

Versie 1, 4 september 2009

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR DE KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST VOOR APPARTEMENTSRECHTEN

Deze algemene bepalingen horen bij:

- Koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten

Definities

1. Onder koop-/aannemingsovereenkomst wordt in deze bepalingen verstaan de schriftelijke koop-/aannemingsovereenkomst, ingevolge welke deze bepalingen van toepassing zijn.
2. Onder verkrijger wordt in deze bepalingen verstaan degene die ingevolge de koop-/aannemingsovereenkomst de koper en opdrachtgever is en in die overeenkomst benoemd is als verkrijger.
3. Onder ondernemer wordt in deze bepalingen verstaan degene die ingevolge de koop-/aannemingsovereenkomst de verkoper en aannemer is en in die overeenkomst benoemd is als ondernemer.
4. Onder notaris wordt in deze bepalingen verstaan de in de koop-/aannemingsovereenkomst aangewezen notaris.
5. Onder woning gebouw wordt in deze bepalingen verstaan de in de koop-/aannemingsovereenkomst genoemde opstal(len), waarvan de bouw of afbouw door de verkrijger aan de ondernemer is opgedragen, en dat in de splitsing als bedoeld in de overweging van de koop-/aannemingsovereenkomst is/wordt betrokken.
6. Onder appartementsrecht(en) wordt in deze bepalingen verstaan het/de bij de koop-/aannemingsovereenkomst verkochte appartementsrecht(en)
7. Onder privé-gedeelte wordt in deze bepalingen verstaan het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
8. Onder gemeenschappelijke gedeelten worden in deze algemene bepalingen verstaan die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
9. Onder gemeenschappelijke zaken worden in deze algemene bepalingen verstaan alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 1

Verplichtingen van de ondernemer in geval van verkoop

- 1.a. Het/De appartementsrecht(en), zal/zullen geheel in overeenstemming zijn met de in de koop-/aannemingsovereenkomst genoemde (ontwerp)akte van splitsing. De ondernemer is verplicht het (de) appartementsrecht(en) 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.3) Hij informeert de verkrijger over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek.3)
- 1.b. Indien de in de splitsing betrokken grond verontreinigingen mocht blijken te bevatten die de gezondheid van mens, dier en/of planten kunnen schaden, heeft de verkrijger het recht de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen of te vorderen, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging daartegen verzet en/of de ondernemer zich verplicht op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan, zulks onverminderd het recht van de verkrijger tot schadevergoeding, indien daartoe gronden zijn.
2. In de akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in de koop-/aannemingsovereenkomst niet anders is bepaald - worden opgenomen:
 - a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
 - b. alle mandeligheden en erfdiensbaarheden ten behoeve en ten laste van het (de) appartementsrecht(en);
 - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gebouw met bijbehorende grond of het complex met bijbehorende grond waarvan het gebouw deel uitmaakt te legaliseren;
 - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van het (de) appartementsrecht(en) en van het gebouw met bijbehorende grond op de ondernemer rusten voor zover de ondernemer verplicht is deze aan de verkrijger op te leggen.
3. Indien de verkrijger niet bij het aangaan van de koop-/aannemingsovereenkomst door de ondernemer 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 (de) appartementsrecht(en) verminderen, heeft de verkrijger recht op schadevergoeding.
De verkrijger kan bovendien ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst inroepen of vorderen, indien althans zou blijken dat de waarde van het (de) appartementsrecht(en) hierdoor aanmerkelijk lager is.
4. De ondernemer 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 2

Zakelijke lasten

1. Onverminderd het verder in deze bepalingen bepaalde komen de op het (de) appartementsrecht(en) 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.
2. Het aandeel in de schulden en kosten, die ingevolge het in de akte van splitsing vastgestelde of aangeduide reglement voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaren, alsmede het aandeel in zodanige baten, is ten laste casu quo ten gunste van de ondernemer tot op de datum van oplevering van het privé-gedeelte of tot op de datum van eventuele eerdere ingebruikneming door de verkrijger van dat gedeelte.

