

ALGEMENE VOORWAARDEN VERKOOPOVEREENKOMST PROVINCIE LIMBURG

Versie d.d. 7 juni 2021

Deze algemene voorwaarden worden door Provincie Limburg van toepassing verklaard bij verkoop van registergoederen door hier expliciet naar te verwijzen in de desbetreffende koopovereenkomst. Van deze algemene voorwaarden kan alleen expliciet en onder vermelding van het desbetreffende artikelnummer worden afgeweken.

Artikel 1 (levering)

1. De levering en aanvaarding van het verkochte zal plaatsvinden uiterlijk op een in de koopovereenkomst vastgestelde dag door de door koper aangewezen notaris.
2. Indien in de koopovereenkomst aan de koper een renovatie- of bouwplicht is opgelegd ter zake waarvan een omgevingsvergunning is of moet worden aangevraagd, dan zal de levering van het verkochte plaatsvinden uiterlijk een maand na de in lid 1 bedoelde vastgestelde dag, danwel – indien dat later is - binnen een maand, nadat de daartoe benodigde omgevingsgunning onaantastbaar is geworden. Indien de hiervoor bedoelde voorwaarden niet is vervuld, dan zal de levering plaatsvinden uiterlijk een maand nadat de in artikel 16 bedoelde ontbindende voorwaarde niet meer van kracht is.
3. Indien de koper in de koopovereenkomst een renovatieplicht of een bouwplicht is opgelegd, zal de koper zich inspannen, dat de daartoe benodigde omgevingsvergunning wordt verleend, in ieder geval door, voor zover nog niet gedaan, het tijdig en naar behoren indienen van een aanvraag om de omgevingsvergunning.
4. Partijen instrueren de notaris om terstond na de ondertekening van de notariële akte van levering een afschrift te doen inschrijven in de Openbare Registers.

Artikel 2 (betaling koopprijs, lasten en belastingen)

1. De betaling van:
 - a. de koopprijs;
 - b. de verschuldigde omzetbelasting;
 - c. de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of;
 - d. andere lasten en kosten die de koper ter zake van de levering van het verkochte verschuldigd is, vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde vóór het passeren van de akte van levering te voldoen door storting op de kwaliteitsrekening van de notaris. Deze betaling dient plaats te vinden zonder enige korting of verrekening.
3. De notaris zal uitbetalingen aan de verkoper verrichten, terstond nadat de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren en dat het verkochte zodoende vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan geleverd wordt.
4. Alle gebruikelijke kosten van overdracht, zoals de notariskosten, overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
5. Alle zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte komen voor rekening van koper vanaf ondertekening van de notariële akte van levering.

Artikel 3 (bijzondere lasten en beperkingen)

1. Het verkochte zal worden geleverd c.q. overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. De verkoper zijn geen kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen bekend anders dan vermeld in de koopovereenkomst.
3. Indien in de koopovereenkomst lasten en/of beperkingen zijn opgenomen, dan aanvaardt de koper deze uitdrukkelijk casu quo heeft de koper deze uitdrukkelijk aanvaard.
4. De koper aanvaardt tevens uitdrukkelijk casu quo de koper heeft tevens uitdrukkelijk aanvaard de aan de verkoper onbekende en in de Openbare Registers ingeschreven kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en bijzondere lasten en de koper is zich de gevolgen van die aanvaarding bewust.

5. Indien het verkochte is behept met een last of een beperking die niet kenbaar is uit de Openbare Registers, dan kan de koper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mits de verkoper hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

Artikel 4 (feitelijke levering, staat van het verkochte)

1. Het verkochte zal bij de feitelijke levering in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich alsdan bevindt, tenzij in de koopovereenkomst anders is bepaald.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden op de datum van de ondertekening van de notariële akte van levering, tenzij in de koopovereenkomst is bepaald dat de aflevering eerder of later plaatsvindt.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van huur, pacht, jacht, visrechten en elk ander gebruiksrecht, leeg en ontruimd, tenzij anders is bepaald in de koopovereenkomst.
4. Koper heeft het recht het verkochte vóór het passeren van de notariële akte van levering en/of feitelijke levering te inspecteren.

Artikel 5 (aanvaarding en risico-overgang)

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij uit de koopovereenkomst blijkt dat de feitelijke levering eerder of later plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.
2. Bij ondertekening van de notariële akte van levering aanvaardt de koper het verkochte in de staat waarin dit zich op dat moment bevindt. Voor zover de staat van het verkochte in de koopovereenkomst is beschreven, dan wordt het verkochte door de koper aanvaard in die staat.
3. Vanaf ondertekening van de notariële akte van levering is het verkochte voor risico van de koper, behoudens het in artikel 6 bepaalde. Het in artikel 7:10 lid 3 en lid 4 eerste zin Burgerlijk Wetboek bepaalde is niet van toepassing.
4. Vanaf de ondertekening van de notariële akte van levering is het verkochte voor rekening van de koper en geniet de koper de lusten en draagt hij de lasten.
5. Indien het registergoed vóór het tijdstip van risico-overgang, anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht de koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en zal de verkoper aan de koper in eigendom overdragen: het registergoed in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopsom, alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade kan doen gelden, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden.

