

# INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	15
1.1	Plaats van het vastgoed in het systeem van het vermogensrecht	15
1.2	Vastgoed, onroerend goed en registergoed	16
1.3	Terminologie	17
1.4	Afbakening van het onderwerp	18
<b>2</b>	<b>Onroerende zaak</b>	19
2.1	Inleiding	19
2.2	Wanneer is een zaak onroerend?	22
2.3	Zaakseenheid en bestanddeelvorming; inleiding	27
2.4	Zaakseenheid bij grond in het platte vlak	29
2.5	Zaakseenheid bij gebouwen, werken en beplantingen: de bestanddelenregel (art. 3:4 BW)	35
2.6	Zaakseenheid bij gebouwen in ruimtelijk opzicht: het gebouw als ruimtelijke eenheid	45
2.7	Zaakseenheid bij grond in het verticale vlak	48
2.7.1	Inleiding	48
2.7.2	Zijn gebouwen, werken en beplantingen bestanddelen van de grond?	49
2.8	Zaakseenheid tussen grond en opstal: verticale natrekking	53
2.8.1	Inleiding: de superficies-regel (art. 5:20 BW)	53
2.8.2	Het Portacabin-arrest: de bestemming als criterium voor verticale natrekking	54
2.8.3	Kritiek op het bestemmingscriterium	58
2.8.4	Het bestemmingscriterium in de latere rechtspraak	63
2.8.5	Onderlinge verhouding en samenloop van de superficies-regel (art. 5:20 BW) en de bestanddelenregel (art. 3:4 BW)	73
2.9	Zaakseenheid tussen grond en beplantingen	77
2.10	Horizontale natrekking	78
2.11	‘Doorknip’ van de verticale natrekking bij netwerken van kabels en leidingen (art. 5:20 lid 2 BW)	84

2.12	Natrekking en bestanddeelvorming bij circulair bouwen	88
<b>3</b>	<b>Bronnen van kooprecht</b>	97
3.1	Wettelijk kader	97
3.2	Modelcontracten	98
3.3	Structuur van de modelcontracten	100
3.4	Zijn modelcontracten algemene voorwaarden?	101
<b>4</b>	<b>Totstandkoming van de koopovereenkomst</b>	105
4.1	Inleiding	105
4.4.1	Hoe vinden verkoper en koper elkaar op de vastgoedmarkt?	105
4.1.2	Hoe vinden verkoper en koper elkaar bij het sluiten van de koopovereenkomst? Een schematisch overzicht	107
4.2	Totstandkoming van wilsovereenstemming: aanbod en aanvaarding	110
4.3	De precontractuele onderhandelingsfase: vrijheid versus gradaties van gebondenheid	118
4.3.1	Inleiding	118
4.3.2	Het leerstuk afgebroken onderhandelingen	119
4.3.3	Het afbreken van onderhandelingen over de koop van vastgoed in de drie Plas/Valburg-situaties	122
4.3.4	De vordering tot dooronderhandelen	128
4.3.5	Enkele andere aspecten van onderhandelen over vastgoedtransacties	130
4.4	Van precontractuele onderhandelingen naar rompovereenkomst	134
4.4.1	Inleiding	134
4.4.2	Omslagmoment of vloeiende lijn?	134
4.4.3	Het tot stand komen van een rompovereenkomst; algemene en bijzondere essentialia van de koop van vastgoed	137
4.4.4	De algemene essentialia van de koop van vastgoed	142
4.4.5	Enige casuïstiek; voorbeelden uit de (kortgeding)rechtspraak	149
4.5	Van rompovereenkomst naar getekende koopakte	153
4.6	Betekenis van het schriftelijk koopcontract	158
4.7	Is uitbreiding van het schriftelijkheidsvereiste gewenst?	160
4.8	Onderhandelingsafspraken en voorbehouden	163
4.8.1	De onderhandelingsovereenkomst	163
4.8.2	Onderhandelen onder voorbehoud	165