Artikel 3

Erfpacht en andere zakelijke rechten

Indien in de splitsing een recht van erfpacht of een ander beperkt recht is betrokken, is het in de voorgaande artikelen bepaalde van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat daar waar gesproken wordt van 'eigendom' dient te worden gelezen 'erfpacht' of het andere beperkte recht en dat de eventuele akte van vestiging geldt als de akte van levering.

Artikel 4

Wijzigingen situatietekening

1. Indien de ondernemer ingevolge een overheidsvoorschrift of enige andere gegronde reden de situatie van het gebouw wijzigt ten opzichte van de ingevolge de koop-/aannemingsovereenkomst geldende situatietekening, zal hij de gewijzigde situatietekening bij de daartoe aangewezen notaris deponeren en aan de verkrijger ter hand stellen.
2. Aan een dergelijke wijziging kan de ondernemer nimmer het recht ontleen op bijbetaling. Indien door de wijziging de waarde van het (de) appartementsrecht(en) vermindert, heeft de verkrijger recht op schadevergoeding tot het beloop van die waardevermindering. Indien en voor zover de wijziging mede inhoudt een afwijking van de opgegeven maat of grootte van de grond behorende bij het gebouw of het privé-gedeelte zal bij de bepaling van de schade in afwijking van het bepaalde in artikel 2 van de koop-/aannemingsovereenkomst met de reële waardevermeerdering of -vermindering tengevolge van het verschil in maat of grootte rekening worden gehouden.
3. Indien de wijziging zodanig ingrijpend is dat kan worden gesproken van een wezenlijk andere prestatie, is de verkrijger gerechtigd de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.

4. Indien de verkrijger om voormelde redenen meent aanspraak te kunnen maken op schadevergoeding, respectievelijk ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst, dient hij dat binnen een redelijke termijn, nadat hem de gewijzigde situatietekening is ter hand gesteld, schriftelijk - in geval van ontbinding bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging - aan de ondernemer mede te delen.

Artikel 5

Omvang koop-/aannemingsovereenkomst

1. Het bij het aangaan van de koop-/aannemingsovereenkomst reeds gereedgekomen deel van het gebouw wordt geacht ingevolge de in de koop-/aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.
2. De levering van het/de geheel of gedeeltelijk gereedgekomen appartementsrecht(en), strekt niet tot décharge van partijen van hun wederzijds uit de aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 6

Wijzigingen op initiatief van de ondernemer

De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw casu quo het privé-gedeelte; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

De ondernemer zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, registreren op een lijst die op de bouwplaats ter inzage van de verkrijger zal liggen.

Artikel 7

Wijzigingen in opdracht van de verkrijger

1. De verkrijger kan met inachtneming van artikel 11 lid 6 van deze algemene bepalingen de ondernemer verzoeken wijzigingen in het privé-gedeelte in afwijking van de tekening of de technische omschrijving aan te brengen. Zodanig verzoek dient gepaard te gaan met het vragen van kostenopgave van die wijzigingen.
2. De ondernemer is gerechtigd een zodanig verzoek van de hand te wijzen, indien naar zijn oordeel:
 - a. gezien het stadium van de bouw de gevraagde wijziging ongewenst is te achten;
 - b. die wijziging strijdig is met de opzet van het bouwplan of met de normen waaraan het privé-gedeelte of het gebouw moet voldoen.
3. Doet zich geen der gevallen in het vorig lid van dit artikel vermeld voor, dan verstrekt de ondernemer binnen drie weken na het verzoek schriftelijk opgave van de prijs van de verzochte wijziging en het tijdstip van betaling daarvan,

alsmede mededeling omtrent de eventuele consequenties die deze wijziging ten aanzien van de subsidie kan hebben, en, indien daartoe aanleiding is, opgave van het aantal werkbare werkdagen waarmee de termijn voor oplevering daardoor zal worden verlengd. De wijziging maakt deel uit van het bouwplan, indien de verkrijger binnen een week na ontvangst van de opgave zich schriftelijk daarmee akkoord verklaart. De eventuele uit het bijwerk voortkomende verlenging van de termijn voor oplevering is voor risico van de verkrijger.

