



## Een huis (ver)kopen: het koopcontract

Gepubliceerd op vrijdag 11 november 2005

### Gefeliciteerd, je hebt net een huis gekocht. Maar wat staat er eigenlijk in dat koopcontract?

Een koopakte is sinds 1 september 2003 wettelijk verplicht. Mondeling gemaakte afspraken zijn sindsdien niet meer geldig.

Zo'n koopakte bevat minder juridische rimram dan je misschien zou denken. De tekst is ook voor juridisch ongeschoolden goed te begrijpen. Dat is waarschijnlijk mede te danken aan de invloed die de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis de afgelopen jaren op de zogeheten 'modelkoopovereenkomst bestaande eengezinswoning' van de Nederlandse Vereniging van Makelaars hebben uitgeoefend. We nemen de belangrijkste bepalingen even met je door.

De achttien artikelen uit de modelkoopakte zijn in een aantal groepen onder te verdelen. In de eerste drie pagina's van de akte wordt vastgelegd wie wat precies van wie koopt. Hier staan gegevens over de koper, de verkoper en de beschrijving van het pand (meestal 'woonhuis') plus wat daarbij hoort, zoals de grond (tenzij die in erfpacht wordt uitgegeven), bergingen etcetera. Er staat ook bij onder welk nummer het huis met toebehoren staan ingeschreven bij het kadaster.



Natuurlijk wordt ook de prijs genoemd en wordt vastgelegd hoeveel en wanneer de koper aan bankgarantie of waarborgsom bij de notaris moet storten. Zo'n waarborgsom bedraagt meestal tien procent van de koopprijs. Verder wordt geregeld wie voor de kosten van de transactie en de overdracht opdraait. Meestal is dat bij een bestaande woning de koper. Nieuwbouwwoningen worden meestal vrij op naam verkocht.

### top 5



#### Meest gelezen artikelen:

- 1) Hoe lang moet je je belastinggegevens bewaren?
- 2) Mag je werkgever je bespioneren?
- 3) Op zoek naar de goedkoopste betaalrekening
- 4) Weblog: Op jacht naar een nieuwbouwhuis
- 5) Waar krijg je de hoogste spaarrente?

### beurskoersen

Beurskoersen



### advertentie

-  neckermann.com - voordelig online shoppen
-  DAG.nl - 24 uur nieuws, foto's & video's
-  SNS Keuzedeposito - 4,5% spaarrente per jaar
-  **NEW** GSMWEB.NL - De nieuwste KPN Mobiel acties
-  Postbank.nl - Doe de Leenscan

### top 5



#### Keuzedeposito

- 1) Ontvang 4,5% spaarrente
- 2) Sparen met een hoog rendement
- 3) Geschikte spaarrekening?
- 4) Bepaal nu jaarlijkse rendement
- 5) De zekerheid van sparen

## Vrijwaring

De tweede groep van artikelen kun je samenvatten onder het kopje 'vrijwaring van de verkoper en de koper'. Daarin verklaart de verkoper onder meer dat het pand als woonhuis te gebruiken is. Dat klinkt misschien overdreven, maar als de koper een bedrijf aan huis wil beginnen, is dat misschien in strijd met het bestemmingsplan. Hij kan jou daar dan niet achteraf op aanspreken.

## Verborgene gebreken

Ook wordt uitvoerig stilgestaan bij de informatieplicht van de verkoper en de onderzoeksplicht van de koper. Zo is de verkoper verplicht verborgen gebreken te melden en is de koper verplicht zijn aankoop kritisch te onderzoeken en verkoper helemaal door te zagen over bijvoorbeeld een scheur in het plafond.

Veel van de passages hebben een zogeheten bewijs- en signaalfunctie. Ze dwingen koper en verkoper na te denken over allerlei kwesties en daarover iets op papier te zetten. Daardoor wordt de koper aangespoord zich aan z'n onderzoeksplicht te houden en de verkoper aan z'n informatieplicht.

## Overdracht

In de artikelen zes tot en met negen wordt ingegaan op de overdracht. Daarin staat bijvoorbeeld wanneer de definitieve koopovereenkomst bij de notaris wordt gepasseerd, wanneer de sleutels worden overhandigd en hoe allerlei lasten als de OZB en erfpachtcanons worden verrekend.

## Schade

Ook wordt in die passages vastgelegd wat er gebeurt als bijvoorbeeld net voor de overdracht schade aan het huis ontstaat. Hoofregel daarbij is dat de verkoper tot het moment van de overdracht opdraait voor alle schade die aan het huis ontstaat. Maar ja, als een week voor de overdracht de keuken uitbrandt is het wel zo handig om met de koper te overleggen of je de boel nog moet opknappen of dat hij de verzekeringspenningen krijgt en zelf voor het herstel zorgt.

**Dit is de eerste aflevering van een serie van drie over het koopcontract. Deel 2: [De koopakte: Boetes en bedenktijd](#)**

## Links

- [Download online een model koopovereenkomst](#) (doc. bestand op huisverkopen.net)
- [Toelichting op de model koopovereenkomst](#) (in pdf)

---

[stuur door](#)   [print](#)

## gerelateerde artikelen

→ [Een huis kopen in het buitenland, het blijft opletten](#)

## handig

- [Bereken de waarde van je bedrijf](#)
- [Offerte binnen 15 minuten](#)

- **Neem nu Wegenwacht  
Nederland Service  
al vanaf € 49,50  
tot eind 2008**

ANWB

