



Het kopen van een appartementsrecht

Bij het kopen van een huis komen verkoper en koper overeen dat een bepaalde woning tegen bepaalde voorwaarden en prijs op een afgesproken tijd eigendom wordt van de koper. Bent u particulier en gaat u een appartement kopen, dan is met ingang van 1 september 2003 het volgende voor u van belang:

Schriftelijke overeenkomst

Vanaf 1 september 2003 moet de aankoop van een woning schriftelijk worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Daarin staan de gegevens van de koper en de verkoper, om welke woning het gaat, de koopsom, de datum van levering, een financieringsclausule. Eventueel staan er nog andere ontbindende voorwaarden in zoals met betrekking tot een woonvergunning, bodemvervuiling, enz.

Bedenktijd

Na ontvangst van de door de koper en verkoper getekende koopovereenkomst heeft de koper (niet de verkoper!) drie volle dagen (zon- en feestdagen tellen deels niet mee) de mogelijkheid om de koop te ontbinden. Hij hoeft hiervoor geen reden op te geven.

Belangrijk hierbij is het precieze tijdstip waarop de drie-dagen-termijn gaat lopen. Deze bedenkijd geldt ook bij het sluiten van een koop-aannemings-overeenkomst voor een nieuwbouw-/flatwoning.

Schriftelijke koopovereenkomst en bedenkijd voor de particuliere koper

Vanaf 1 september 2003 moet de aankoop van een huis, een appartement of een vakantiewoning door een particuliere koper schriftelijk worden vastgelegd. Een mondelinge overeenkomst is niet geldig.

In de koopovereenkomst staan de gegevens van de verkoper en de koper, welke woning het betreft, de koopprijs, de datum van levering en zaken als ontbindende voorwaarden in verband met de financiering of een huisvestingsvergunning, bodemvervuiling. Ook een koop-aannemingsovereenkomst van een nieuwbouwwoning moet schriftelijk.

De ondergetekende koopovereenkomst of een afschrift daarvan moet aan de koper overhandigd worden. Deze heeft vervolgens drie volle dagen bedenkijd. Binnen deze periode kan hij zonder opgave van redenen de verkoper berichten dat de koopovereenkomst wordt ontbonden en de koop dus niet doorgaat. Koper en verkoper kunnen afspreken dat de bedenkijd langer is dan drie dagen. Kortere mag niet.

De bedenkijd gaat in op de dag nadat de koper (een afschrift daarvan) heeft ontvangen en eindigt in beginsel op de derde dag om 24.00 uur.

Als de koper wil ontbinden, moet hij zorgen dat de verkoper dat bericht heeft ontvangen voor het einde van de bedenkijd. In verband met het bewijs kan zo'n mededeling het beste schriftelijk, bijvoorbeeld per fax met een verzendbevestiging.

De Algemene Termijnenwet is van toepassing op de bedenkijd. Dit betekent dat feitelijk de bedenkijd langer kan zijn dan drie dagen. Twee van de drie dagen mogen geen zaterdag, zon- of feestdag zijn. Bovendien als de bedenkijd afloopt op een dergelijke dag, wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of feestdag is.

Voorbeelden:

Koopakte ontvangen op:	maandag	bedenkijd eindigt op:	donderdag
Koopakte ontvangen op:	dinsdag	bedenkijd eindigt op:	vrijdag
Koopakte ontvangen op:	woensdag	bedenkijd eindigt op:	maandag
Koopakte ontvangen op:	donderdag	bedenkijd eindigt op:	maandag
Koopakte ontvangen op:	vrijdag	bedenkijd eindigt op:	dinsdag
Koopakte ontvangen op:	zaterdag	bedenkijd eindigt op:	dinsdag

Is het bijvoorbeeld maandag waarop de bedenkijd eindigt tweede paasdag, dan eindigt de bedenkijd op dinsdag.

Inschrijving bij het Kadaster

Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Daarmee wordt de koper gedurende zes maanden beschermd tegen onheil van de kant van de verkoper zoals een faillissement, een beslag op de woning of een hogere bidder. Deze inschrijving bij het Kadaster moet

Het Kopen van een Appartementsrecht - pagina 1

Kinneging & Heijer Makelaardij o/z B.V.

3e Kostverlorenkade 33 | 1054 TR Amsterdam | T: 020 589 3010 | F: 020 589 3019 | E: info@khumakelaardij.nl



verplicht via de notaris. Hij moet namelijk een aantal zaken onderzoeken voordat er mag worden ingeschreven.

Advies

Ga voor uw koopovereenkomst naar de notaris. Dit biedt vele voordelen:

- De notaris is de juridische deskundige bij uitstek. Hij voorkomt dat koper en verkoper problemen krijgen na het sluiten van de koopovereenkomst omdat de gemaakte afspraken onduidelijk zijn.
- De notaris zorgt ervoor dat het tijdstip van het ingaan van de drie-dagen-termijn precies wordt vastgelegd. Geknoei met de datum en onenigheid achteraf is hierdoor niet mogelijk.
- Het noodzakelijke onderzoek voor de inschrijving van de koopovereenkomst in het Kadaster wordt direct gedaan, zodat deze inschrijving sneller kan plaatsvinden. Bovendien hoeft met de inschrijving niet gewacht te worden totdat de drie-dagen-termijn voorbij is, zodat u als koper nog beter beschermd bent.

Hierover kunt u meer lezen in de brochure 'Huis te koop', verkrijgbaar bij de notaris. Wat daarin geschreven staat is goeddeels ook van toepassing op het kopen van een appartementsrecht.

De eigendom van een appartementsrecht is te vergelijken met de eigendom van een woonhuis. Na het tekenen van de koopakte volgt dan op een later tijdstip de notariële akte van levering, waarbij de flatwoning op naam van de koper komt.