4. Het is de verkrijger niet toegestaan vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen door derden te doen uitvoeren, dan na verkregen toestemming van de ondernemer.

Artikel 8

Doorberekening van loon- en prijsstijgingen

1. Doorberekening van meerdere of mindere kosten tengevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten, tenzij bij het aangaan van de koop-/aannemingsovereenkomst anders is overeengekomen¹⁾; in dat geval moet in de koop-/aannemingsovereenkomst een post risicoverrekening worden opgenomen tot het maximum waarvan doorberekening kan plaatsvinden, en in een schriftelijke overeenkomst worden geregeld vanaf welke datum en volgens welke maatstaf die doorberekening zal plaatsvinden en hoe en wanneer de betaling moet geschieden.
2. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Artikel 9

Wijzigingen en subsidieregeling

Ingeval de bouw gesubsidieerd is, zijn de gevolgen van de uit de artikelen 7 en 8 lid 2 voortkomende wijzigingen van de kosten van het verkrijgen in eigendom voor rekening van de verkrijger.

Artikel 10

Risico tijdens de bouw en verzekering

1. Gedurende de (af)bouw blijft het gebouw voor risico van de ondernemer. De ondernemer is verplicht het gebouw tot twee maanden na de algemene oplevering en tot twee maanden na het ontstaan van de Vereniging van Eigenaars genoegzaam verzekerd te houden. Hij is verplicht op verzoek van de verkrijger de polis van deze verzekering en een bewijs dat de premie is betaald aan de notaris over te leggen.
2. De ondernemer vrijwaart de verkrijger voor aanspraken van derden wegens schade die tijdens de bouw aan derden mocht worden toegebracht door

handelen of nalaten van de ondernemer, van personen voor wie hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren.

Artikel 11

Aard aannemingsovereenkomst

1. De ondernemer staat ervoor in, dat hij met degenen tegenover wie hij eveneens de verplichting tot (af)bouw van het gebouw is aangegaan of zal aangaan, is overeengekomen casu quo zal overeenkomen, dat de (af)bouw zal geschieden overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing, de technische omschrijving en de tekeningen, die bij de overeenkomst behoren.
2. De verplichtingen van de ondernemer voortkomend uit de met de verkrijger aangegane aannemingsovereenkomst vormen ten aanzien van de oplevering van het gebouw een ondeelbare verbintenis, die hij tegenover de verkrijger verplicht is in haar geheel na te komen.
3. De verkrijger verbindt zich onherroepelijk tegenover zijn mede-verkrijgers reeds voordat zij door levering appartementseigenaren zijn geworden, aan de totstandkoming en het in stand houden van het gebouw, overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing, de technische omschrijving en de tekeningen, mede te werken zoals dit in artikel 108 van Boek 5 ⁽³⁾ van het Burgerlijk Wetboek aan de appartementseigenaren is opgelegd. Deze verplichting tegenover de mede-verkrijgers houdt op te bestaan, indien de koop-/aannemingsovereenkomst tussen de ondernemer en de verkrijger wordt ontbonden.
4. De verkrijger kan alleen en zonder medewerking van zijn mede-verkrijgers de uitvoering van de aannemingsovereenkomst van de ondernemer vorderen, tenzij daardoor enig recht van zijn mede-verkrijgers zal worden aangetast of daardoor nadeel zal worden toegebracht aan een ander gedeelte van het gebouw dan het privé-gedeelte.
5. De verkrijger zal alleen en zonder medewerking van zijn mede-verkrijgers de ondernemer in het in artikel 19 van deze bepalingen beschreven geval in gebreke kunnen stellen en de in dat artikel genoemde rechten kunnen uitoefenen, tenzij daardoor enig recht van zijn mede-verkrijgers zal worden aangetast of daardoor nadeel zal worden toegebracht aan een ander gedeelte van het gebouw dan het privé-gedeelte.
6. De verkrijger kan met inachtneming van artikel 7 van deze algemene bepalingen alleen en zonder medewerking van zijn mede-verkrijgers aan de ondernemer opdracht geven om wijzigingen ten opzicht van de technische omschrijving en de tekeningen, behorende bij die overeenkomst, aan te brengen in het privé-gedeelte, tenzij die wijzigingen niet in overeenstemming zijn met de (ontwerp)akte van splitsing of nadeel toebrengen aan een ander gedeelte van het gebouw.