4.8.3	Het voorbehoud van een schriftelijk koopcontract ('subject to contract/signature')	165
4.8.4	Het voorbehoud van goedkeuring door een derde (subject to board approval)	167
4.9	De rol van de makelaar	172
4.10	De rol van de notaris	182
<b>5</b>	<b>Woningkoop door consumenten (art. 7:2 BW)</b>	<b>187</b>
5.1	Inleiding: de wet 'koop onroerende zaken' op hoofdlijnen	187
5.2	De wordingsgeschiedenis van art. 7:2 BW	188
5.3	De begrippen 'woning' en 'consument-koper'	192
5.3.1	Tot bewoning bestemde onroerende zaak	193
5.3.1.1	Bestaande woning	193
5.3.1.2	Nieuwbouw	200
5.3.2	De koper is consument	208
5.4	Het vereiste van geschrift/akte	209
5.4.1	Gevolgen niet-inachtneming vormvoorschrift	209
5.4.2	Verplichte inhoud van de koopakte	213
5.4.3	Wijziging of aanvulling van de afspraken: weer schriftelijk en nieuwe bedenktijd?	215
5.4.4	Geen nieuwe bedenktijd bij tweede koopcontract tussen dezelfde partijen (art. 7:2 lid 2, slot, BW)	219
5.4.5	Elektronisch is ook schriftelijk	221
5.5	Het ontbindingsrecht van de koper: de bedenktijd	225
5.5.1	Inleiding en terminologie	225
5.5.2	Het doel van de bedenktijd	227
5.5.3	Aanvang en duur van de bedenktijd	228
5.5.4	Uitoefening van het ontbindingsrecht	230
5.5.5	Afstand van de ontbindingsbevoegdheid	232
5.6	Overige kwesties	234
5.7	Uitzonderingen op art. 7:2 BW	235
5.7.1	Veilingkoop	235
5.7.2	Timeshare-overeenkomsten	238
5.7.3	Huurkoop	238
5.8	De toekomst van de bedenktijd	239
<b>6</b>	<b>Verplichtingen van de verkoper en de koper: algemeen overzicht</b>	<b>241</b>
6.1	Verplichtingen van de verkoper	241
6.1.1	Het wettelijk systeem. Overzicht van afdeling 7.1.2	241
6.1.2	Aflevering	246
6.1.3	Toebehoren	250

6.2	Verplichtingen van de koper	253
6.2.1	Inleiding	253
6.2.2	Betaling van de koopprijs	253
6.2.3	Kosten en belastingen	258
6.2.4	Betaling van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie	258
6.2.5	Medewerking aan aflevering en eigendomsoverdracht	259
7	<b>Conformiteit I: het wettelijk stelsel (art. 7:17 BW)</b>	261
7.1	Inleiding: art. 7:17 BW een open norm	261
7.2	De aard van de conformiteitsverplichting	264
7.2.1	Wettelijke garantie of resultaatsverbintenis?	264
7.2.2	Regelend of dwingend recht?	268
7.3	De eigenschappen van het verkochte	268
7.4	Twee peilmomenten	277
7.5	De verwachtingen van de koper	278
7.5.1	De omstandigheden van het geval	278
7.5.2	Mededelingen door de verkoper	282
7.5.3	Vermelding van maat en oppervlakte	286
7.6	Onderzoeksplicht van de koper en mededelingsplicht van de verkoper	294
7.7	Risicoverdeling bij een voor beide partijen verborgen gebrek	311
7.8	Normaal en bijzonder gebruik	316
7.8.1	Inleiding	316
7.8.2	Normaal gebruik	317
7.8.3	Bijzonder gebruik	321
8	<b>Conformiteit II: contractspraktijk</b>	323
8.1	Inleiding	323
8.2	Exoneraties	324
8.3	Garanties	332
8.4	De normaalgebruikclausule in art. 6.3 NVM-model	339
8.5	Onbekendheidsverklaringen	353
8.6	Ouderdomsclausule	358
8.7	De onderlinge verhouding van exoneratie, garantie/ resultaatsverbintenis en onbekendheidsverklaring; de structuur van art. 6 NVM-model	362
9	<b>Verplichting van de verkoper tot overdracht vrij van lasten en beperkingen (art. 7:15 BW)</b>	365
9.1	Inleiding	365
9.2	Welke lasten en beperkingen vallen onder art. 7:15 BW?	366

