

De Grote Tips & Advies Vastgoedgids



8.1. Wat moet er in een koopovereenkomst staan?

Om deze vraag te kunnen beantwoorden, moet er eerst gekeken worden wat onder een koopovereenkomst wordt verstaan: *Koop is de overeenkomst waarbij de een zich verbindt een zaak te geven en de ander om daarvoor een prijs in geld te betalen* (art. 7:1 BW).

Er zijn dus twee essentiële kenmerken bij een koopovereenkomst, namelijk de zaak, oftewel: het object en de prijs. Hierover moeten partijen dus overeenstemming hebben bereikt, wil er sprake zijn van een koopovereenkomst.

8.1.1. Het object

Bij een koopovereenkomst van een onroerende zaak is het object de onroerende zaak (bijv. een woning of bedrijfspand met tuin en aanhorigheden). Roerende zaken behoren niet tot de onroerende zaak.

Als roerende zaken worden mee verkocht, moeten deze in de koopovereenkomst worden opgenomen. Daarmee worden deze roerende zaken object in de koopovereenkomst.

In de koopovereenkomst moet het object zo nauwkeurig mogelijk worden omschreven. Gebruikelijk is bijv. dat bij een woning ook de kadastrale gegevens in de koopovereenkomst worden genoemd.

De beplanting in de tuin, de tuinverlichting, enz. zijn allemaal duurzaam met de grond verbonden en behoren dan ook tot de eigendom van de woning (natrekking).

Het verdient aanbeveling deze zaken ook bij het object te noemen.

8.1.2. De prijs

De prijs moet voldoende bepaalbaar zijn. De exacte hoogte van de koopprijs hoeft bij het sluiten van de koop nog niet vast te staan. Soms is dat niet mogelijk, bijv. bij bouwgrond. Daar wordt een prijs per vierkante meter gehanteerd, waarbij vaak de exacte omvang van het perceel nog niet vaststaat. In zo'n geval is de prijs per vierkante meter wel afgesproken, en daarmee voldoende bepaalbaar.

Het komt voor (bijv. in een winkel) dat partijen in het geheel niet praten over de prijs. Dit sluit niet uit dat de prijs dan toch (impliciet) bepaald is of dat partijen het eens zijn over de wijze van prijsbepaling.

Wanneer een koop is gesloten zonder dat een prijs is bepaald komt artikel 7:4 BW om de hoek kijken. Wanneer de koop is gesloten zonder dat de prijs is bepaald, is de

koper een redelijke prijs verschuldigd; bij de bepaling van die prijs wordt rekening gehouden met de door de verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst gewoonlijk bedongen prijzen (art. 7:4 BW).

Bij de koop van onroerende zaken zal dit overigens niet zo vaak voorkomen, omdat partijen zich juist wel bekommeren om de prijs en het al dan niet doorgaan van de koop vaak juist hiervan afhangt.