie

Indien de verkrijger in plaats van een waarborgsom tot nakoming van zijn verplichtingen een schriftelijke 'first call' bankgarantie jegens de ondernemer doet stellen tot hetzelfde bedrag als genoemd in artikel 3 van de koopovereenkomst, dient deze bankgarantie:

- tijdig aan de notaris ter hand te worden gesteld;
- onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot de oplevering;
- afgegeven te zijn door een te goeder naam bekend staande in Nederland gevestigde financiële instelling.

Indien de verkrijger een waarborgsom stort, moet deze worden voldaan door storting op de kwaliteitsrekening van Notariskantoor Lautenbach; over een waarborgsom wordt de door de notaris van zijn bank ontvangen geen rente aan koper vergoed. Indien een financiële instelling een negatieve rente in rekening brengt op een rekening zal Notariskantoor Lautenbach bevoegd zijn deze negatieve rente door te berekenen aan verkrijger. Daardoor wordt de waarborgsom die op de derdenrekening is gestort iedere dag net wat minder waard. Om vorenstaande te voorkomen kan koper ervoor te kiezen om een bankgarantie door een erkende financiële-instelling te laten stellen voor het bedrag van de waarborgsom.

Contractovername

Voordat het Verkochte 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 contractoverneming 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.

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 af 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.