Artikel 6 (verontreiniging)

1. Verkoper is, behoudens andersluidende verklaringen in de koopovereenkomst niet bekend met feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het normale gebruik (overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan) door de koper of die heeft geleid of naar redelijke verwachting zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning danwel sanering van het verkochte, dan wel het nemen van andere maatregelen. Hieronder wordt ook begrepen de aanwezigheid van bouwstoffen in of op het verkochte, die het milieu of de volksgezondheid (kunnen) aantasten.
2. Voor zover aan verkoper bekend is in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig of aanwezig geweest.
3. Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het gevoegd gezag, tenzij dit is vermeld in de koopovereenkomst.
4. Koper kan, uiterlijk een maand voor de geplande datum van het passeren van de akte van levering, aan een daartoe erkende instelling een opdracht verstrekken voor het verrichten van een nader bodem- en grondwater-, asbestonderzoek of ander onderzoek naar stoffen die het milieu of de volksgezondheid (kunnen) aantasten. De kosten van dit onderzoek zijn voor rekening van koper.
5. Voor zover uit het nader opgestelde rapport blijkt dat het verkochte meer of andere stoffen bevat, dan aan koper bekend konden zijn uit de door verkoper verstrekte gegevens, welke stoffen het milieu of de volksgezondheid kunnen aantasten (rekening houdende van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen), zodanig dat het verkochte voor koper redelijkerwijs niet aanvaardbaar is te achten, is koper gerechtigd de koopovereenkomst te ontbinden. De ontbinding dient door koper schriftelijk te worden ingeroepen onder toezending van een afschrift aan de door koper aangewezen notaris, uiterlijk op de dag voor de geplande datum van het passeren van de akte

van levering. Ingeval van ontbinding zullen de door koper gemaakte onderzoekskosten worden vergoed. Verkoper is bij een ontbinding op grond van dit artikel geen verdere kostenvergoedingen of schades aan koper verschuldigd.

6. Het risico dat later zal blijken dat meer of andere verontreiniging in het verkochte aanwezig is, dan aan koper bekend, is voor rekening van de koper, tenzij de omstandigheid dat deze niet reeds is gebleken voor of bij de overdracht het gevolg is van onjuiste of onvolledige informatie van verkoper.

Artikel 7 (over- of ondermaat, grensaanwijzing)

1. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte van het registergoed zal, nadat de werkelijke oppervlakte door het Kadaster is bepaald, geen aanleiding geven voor verrekening tussen partijen en verleent aan géén van de partijen enig recht.

2. De koper geeft – bij een gedeeltelijk perceel - toestemming aan de verkoper en/of notaris (met het recht van substitutie) om een splitsingsverzoek in te dienen op basis van de applicatie “Splits” bij het Kadaster voor het vormen van een nieuw perceel met een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte.

3. Partijen geven – bij een gedeeltelijk perceel - op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat omtrent de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

4. De nieuwe grens van het registergoed is - bij een gedeeltelijk perceel - conform de aangehechte en geaccordeerde tekening(en).

Artikel 8 (overdracht aanspraken)

1. Alle aanspraken die de verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het verkochte toegebrachte schade, gaan over op de koper per het tijdstip van overdracht van het registergoed, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overdracht van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft.

2. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is de verkoper verplicht op eerste verzoek van de koper aan een overdracht mee te werken. De verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen, welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan, aan de koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de koper te doen stellen. De verkoper machtigt de koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van de koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen. De overdracht van aanspraken laat de verplichtingen van verkoper betreffende de staat van het verkochte onverlet.

Artikel 9 (verklaring van verkoper)

Verkoper verklaart het navolgende, tenzij anders is bepaald in de koopovereenkomst:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij zijn van huur en/of pacht en van huurkoopovereenkomsten en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd, vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- c. vanaf het tot stand komen van de koopovereenkomst zal het verkochte niet geheel of gedeeltelijk worden verpacht/verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;
- d. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- e. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- f. aan verkoper is betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 3. door de gemeente of Provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- g. het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;

- h. aan verkoper zijn daarnaast geen andere bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend;
- i. de lasten over voorafgaande jaren zijn voldaan;
- j. ten aanzien van het verkochte zijn geen subsidies aangevraagd;
- k. ten aanzien van het verkochte is geen gerechtelijke procedure, mediation- of arbitrageprocedure aanhangig.