9.2.1	Inleiding	366
9.2.2	Publiekrechtelijke lasten en beperkingen	367
9.2.3	Privaatrechtelijke lasten en beperkingen	373
9.2.4	Ontwikkeling van de praktijk onder het BW	380
9.3	In hoeverre kan contractueel van art. 7:15 lid 1 BW worden afgeweken?	380
9.4	Wat is 'uitdrukkelijk aanvaarden'?	382
9.4.1	Inleiding	382
9.4.2	Kan ook een aanvaarding in algemene bewoordingen 'uitdrukkelijk' zijn?	382
9.4.3	Moet de koper altijd 'met zoveel woorden' aanvaarden?	385
9.4.4	De omstandigheden van het geval	386
9.4.5	Conclusies over uitdrukkelijk aanvaarden	387
9.5	De verhouding tot art. 3:23 BW	387
9.6	Het tweede lid van art. 7:15 BW	389
<b>10</b>	<b>Klachtplicht en verjaring (art. 7:23 BW)</b>	<b>397</b>
10.1	Algemene opmerkingen	397
10.2	De klachtplicht van art. 7:23 lid 1 BW	400
10.2.1	'Bekwame tijd' een open en flexibele termijn	400
10.2.2	Inspectie- en meldingstermijn; aanvang en duur van de inspectietermijn	401
10.2.3	Uitzonderingen op de inspectieplicht	405
10.2.4	De meldplicht na ontdekking van het gebrek	406
10.2.5	Het gewicht van het nadeel bij de verkoper en de afweging tegen het rechtsverlies bij de koper	411
10.2.6	Stelplicht en bewijslast	414
10.2.7	Nieuwe gebreken na eerdere melding	417
10.2.8	Klagen vóór aflevering	418
10.2.9	Klachtplicht voor een gebrek dat al aan verkoper bekend is	420
10.2.10	Contractuele klachtplicht	421
10.3	Verjaring (art. 7:23 leden 2 en 3 BW)	425
10.4	Art. 7:23 BW treft alle vorderingen en verweren gebaseerd op non-conformiteit	428
<b>11</b>	<b>Overgang van het risico (art. 7:10 BW)</b>	<b>435</b>
11.1	Inleiding	435
11.2	Het soort risico en tijdstip van risico-overgang op de koper (art. 7:10 lid 1 BW)	436
11.3	De omvang van het risico	440

11.4	De risicoregeling in de modelcontracten	442
11.5	Het risico bij verzuim van de koper (art. 7:10 lid 2 BW)	444
11.6	Ontbinding door de koper na risico-overgang (art. 7:10 leden 3 en 4 BW)	448
11.7	Risico na vernietiging en vervulling ontbindende voorwaarde	454
11.8	Risico-overgang en verzekering	456
<b>12</b>	<b>Enkele veelvoorkomende bedingen</b>	465
12.1	Inleiding	465
12.2	Waarborgsom of bankgarantie	465
	12.2.1 Algemeen	465
	12.2.2 Gevolgen van de zekerheidsfunctie van waarborgsom en bankgarantie	467
12.3	Boetebeding	476
12.4	Het financieringsvoorbehoud	487
12.5	Andere 'ontbindende voorwaarden'	497
12.6	Bestendig gebruikelijk beding; bewijslast	500
	<b>Verkort aangehaalde literatuur</b>	507
	<b>Jurisprudentieregister</b>	511
	<b>Trefwoordenregister</b>	519