

VRAGEN AAN DE NOTARIS

Aankoop woning:

Ik heb de woning van een goede kennis gekocht. Aangezien we elkaar goed kennen hoeft er volgens hem niets op papier gezet worden.

Is dit verstandig?

Advies van de notaris:

Ingeval er sprake is van aankoop van een woning zonder tussenkomst van een makelaar, is het opmaken van een (voorlopige) koopakte beslist aan te raden.

Hierna zal in het kort de procedure aangegeven worden.

1. Mondelinge overeenkomst

Op het moment dat koper en verkoper het eens zijn over de koop (dat wil meestal zeggen: het eens zijn over de prijs) komt een overeenkomst tot stand waar beide partijen aan gebonden zijn.

Echter op belangrijke punten loopt men het risico dat men het niet met elkaar eens is met alle vervelende gevolgen van dien.

Daarbij komt het probleem dat bij onenigheid het bewijzen van mondelinge afspraken een moeilijke zaak is.

Indien de mondelinge koopovereenkomst tot stand is gekomen kan de notaris een (voorlopige) koopovereenkomst opmaken, waarbij hij verschillende (fiscale) aspecten en gevolgen met partijen zal opnemen.

Schriftelijke overeenkomst

In de schriftelijke koopovereenkomst zijn de mondelinge afspraken geformaliseerd. Hierbij moet u denken aan de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht, al dan niet meeverkopen van roerende zaken, bepalingen omtrent bodemverontreiniging, bijzondere lasten en gebruiksbelemmeringen, eventuele ontbindende voorwaarden en andere bijzondere voorwaarden en bedingen.

Zonder een ontbindende voorwaarde is de koopovereenkomst definitief en kunnen partijen deze niet eenzijdig opzeggen. Doen ze dit wel, of komt met de afspraak niet (volledig) na, dan zal de andere partij een boete en schadevergoeding kunnen eisen.

3. Ontbindende voorwaarden

Partijen kunnen overeenkomen dat er een of meerdere ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst worden opgenomen.

U kunt hierbij denken aan een ontbindende financieringsvoorwaarde. Dit houdt in dat de koper binnen een bepaalde termijn (meestal 4 tot 6 weken na ondertekening) boetevrij van de overeenkomst af kan, indien zijn financiering niet rond komt.

Ook een mogelijkheid is dat de koper een voorbehoud maakt ten opzichte van de verkoop van zijn eigen woning

Overeenkomst tussen partijen

Een koopovereenkomst is een resultaat van onderhandelingen tussen koper en verkoper. De notaris is daarbij geen partij en zal bij het opmaken van de schriftelijke koopovereenkomst een adviserende en begeleidende rol spelen. Resultaat is een schriftelijke overeenkomst waarbij beide partijen de consequenties en risico's van hetgeen zij hebben afgesproken kunnen overzien, juist in die situaties waarin het niet gaat zoals men verwacht.

Conclusie

Indien u een huis gekocht of verkocht heeft, is het raadzaam, zeker gezien de grote financiële belangen en mogelijk verstreckende gevolgen, op de kortst mogelijke termijn door de notaris (gratis) een koopakte te laten opstellen, waarbij zijn juridische expertise en ervaring beslist noodzakelijk is om een goede koopovereenkomst te kunnen opstellen.

Het kopiëren en zelf invullen van een modelovereenkomst is niet aan te bevelen aangezien men de consequenties meestal niet kan overzien. Helaas voelt men consequenties pas achteraf indien het misgaat.