Artikel 10 (verplichtingen van de koper)

De koper is verplicht, zoals bepaald in de koopovereenkomst:

- a. het verkochte te bebouwen, te renoveren en/of in te richten en wel op de wijze als in de koopovereenkomst wordt aangegeven; meer of anders bouwen dan in de koopovereenkomst is aangegeven is niet toegestaan;
- b. in geval van een renovatie- of bouwplicht met de renovatie of de bouw te beginnen terstond na het passeren van de leveringsakte en deze werkzaamheden met bekwame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien;
- c. het verkochte in goede staat te houden en de daarbij behorende bebouwing waar nodig tijdig te vernieuwen;
- d. verkochte aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de koopovereenkomst, danwel overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan;
- e. toe te laten, dat op, aan, in of boven het verkochte voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de koper omtrent de plaats en de wijze waarop de hiervoor bedoelde voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht; alle schade die daarvan het onmiddellijke gevolg is en die redelijkerwijs niet voor rekening van de koper kan zijn, zal door de verkoper naar haar keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de koper worden vergoed;
- f. al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of hinder – in welke vorm dan ook – kan worden voorkomen of kan ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de verkoper op te volgen.

Artikel 11 (ingebrekestelling, verzuim, ontbinding)

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door een schriftelijke verklaring aan de partij die in verzuim is en aan voornoemde notaris.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de aflevering en/of het passeren van de notariële akte van levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de in verzuim zijnde partij voort te behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
4. Partijen doen bij de ondertekening van de akte van levering over en weer afstand van het recht om op grond van enige wettelijke bepaling ontbinding of vernietiging van de koopovereenkomst van koop en verkoop en van de levering te vorderen.
5. Indien koper in verzuim is ter zake van enige verplichting kan verkoper hem een zonder rechterlijke tussenkomst een boete opleggen onder het stellen van een redelijke termijn. Het opleggen van een boete laat onverlet dat verkoper het recht heeft om schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft. Bij het vaststellen van de boete zal verkoper rekening houden met a. de aard en ernst van het verzuim; b. de lengte van het verzuim. De boete zal nooit hoger zijn dan de koopsom.

Artikel 12 (ondeelbaarheid en hoofdelijkheid)

In geval twee of meer personen koper zijn, geldt het volgende:

- a. kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar bij deze onherroepelijke volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;
- b. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 13 (wet Bibob en vastgoed)

1. De Provincie Limburg kan de koopovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover;
 - a. er sprake is van een ernstig gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. er sprake is van een ernstig gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de contractspartner van de Provincie Limburg in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. de contractspartner van de Provincie Limburg heeft nagelaten de vragen die hem door de Provincie Limburg zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden; of
 - f. de contractspartner van de Provincie Limburg heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijke Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
 - g. de begrippen ernstig gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in de koopovereenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
2. De Provincie Limburg kan het Landelijke Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 14 (domicilie keuze)

Voor de uitvoering van de koopovereenkomst kiezen partijen domicilie ten kantore van de notaris, bewaarder van de minuut van de nader te verlijden notariële akte.

Artikel 15 (rechtskeuze)

Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Voor de kennisgeving van alle geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst ontstaan, is het gerecht van de plaats waar het (grootste gedeelte van) verkochte is gelegen bevoegd.

Artikel 16 (ontbindende voorwaarden)

1. Indien de koper in de koopovereenkomst een bouwplicht of renovatieplicht is opgelegd, is de koopovereenkomst aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat buiten toedoen van Partijen:
 - a. de daartoe benodigde omgevingsvergunning is geweigerd; of
 - b. indien de omgevingsvergunning is verleend, de beslissing daartoe is geschorst en na verlening van de omgevingsvergunning zes maanden zijn verstreken zonder dat de schorsing is opgeheven.
2. Op de vervulling van de ontbindende voorwaarde kan door iedere partij een beroep worden gedaan en wel uiterlijk één maand na vervulling van die voorwaarde.
3. Eindigt de koopovereenkomst doordat een partij een beroep doet op de vervulling van de ontbindende voorwaarde, dan is geen van de partijen gehouden tot vergoeding van de kosten en/of schade van de andere partij.
4. Zolang een ontbindende voorwaarde opgenomen in de koopovereenkomst nog geldend is, zal geen levering plaats kunnen vinden. Na de levering worden alle ontbindende voorwaarden geacht te zijn vervallen.

Artikel 17 (diversen)

1. De Algemene termijnenwet is van toepassing.
2. Indien in de rechtsverhouding tussen partijen een bepaling geldt die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht.
3. 1. Bijlagen gehecht aan de koopovereenkomst maken hier deel van uit.
3. 2. De considerans maakt integraal deel uit van de koopovereenkomst.
4. In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de verkoopovereenkomst enerzijds en een aan de koopovereenkomst gehechte bijlage anderzijds prevaleert het bepaalde in de koopovereenkomst.
5. In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de Algemene Voorwaarden en het bepaalde in de koopovereenkomst prevaleert het bepaalde in de koopovereenkomst.