Artikel 12

Aanleg en gebruik nutsleidingen

1. Bij de uitvoering van zijn opdracht moet de ondernemer medewerking verlenen aan, dan wel gelegenheid geven tot het treffen en/of aanbrengen van voorzieningen van algemeen nut door, dan wel op aanwijzing van de al dan niet openbare nutsbedrijven, voor de voorziening van elektrische energie, gas, water en telefoonaansluitingen en dergelijke. De verkrijger is verplicht de aanwezigheid van deze voorzieningen te dulden.
2. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water en riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.
3. De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit met betrekking tot het privé-gedeelte zijn tot de dag van oplevering als bedoeld in artikel 14 lid 4 van deze algemene bepalingen voor rekening van de ondernemer.
4. De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten/zaken zijn tot de dag van de algemene oplevering als bedoeld in artikel 14 lid 6 van deze algemene bepalingen voor rekening van de ondernemer.

Artikel 13

Controle op uitvoering

De verkrijger en de ondernemer zijn verplicht de daartoe bevoegd zijnde controlerende inspecteurs van overheidswege in de gelegenheid te stellen het gebouw en de privé-gedeelten te inspecteren.

Artikel 14

Werkbare werkdagen en oplevering

1. Werkdagen ²⁾ worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de ondernemer gedurende tenminste vijf uren door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Niet als werkdagen worden beschouwd de algemeen erkende, door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen.
2. Indien de ondernemer niet binnen drie maanden na de datum van de ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst door de verkrijger begonnen is met de bouw van het gebouw en ook niet binnen veertien dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de verkrijger alsnog daarmee een begin heeft gemaakt, heeft de verkrijger het recht de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen op de wijze zoals in artikel 20 lid 1 van deze algemene bepalingen is bepaald.

De ondernemer moet alsdan aan de verkrijger binnen vier weken, nadat de verklaring tot ontbinding te zijner kennis is gebracht, terugbetalen alle aan hem ter zake van de koop-/aannemingsovereenkomst gedane betalingen, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van de betaling tot de datum van terugbetaling. De verkrijger heeft bovendien recht op vergoeding van de als gevolg van de ontbinding optredende schade.

3. De ondernemer is verplicht na aanvang van de bouw de werkzaamheden regelmatig voort te zetten.
4. Als datum van oplevering van het privé-gedeelte geldt in de koop-/aannemingsovereenkomst het tijdstip, waarop de verkrijger, nadat rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en door of namens beide partijen is getekend, de sleutels voor dat privé-gedeelte in ontvangst heeft genomen, en de ten dienste van dat privé-gedeelte staande gemeenschappelijke gedeelten en zaken veilig en blijvend benut kunnen worden. De datum van oplevering moet door de ondernemer tenminste veertien dagen tevoren schriftelijk aan de verkrijger worden medegedeeld.
5. Bij overschrijding van het aantal werkbare werkdagen als omschreven in artikel 5 lid 1 van de koop-/aannemingsovereenkomst en ook, indien een door de ondernemer reeds aangekondigde oplevering van het privé-gedeelte wordt opgeschort, zal de ondernemer zonder ingebrekestelling aan de verkrijger een gefixeerde schadevergoeding van € 50,- per werkdag verschuldigd zijn. Deze schadevergoeding kan worden verrekend met de nog verschuldigde termijn(en).
6. Onder algemene oplevering wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst verstaan de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken door de ondernemer aan de verkrijgers, nadat rapport is opgemaakt van eventuele tekortkomingen, welk rapport door of namens partijen is getekend. Ook deze datum moet door de ondernemer tenminste veertien dagen tevoren schriftelijk aan de verkrijgers worden medegedeeld.

