



De koop van een appartement

Kijk verder dan uw neus lang is

Het verkopen of kopen van een appartement is voor veel mensen geen dagelijkse bezigheid. Vaak wordt er daarom de hulp van een makelaar of een andere deskundige ingeroepen. Als notaris ontmoet ik veel van die deskundigen; vaak merk ik dat zij meer diensten verkopen dan zij eigenlijk zouden moeten willen. Zo blijf ik mij afvragen of de makelaar écht de juiste persoon is aan wie het opstellen van de koopovereenkomst moet worden overgelaten. Ik heb veel liever dat de makelaar/taxateur doet waarvoor deze oorspronkelijk bedoeld was: zorgen dat u precies weet wat u koopt.

De koopovereenkomst

Voordat een appartement kan worden overgedragen, moet een overeenkomst worden gesloten. De meest bekende overeenkomst is in dit kader de koopovereenkomst. Het wezen daarvan is dat er wilsovereenstemming bestaat tussen de verkoper en de koper over datgene wat er verkocht is, de prijs (of de wijze waarop de prijs zal worden vastgesteld), de datum van overdracht en andere zaken waarvan de verkoper en/of de koper in de onderhandelingsfase heeft aangegeven dat hij het belangrijk vond het daarover ook eens te worden.

Sinds 1 januari 1992 staat in de wet dat op de verkoper een mededelingsplicht rust en op de koper een onderzoeksplicht. Kort gezegd betekent dit dat de verkoper aan de koper alles moet vertellen wat voor de koper van belang is om een juiste voorstelling van zaken te krijgen. Als er sprake is van een verborgen gebrek (bijvoorbeeld het dak dat lekt bij zware regenbuien) zal de verkoper het aan de koper moeten vertellen. Maar van de koper wordt ook verwacht dat hij een zekere mate van onderzoek doet.

Het klinkt misschien vreemd, maar als een koper een deskundige (bijvoorbeeld een makelaar) in de arm neemt, gaat de rechtspraak er feitelijk van uit dat een koper meer weet over het aangaan van een koopovereenkomst. Het kennisniveau van de professional wordt dus aan de koper toegerekend.

Appartement; wat koop je eigenlijk?

Wanneer ik als notaris betrokken ben bij de overdracht van een appartement, merk ik vaak dat de verkoper én de koper zich uitsluitend richten op het appartement waarin de koper straks gaat wonen. Dit is echter te kort door de bocht. Wat er wordt verkocht/gekocht is namelijk een appartementsrecht. Door dat recht te kopen, wordt u mede-eigenaar van het gebouw waarin het appartement is gelegen; krijgt u het uitsluitend gebruiksrecht van het appartement dat u op het oog hebt en bent u straks automatisch, samen met de andere mede-eigenaren, lid van de vereniging van eigenaren (VvE).

De taak van de VvE is simpel gezegd: de gezamenlijke belangen van de mede-eigenaren te behartigen. Het gaat er dan met name om dat de gemeenschappelijke ruimten/delen (blijvend) worden onderhouden en indien nodig worden vervangen c.q. gerenoveerd. De wet verlangt daarom van het bestuur dat er een meerjaren-onderhoudsplan wordt gemaakt en dat er voldoende geld wordt gereserveerd om het toekomstige onderhoud te financieren. Daarnaast moet de VvE ook een toereikende brandverzekering hebben. Om dit allemaal te kunnen bekostigen, moet de VvE voldoende contributie bij haar leden in rekening brengen en ontvangen.

Onderzoek het gebouw!

In de praktijk merk ik vaak dat er bij de koop van een appartementsrecht veel aandacht is voor de ruimte waarvan de koper straks het uitsluitend gebruiksrecht heeft. Weinig aandacht



is er voor het gevoerde en te voeren beleid van de VvE en de feitelijke staat waarin het gebouw overigens verkeerd.

Ik geef een voorbeeld. Stel dat een appartementencomplex uit vier appartementen bestaat, waarvan één appartement op de begane grond is gelegen, twee appartementen op de eerste verdieping en het vierde appartement op de tweede verdieping. Stel dat u het appartement op de begane grond wenst aan te schaffen. Het is dan van belang om niet alleen uw 'eigen benedenappartement', maar ook de gemeenschappelijke ruimten/delen (bijvoorbeeld het dak) bouwkundig te laten onderzoeken. Ik hoor u al denken: "Het dak? Moet dat écht?" Ja, het moet echt! Als namelijk na de overdracht van het appartementsrecht blijkt dat het appartement op de bovenste verdieping een lekkage heeft en het dak vervangen moet worden, zult u - als er te weinig geld in de kas van de VvE is - moeten meebetalen aan de vervangingskosten. Dit is iets waar de meeste kopers niet op rekenen. Daarom adviseer ik u de gemeenschappelijke ruimten/delen ook te laten onderzoeken. Een dergelijk onderzoek kan u later veel ellende besparen. U kunt uiteraard ook de verkoper én de vereniging van eigenaren vragen u te garanderen dat alle gemeenschappelijke ruimten/delen zich in goede conditie bevinden, maar de ervaring leert dat een dergelijke garantie vaak niet gegeven wordt. Laat u zich als koper door een makelaar bijstaan? Goede makelaars verrichten een dergelijk onderzoek standaard. Weet u niet zeker of u die van u dat ook doet? Vraag hem/haar er dan expliciet naar, want voorkomen is beter dan ... procederen! ■