Artikel 14A

Opschortingsrecht

1. De verkrijger kan, zonder een beroep te doen op artikel 262 van Boek 6⁽³⁾ van het Burgerlijk Wetboek en onder voorbehoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag in plaats van aan de ondernemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
2. Dit recht bestaat niet in de volgende gevallen:

- a. indien de ondernemer bij de aankondiging van de oplevering van het privé gedeelte ten behoeve van de verkrijger een bankgarantie van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 14 B van de algemene bepalingen aan de verkrijger stelt, die bij de oplevering ingaat. De notaris beoordeelt of deze bankgarantie aan de wet en de overeenkomst voldoet en treedt als bewaarder van het origineel van de bankgarantie op. Een kopie van de bankgarantie stuurt de notaris aan de verkrijger.
- b. indien de ondernemer geen vervangende zekerheid stelt én er door de verkrijger ten behoeve van de ondernemer een waarborgsom als bedoeld in artikel 3 van de overeenkomst is gestort. In dat geval is het depot van 5% reeds tot stand gekomen via het bepaalde in artikel 3B lid 3 van de koop-/aannemingsovereenkomst (contractuele conversie laatste 50% waarborgsom ten behoeve van de ondernemer in 5% depot ten behoeve van de verkrijger);

In deze gevallen is de verkrijger niet gerechtigd om op grond van dit artikel of van artikel 768 van Boek 7 ⁽³⁾ van het Burgerlijk Wetboek de betaling van verdere bedragen aan de ondernemer op te schorten.

3. De notaris brengt een eventueel depot in de macht van de ondernemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering van het privé gedeelte, tenzij de verkrijger van de in artikel 262 van Boek 6⁽³⁾ van het Burgerlijk Wetboek toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de verkrijger aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
4. De notaris brengt het depot voorts in de macht van de ondernemer voor zover de verkrijger daarin toestemt, de ondernemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
5. Indien de verkrijger aan de ondernemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de ondernemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente als bedoeld in artikel 119 van Boek 6 ⁽³⁾ van het Burgerlijk Wetboek. Gedurende de drie maanden bedoeld in lid 3, is deze rente niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken zijn geconstateerd.
6. De verkrijger kan het depot alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

Artikel 14B

Voor het geval de ondernemer een bankgarantie stelt als bedoeld in artikel 14 A van de algemene bepalingen in plaats van het depot, dient deze bankgarantie te zijn afgegeven door een te goeder naam bekend staande en in Nederland gevestigde

financiële instelling en dient deze aan te vangen per de datum van oplevering van het privé gedeelte, onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren totdat:

- drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering van het privé gedeelte, tenzij de verkrijger de notaris voordien schriftelijk meedeelt dat hij van de in artikel 262 van Boek 6 ⁽³⁾ van het Burgerlijk Wetboek toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de verkrijger aan de notaris tevens mee tot welk bedrag de bankgarantie moet worden gehandhaafd;
- de verkrijger schriftelijk instemt met het vervallen van de bankgarantie;
- of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat de bankgarantie niet of niet langer gerechtvaardigd is. De verkrijger kan de bankgarantie alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

Artikel 15

Herstel tekortkomingen

1. De ondernemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in de rapporten als vermeld in artikel 14 leden 4 en 6 van deze algemene bepalingen onverwijld, maar uiterlijk binnen drie maanden na de respectievelijke data van oplevering te herstellen. In verband met de weersomstandigheden niet onverwijld uit te voeren werkzaamheden zullen zo spoedig mogelijk, wanneer de weersomstandigheden het toelaten, worden voltooid.
2. In geval van uiterlijke onvolkomenheden welke het gevolg zijn van aard en hoedanigheid van gebruikte materialen (bijvoorbeeld krimpscheuren) ontleent de verkrijger daaraan geen grond voor verhaal, tenzij die onvolkomenheden het gevolg zijn van het gebruik van materiaal van minderwaardige kwaliteit of van ondeskundig gebruik of ondeskundige toepassing van materialen door de ondernemer.

Artikel 16

Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de ondernemer

1. Onverminderd zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 15 lid 1 garandeert de ondernemer rechtstreeks ingevolge deze bepalingen het gebouw en de privé-gedeelten gedurende zes maanden na de datum van oplevering tegen daarin aan de dag getreden tekortkomingen. Klachten dient de verkrijger binnen genoemde garantieperiode schriftelijk aan de ondernemer kenbaar te maken, in welk geval de ondernemer onverwijld zal overgaan tot het nodige herstel. Het in artikel 15 lid 2 bepaalde is alsdan van overeenkomstige toepassing.
2. Na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode is de ondernemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het gebouw en de privé-gedeelten,
 - a. tenzij sprake is van een niet door de ondernemer aan de verkrijger schriftelijk kenbaar gemaakte afwijking van de technische omschrijving en/of tekeningen en/of eventuele staten van wijziging waardoor de verkrijger schade lijdt. Indien nakoming in redelijkheid niet meer van de ondernemer verlangd kan worden

- heeft de verkrijger recht op schadevergoeding. De verkrijger zal de tekortkoming binnen redelijke periode na de ontdekking aan de ondernemer mededelen;
- b. tenzij het gebouw of het privé-gedeelte of enig onderdeel daarvan een ernstig gebrek heeft;
 - c. tenzij het gebouw of het privé-gedeelte of enig onderdeel daarvan een verborgen gebrek bevat en aan de ondernemer van zodanig verborgen gebrek binnen een redelijke periode na de ontdekking mededeling is gedaan;
 - d. onverminderd de aansprakelijkheid van de ondernemer ingevolge de garantie- en waarborgregeling van de in de overeenkomst genoemde waarborgende instelling.
3. Een gebrek is slechts als ernstig gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder b aan te merken, indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het gebouw casu quo het privé-gedeelte ongeschikt maakt voor zijn bestemming.
 4. Een gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder c is slechts dan als verborgen gebrek aan te merken, indien het door de verkrijger redelijkerwijs niet eerder dan het tijdstip van de ontdekking onderkend had kunnen worden.
 5. De rechtsvordering uit hoofde van een ernstig gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van twintig jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode.
 6. De rechtsvordering uit hoofde van een verborgen gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode, onverminderd het bepaalde in lid 5 van dit artikel.

Artikel 17

Beëindiging aannemingsovereenkomst

Beëindiging of opzegging van de overeenkomst op grond van de artikelen 763⁽³⁾ respectievelijk 764⁽³⁾ van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is uitgesloten.

Artikel 18

Ingebruikneming vóór oplevering

1. De verkrijger is niet gerechtigd het privé-gedeelte voor de oplevering en voordat de opeisbaar geworden door hem verschuldigde betalingen hebben plaatsgehad, in gebruik te nemen of te doen nemen behoudens schriftelijke toestemming van de ondernemer.
Bij overtreding is de verkrijger voor elke dag dat de overtreding voortduurt aan de ondernemer een vergoeding verschuldigd van vijf/tiende promille van de aanneemsom zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling is vereist.
2. Voordat het privé-gedeelte aan de verkrijger is opgeleverd, kan hij de voor hem uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen slechts aan derden overdragen, indien de ondernemer deze derde als verkrijger accepteert

en tussen de verkrijger en de derde een akte wordt opgemaakt. Een dergelijke contractsoverneming heeft de in de wet geregelde gevolgen (artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek³).

Artikel 19

Onregelmatig verloop van het werk

1. Ingeval de ondernemer de op hem rustende verplichtingen uit de aannemingsovereenkomst niet nakomt en de verkrijger hem te dien zake in gebreke wil stellen, is hij onverminderd het bepaalde in artikel 14 lid 5 van deze algemene bepalingen verplicht dat schriftelijk te doen en daarbij de ondernemer een redelijke termijn te gunnen om alsnog zijn verplichtingen na te komen.
2. Reeds voordat de gestelde termijn is verstreken, is de verkrijger in dringende gevallen gerechtigd voor rekening van de ondernemer die maatregelen te nemen, die tot behoud van de rechten van de verkrijger of ter voorkoming van schade of vermeerdering daarvan zonder uitstel genomen dienen te worden.
3. Indien de ondernemer ook na de ingebrekestelling nalatig blijft zijn verplichtingen na te komen, heeft de verkrijger het recht te vorderen hetzij de nakoming door de ondernemer van diens verplichtingen, hetzij de machtiging om voor rekening van de ondernemer de werkzaamheden in de uitvoering waarvan de ondernemer in gebreke is gebleven te verrichten of te doen verrichten.

Artikel 20

Ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst

1. Indien een der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van levering, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan tien procent van de koop-/aanneemsom, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding. Het invoeren van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging.
2. Indien een der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds vóór de oplevering waarschijnlijk wordt, dat een der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de koop-/aannemingsovereenkomst ernstig te kort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen of te vorderen.
2. Indien op grond van lid 2 van dit artikel de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen, bepalen de ingevolge de koop-/aannemingsovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen

afhangen van door hen te stellen bepalingen en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

Artikel 21

Bankgarantie

Indien de verkrijger in plaats van een waarborgsom tot nakoming van zijn verplichtingen een schriftelijke bankgarantie jegens de ondernemer doet stellen tot hetzelfde bedrag als genoemd in artikel 3 lid 1 van de koop-/aannemingsovereenkomst, 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;
- de clause te bevatten dat bij in gebreke blijven van de verkrijger om de aannemingstermijnen te betalen de desbetreffende financiële instelling op eerste verzoek van de ondernemer het bedrag van de garantie dan wel een evenredig deel daarvan aan de ondernemer zal overmaken. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de openstaande aanneemsom.

Noten 1) Niet toegestaan ingeval van overheidswege gesubsidieerde bouw.
2) Een jaar telt gemiddeld 180 werkbare werkdagen.
3) De aangehaalde artikelen van het Burgerlijk Wetboek luiden:

Artikel 5:108

1. De appartementseigenaars zijn jegens elkander verplicht de bouw en de inrichting van het gebouw en de daarbij behorende grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde.
2. De rechter kan de uitspraak op een vordering, gegrond op het vorige lid, aanhouden, wanneer een op artikel 144 lid 1 onder c, d of h gegrond verzoek aanhangig is.

Artikel 6:119

1. De schadevergoeding, verschuldigd wegens vertraging in de voldoening van een geldsom, bestaat in de wettelijke rente van die som over de tijd dat de schuldenaar met de voldoening daarvan in verzuim is geweest.
2. Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.

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 toekomstige 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 verkrijger 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 of beëindiging van de overeenkomst.
3. Het in de vorige leden bepaalde geldt niet, indien de verkrijger 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 6:262

1. Komt een der partijen haar verbintenis niet na, dan is de wederpartij bevoegd de nakoming van haar daartegenover staande verplichtingen op te schorten.
2. Ingeval van gedeeltelijke of niet behoorlijke nakoming is opschorting slechts toegelaten, voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt.

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.

Artikel 7:763

Indien de aannemer na het sluiten van de overeenkomst overlijdt of duurzaam arbeidsongeschikt wordt, kan ieder der partijen de overeenkomst beëindigen, voor zover zij, gezien de aard van de overeenkomst, aan het overlijden of de duurzame

arbeidsongeschiktheid een redelijk belang bij beëindiging kan ontlenen. Voor de reeds verrichte arbeid en gemaakte kosten is de opdrachtgever een naar redelijkheid en met inachtneming van alle omstandigheden te bepalen vergoeding verschuldigd.

Artikel 7:764 lid 1

1. De opdrachtgever is te allen tijde bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen.

Artikel 7: 768

1. De opdrachtgever kan, zonder een beroep te doen op artikel 262 van Boek 6 en onder voorbehoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag in plaats van aan de aannemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
2. De notaris brengt het bedrag in de macht van de aannemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de opdrachtgever van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de opdrachtgever aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
3. De notaris brengt het bedrag voorts in de macht van de aannemer voor zover de opdrachtgever daarin toestemt, de aannemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.

Indien de opdrachtgever aan de aannemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de aannemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op wettelijke rente als bedoeld in artikel 119 van Boek 6. Gedurende de drie maanden als bedoeld in lid 2, is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd