

## 8. Het voorlopig koopcontract

Makelaars maken in de regel gebruik van een reserveringscontract. Adviseurs en advocaten geven meestal de voorkeur aan een voorlopig koopcontract met eventueel ontbindende voorwaarden. Na ondertekening van het reserveringscontract of voorlopig koopcontract worden voorbereidingen getroffen voor de ondertekening van een koopcontract dat in tegenstelling tot in vele andere landen, niet bij een notaris behoeft te worden ondertekend.

Iedereen, ook personen zonder enige vorm van opleiding, zijn bevoegd een koopcontract te schrijven en deze voor inschrijving in te dienen bij het kadaster. Wel dienen de handtekeningen van de kopende en verkopende partij op één exemplaar van het koopcontract door een gemeenteambtenaar te worden gelegaliseerd. Dat leidt er toe dat het contractuele traject niet altijd foutloos hoeft te verlopen en dat het aan te bevelen is om een goede adviseur in te schakelen om u bij te staan bij het doorlopen en afhandelen van de verschillende procedures.

In de regel zal de makelaar vragen dat u een reserveringscontract tekent, waarin u 10% aanbetaalt op de overeengekomen aankoopssom van het onroerend goed. Het reserveringscontract is uitsluitend een contract tussen de makelaar en een potentiële koper zonder inmenging van verkoper. De makelaar verplicht zich het onroerend goed niet aan een ander persoon aan te bieden en de koper verplicht zich om voor het onroerend goed binnen de hiervoor overeengekomen periode een koopcontract met de verkoper af te sluiten. Indien de koper afziet van koop, vervalt de aanbetaling aan de makelaar die deze aanbetaling in de meeste gevallen met zijn klant deelt.

Aangezien de verkopende partij vaak géén partij is in een dergelijk contract, kan dit contract een ongelijke rechtspositie geven van koper en verkoper ten aanzien van de verplichtingen. Deze procedure heeft namelijk als nadeel dat het u géén rechtsgeldige positie geeft ten aanzien van de koop van het onroerend goed, omdat de makelaar een bemiddelaar en niet de eigenaar van het onroerend goed is en de koop vanuit dit oogpunt bij de verkoper op géén enkele manier kan worden afgedwongen. Bovendien zal u in geval van faillissement van de makelaar uw geld in vele gevallen kwijt zijn, omdat er géén rechtelijke relatie met de verkopende partij is. Dit kan worden voorkomen door in het contract een eigendomsclausule inzake het betaalde voorschot op te nemen.

Het reserveringscontract is aldus een overeenkomst, waaraan een groot aantal haken en ogen zitten en we raden dan ook aan om in plaats van een reserveringscontract in eerste instantie een voorlopig koopovereenkomst te ondertekenen, waarin koper en verkoper overeenkomen om een zekere koopovereenkomst te tekenen op het moment dat aan een aantal in het contract beschreven voorwaarden door koper en/of verkoper zijn voldaan.

Alvorens een voorlopige koopovereenkomst wordt ondertekend is het van belang dat de potentiële koper vooronderzoek doet naar de achterliggende stukken van het onroerend goed dat men van plan is te kopen.

## **Juridische en kadastrale aspecten van het onroerend goed**

Alvorens een reserverings- of koopcontract te ondertekenen is het aan te bevelen om navraag te doen naar de juridische aspecten van het onroerend goed. U kunt zich wenden tot een onafhankelijk onroerend goed deskundige of advocaat om alle juridische en financiële kanten van het betreffende onroerende goed te onderzoeken. In de toeristische gebieden en in grotere steden is meestal wel een onafhankelijk specialist of advocaat die Engels, Duits of in sommige gevallen zelfs Nederlands spreekt. U dient van tevoren goed af te stemmen wat u van uw adviseur verlangt en welke kosten hij u hiervoor in rekening mag brengen.

## **Kadastraal onderzoek**

Het kadaster dient als registratiekantoor voor een belangrijk deel van de onroerende goederen, maar u dient zich te realiseren dat niet alle bouwwerken in het kadaster worden vermeld. Te denken valt bijvoorbeeld aan een waterbron, een tuinhuisje, riolering, waterleiding, etc. Deze bouwwerken kunnen wel bij het onroerend goed horen, terwijl ze niet als zodanig in het kadaster staan geregistreerd.

Kadasters verstrekken aan geïnteresseerden informatie over de registratie van de gegevens (kadasteruittreksel) en de inhoud van de onderliggende aktes (nabyvací of registrační titul). Het kadasteruittreksel is onderverdeeld in de volgende sectoren:

Sectie A vermeldt de huidige eigenaar van het onroerende goed of de onroerende goederen. Bij privé-personen wordt de geboortedatum (niet-ingezetenen) of geboortenummer (ingezetenen) vermeldt. Rechtspersonen worden vermeld met het inschrijvingsnummer van de kamer van koophandel. Indien er bij privé-personen de titel SJM wordt geschreven, betekent dit dat het onroerend goed gezamenlijk eigendom is van gehuwden en dus tot het gezamenlijk eigendom van man en vrouw behoort.

Sectie B vermeldt de kadastrale perceelnummers en de grootte van deze perceelnummers die in eigendom zijn van de onder sectie A genoemde eigenaar. In eerste instantie worden grondstukken genoemd, onder aan de lijst staan de gebouwen vermeldt die bij het eigendom horen. De meeste gebouwen hebben een huisnummer (číslo popisného), recreatiewoningen hebben een evidentienummer (evidenční číslo) en sommige gebouwen hebben géén enkel nummer. Dit zijn meestal stallen of schuren maar kunnen ook woningen zijn, waarvan de eigenaar is vergeten het huisnummer aan het kadaster te melden. In dat geval is het aan te raden te controleren of voor het gebouw een woonvergunning is afgegeven.

In Tsjechië is het eigendom van grondstukken en gebouwen strikt gescheiden en kan het dus voorkomen dat een grondstuk en een gebouw verschillende eigenaren hebben. Bij de vermelding van de gebouwen staat vermeld op welk perceelnummer ze zijn geplaatst en staat ook aangegeven als het eigendom van de grond onder de gebouwen aan een andere eigenaar toebehoort dan aan de eigenaar van de onderliggende percelen.

Verder staat onder sectie B vermeldt onder welke categorie de grondstukken zijn ingedeeld (bijvoorbeeld akkerland, weide, bouwgrond, verharde grond, wegen, etc) en of de gronden onder een bepaalde bescherming vallen (natuurbescherming, monumentenzorg, etc).

Sectie B1 vermeldt de rechten die de eigenaren van het onroerend goed op andere of op deze grondstukken of gebouwen hebben. De grondeigenaren kunnen bijvoorbeeld een recht van overpad hebben voor toegang tot hun huis over een andere grondstuk. Ze kunnen ook rechten hebben inzake het gebruik van infrastructuur die over een ander grondstuk loopt. Op de kadastrale lijst staat ook vermeldt wie de verplichting heeft deze rechten te respecteren.

Sectie C vermeldt de plichten van de eigenaar van de onroerende goederen aan derden en de beperkingen die samenhangen met het eigendom van de onroerende goederen. Voorbeelden van eigendomsbeperkingen zijn pandrechten ten opzichte van een hypotheekbank, een commerciële bank of andere personen. Op het kadaster staat de maximale belasting vermeld, maar zal de koper zich tot de rechthebbende (bank of persoon) moeten wenden om inzicht te krijgen in de werkelijke vorderingen van derden op het onroerend goed. Naast deze financiële lasten op basis van leningen, kan ook de belastingdienst, sociale dienst, een executeur of de rechtbank middels een bevel beslag leggen op het onroerend goed. Ook deze eventuele verplichtingen aan derden staan op het kadasteruittreksel vermeldt, met dien verstande dat men pas op de dag van overdracht kan zien of er nog nieuwe rechten of plichten inzake het onroerend goed zijn bijgeschreven,

In het overgrote deel van de transacties zal dit niet het geval zijn, maar u zal niet de eerste zijn die er achter komt dat juist voor ondertekening van uw contract er een derde beslag heeft gelegd op het onroerende goed in kwestie.

Sectie D vermeldt andere documenten of zaken die op het onroerend goed betrekking hebben en niet rechtstreeks een schuld of een recht betekenen voor de eigenaren van het onroerend goed.

Sectie E vermeldt de contracten of notariële stukken op grond waarvan de huidige eigenaren eigendom zijn van het onroerende goed in kwestie. Dit kan een koopcontract zijn, een erfrechtakte of een schenkingsakte. Voor aktes ingeschreven na 1 Januari 1993 geldt dat het kadaster en de notaris de rechtsgeldigheid van de koop- of schenkingsaktes niet verder controleert en dat de rechtsgeldigheid van het eigendom als zeker wordt aangenomen. Voor aktes die opgetekend zijn voor deze datum, controleert de notaris en/of het kadaster de rechtsgrondslag van de onderliggende eigendomsstukken.

Naast eigendoms- en schenkingsaktes worden onder sectie E ook verdere zaken gemeld die voor de registratie van het onroerend goed van belang zijn. Te denken valt aan afgegeven bouwverordeningen van de gemeente ten aanzien van het onroerend goed of verklaringen van derden die betrekking hebben op het gebruik of de benutting van het onroerende goed.

Een kopie van alle contracten, vermeld onder sectie E, worden op aanvraag door het kadaster afgegeven. Op die manier kunnen belangrijke feiten inzake de aard van het onroerend goed gecontroleerd worden. Uit het kadaster kan aldus de prijs worden gelicht, waarvoor het object de laatste keer is verkocht. Bovendien is het noodzakelijk het oorspronkelijke contract te controleren, omdat deze titul belangrijker is, dan de feitelijke registratie in het kadaster.

Sectie F vermeldt de statistische waarde (boniteit) van grondstukken die als basis dient voor de berekening van de onroerend goed belasting voor landbouwgronden. Voor gebouwen en bebouwde gronden staat er géén boniteit vermeldt en moet de waarde op een afwijkende manier worden berekend.

## **Onderzoek naar de toegang tot het onroerend goed**

De toegang tot elk onroerend goed moet zijn gezekeerd voor de huidige en toekomstige eigenaar. Vanaf de kadastrale kaart kan men checken of het object aangesloten is op een openbare, door de overheid in eigendom zijnde, weg. Indien dit niet het geval is dient de toegang tot het object over een particulier toegangspad via een recht van overpad afgezekeerd te worden. Overigens kan een recht van overpad via gerechtelijke weg worden afgedwongen als de toegang tot het huis minimaal tien jaar bestaat en er aldus een zakelijk recht (van overpad) van rechtswege is ontstaan.

## **Onderzoek naar latente rechten en schulden**

Niet alle gegevens staan opgetekend in het kadaster. Alleen die rechten en schulden die als zodanig bij het kadaster zijn aangemeld en door het kadaster als rechtmatig zijn erkend, worden in het kadaster opgetekend. Het is evenwel goed mogelijk dat er op de dag van ondertekening van het koopcontract inmiddels wel andere schulden of rechten op het onroerend goed zijn aangetekend.

Het is soms niet mogelijk volledig inzicht te krijgen in de lopende procedures tegen verkopende partij, al is het wel mogelijk de verkopende partij om een bewijs van de belastingdienst te vragen dat er op de dag van aanvraag géén uitstaande claims zijn van de fiscus jegens verkopende partij. Voor andere claims wordt er meestal gekozen voor een verklaring bij eed dat naar weten van verkoper er géén lopende procedures tegen hem zijn aangespannen die invloed zouden kunnen hebben op het verloop van de kooptransactie.

## Onderzoek naar onroerende goederen die niet kadastraal geregistreerd zijn

Het Tsjechische kadaster noteert niet alle onroerende goederen, hoewel deze wel als zodanig bij het onroerend goed horen. Te denken valt aan waterbronnen, tuinhuisjes, leidingen, terreinverhardingen, omheining en andere zaken die duidelijk bij het functioneel geheel van het huis horen. Om deze zaken goed op te tekenen wordt aanbevolen een taxatierapport door een door de staat erkend taxateur te laten opmaken die het onroerend goed en deze zaken in zijn rapport optekent. Het taxatierapport dient sowieso door de verkopende partij te worden opgemaakt, omdat het taxatierapport door de fiscus wordt gebruikt als referentiepunt voor de berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting bij verkoop.

### Grond

Een belangrijk aspect bij de aankoop van onroerend goed is de grond, omdat het eigendom van de grond en de gebouwen in Tsjechië kadastraal strikt is gescheiden. Zowel gebouwen als grond staan in het kadaster beschreven. Eerder is ook opgemerkt dat de cultuursoort van de grond als zodanig in het kadaster staat vermeldt.

Deze formele vermelding hoeft evenwel niet altijd aan te sluiten op de werkelijke situatie. Een kadastraal aangemerkt “vismeer” kan in werkelijkheid een tuin zijn en omgekeerd. Eigenaren van objecten nemen namelijk vaak niet de moeite om wijzigingen in het gebruik van de grond kadastraal te wijzigen. Opgemerkt dient te worden dat het aanbrengen van deze wijzigingen niet altijd eenvoudig is, omdat de cultuurwijziging uitsluitend met schriftelijke goedkeuring van de afdeling ruimtelijke ordening of de afdeling milieuzaken kan worden doorgevoerd.

Hiervoor zijn weer tekeningen en andere stukken nodig, zodat het voor de eigenaar tamelijk tijdrovend is om de huidige situatie in overeenstemming te brengen met de in het kadaster opgetekende situatie.

Desondanks kan uit de optekening van culturen in het kadaster belangrijke informatie worden gehaald ten aanzien van toekomstig gebruik van de landerijen. Grondstukken, aangemerkt als bebouwd of overige bebouwde oppervlakte, mogen zondermeer als bouwgrond worden beschouwd, ook al is het in realiteit een weiland. Dit geeft de koper dus een stuk zekerheid ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van een deel van de onroerende goederen.

Een andere bijzonderheid is dat er verschillende kadasterkaarten bestaan. Na 1993 is men begonnen aan de digitalisering van het kadaster en worden alle perceelnummers in het moderne kadaster (KN Kadaster) opgenomen. De betreffende perceelnummers zijn niet alleen op de kadastrale kaarten duidelijk opgetekend, maar ook in de praktijk kan men vaak de grenzen van deze percelen zien. Percelen die niet gedigitaliseerd zijn, zijn ondergebracht in het oude kadaster (PK kadaster).

Het komt regelmatig voor dat een koper een aantal KN percelen koopt en PK percelen, waarvoor hij een geodetisch kantoor zou moeten vragen om de feitelijke grenzen van het onroerend goed uit te zetten. Het uitzetten van de perceelsgrenzen is evenwel géén vereiste en valt niet onder de wettelijke overdrachtsvoorwaarden van de grond. Na het juridisch en kadastraal onderzoek van het onroerend goed kunnen de verdere voorwaarden voor ondertekening van het voorlopig koopcontract worden besproken.

## **Tijdsbeperkende voorwaarden**

Elk voorlopig koopcontract moet een datum vastleggen waarop koper en verkoper uiterlijk een koopcontract zullen tekenen. Deze datum moet als zodanig duidelijk in het voorlopig koopcontract worden opgenomen. Binnen deze datum moeten een aantal formele voorwaarden zijn vervuld die nodig zijn om een koopcontract te kunnen ondertekenen. Deze voorwaarden kunnen onder andere zijn:

1. de registratie van een op te richten vennootschap bij het handelsregister, waarna onroerend goed door een vennootschap kan worden gekocht,
2. de afgifte van een verblijfsvergunning aan een niet-ingezetene, welke vergunning als voorwaarde geldt om als kopende partij te kunnen fungeren,
3. in- of uitschrijving van een ander contract in het kadaster, zoals een pandrechtcontract, een recht van overpad of recht van eerste koop.
4. afgifte van een bewijsstuk door het bouwambt, dat de grond als bouwgrond mag worden beschouwd op grond van de nieuwe bouwwetgeving. Dit stuk staat bekend onder de naam “územní souhlas”.

## **Ontbindende voorwaarden met een tijdsbindende factor**

Naast puur tijdsbeperkende voorwaarden kunnen er ook contractontbindende voorwaarden in een voorlopig koopcontract worden opgenomen, waarbij het noodzakelijk is op te merken dat ook in dit geval een tijdsbeperkende factor in het contract moet worden opgenomen.

Als ontbindende voorwaarden kunnen worden opgenomen:

1. de afgifte van een bestemmingsvergunning (územní rozhodnutí) voor een bepaald ondernemingsplan ten aanzien van het te kopen onroerend goed,
2. de ontbinding van huurcontracten die op (een deel van) het onroerend goed rusten, waarbij koper en verkoper de ontbindende voorwaarden gezamenlijk overeenkomen,
3. de toekenning van een bancaire of hypothecaire financiering ten behoeve van de aankoop van het onroerend goed,
4. de bevestiging van de toegezegde kwaliteit van de infrastructurele voorzieningen door de officiële instanties. U kunt bijvoorbeeld een rapport aanvragen inzake de huidige kwaliteit van het drinkwater of toezegging in verhoging van de stroomcapaciteit.

## **Koopprijs en betaalvoorwaarden**

In een voorlopig koopcontract en een reserveringscontract dient de verkoopprijs uitdrukkelijk te worden vermeldt. De verkoopprijs kan worden overeengekomen in een andere valuta dan de Tsjechische kroon, hoewel dit de laatste jaren minder gebruikelijk is geworden. De Tsjechische kroon is namelijk sterker dan de euro, en dus is het voor de verkopende partij veel verstandiger de koopprijs in Tsjechische kronen aan te geven.

Een aanbetaling van 10% op de koopprijs bij ondertekening van een voorlopig koopcontract is gebruikelijk. Deze wordt door de koper aan de verkopende partij (of via een machtiging van de verkopende partij aan zijn makelaar) per bank of contant voldaan.

In een voorlopig koopcontract is het verstandig op te nemen op welke manier de koopprijs van het onroerend goed bij latere ondertekening van het koopcontract wordt betaald. Kleinere aankoopbedragen worden in de regel na ondertekening van een koopcontract per bank of contant betaald, grotere aankoopbedragen lopen meestal via een notariële escrow rekening. Dit geeft met name koper meer zekerheid over terugbetaling van betaalde voorschotten indien de koopovereenkomst door onvoorziene omstandigheden niet wordt ingeschreven in het kadaster. Uitdrukkelijk wordt afgeraden akkoord te gaan met betaling via een betaalrekening die door een makelaar wordt beheerd.

## **Overige voorwaarden in een voorlopig koopcontract**

### **Boeteclausules**

In tegenstelling tot een reserveringscontract kan de verkoper de koper per gerechtelijke weg worden gedwongen een koopovereenkomst te tekenen en kunnen er boeteclausules op worden genomen ten nadele van de verkopende partij. Bij niet nakomen van de verplichting tot afsluiting van een koopovereenkomst kan het gerecht worden gevraagd om door middel van een korte rechtsprocedure het over te dragen onroerend goed te blokkeren voor verdere overdracht gedurende de periode dat er een rechtsprocedure loopt tegen de eigenaar.

### **Overdrachtsbelasting**

Bij verkoop van het onroerend goed is de verkoper verplicht om 3% overdrachtsbelasting te betalen over de hoogste van de transactiewaarde van het onroerend goed of over de waarde vermeldt in het taxatierapport. Indien verkoper deze belasting niet betaalt, verhaalt de belastingdienst deze belasting op koper middels een belastingaanslag. Koper kan zich door een aantekening in het voorlopig koopcontract op verschillende manieren indekken tegen in gebreke blijven van deze verplichting door de verkopende partij.

De meest gebruikelijke manier is om deze overdrachtsbelasting rechtstreeks over te maken op het rekeningnummer van de belastingdienst na ondertekening van het koopcontract.

Overboeking kan via een notariële rekening plaats vinden, maar ook via een rechtstreekse overboeking van verkopende partij aan de belastingdienst. Ook wordt wel afgesproken dat koper en verkoper een boeteclausule opnemen voor in gebreke blijven van deze verplichting, welke boete minimaal twee keer de verschuldigde belasting is, zodat ook de eventuele kosten van rente en gerechtelijke incassokosten afgedekt worden. Tenslotte is het koper en verkoper vrij om in het voorlopig koopcontract op te nemen dat de kopende partij deze kosten zal dragen.

## **Adressering en uitnodiging**

Zoals eerder opgemerkt wordt in een voorlopig koopcontract door een verkopende en een kopende partij overeengekomen dat deze partijen zich verplichten om voor een bepaalde datum een koopcontract af te sluiten en dit onder een aantal voorwaarden die in het voorlopig koopcontract staan vermeld.

Het komt vaak voor dat de kopende of de verkopende partij niet aanwezig is in Tsjechië, waardoor eventuele schriftelijke correspondentie inzake het afgesloten contract zeer lastig of zelfs onmogelijk kan zijn. Het is daarom aan te bevelen om inzake het contract domicilie te kiezen bij een adviseur of advocaat die uw zaken in deze behartigt en dit uitdrukkelijk in het koopcontract te vermelden.

Het is daarnaast aan te bevelen om deze adviseur of advocaat te machtigen om in uw naam correspondentie te verrichten van of naar de andere partij, op een wijze die in het koopcontract is opgenomen. Concreet gaat het hier om een meldingsplicht van koper aan verkoper dat hij zijn kooprecht uitoefent en dat de koper de verkoper een uitnodiging stuurt voor ondertekening van het koopcontract op een bepaalde dag, plaats en tijd. Het gebeurt meer dan eens dat verkoper de koper niet maant en koper aldus de gelegenheid krijgt onder het koopcontract uit te komen.

## **Specifieke clausules**

Er zijn een aantal specifieke clausules die in een voorlopig koopcontract moeten worden opgenomen om de geldigheid en de afdwingbaarheid van het contract te waarborgen.

Ten eerste dienen voorlopige koopcontracten te worden afgesloten op basis van bepalingen vermeld in het Tsjechisch burgerlijk wetboek als één van de partijen een privé-persoon is. Zijn zowel koper als verkoper rechtspersonen kan een koopcontract worden afgesloten conform de bepalingen, zoals die opgenomen zijn in het handelswetboek.

Ten tweede dienen koper en verkoper te verklaren dat ze de voorlopige koopovereenkomst in vrije wil en zonder enige dwang tekenen, zodat het de wil van beide partijen is om tot de onderhavige overeenkomst te komen.

Ten derde is het aan te bevelen om af te spreken dat aanvullingen en/of wijzigingen op de overeenkomst uitsluitend in schriftelijke vorm kunnen worden gedaan.

## **Bijlagen bij een voorlopig koopcontract**

Aanbevolen wordt de navolgende bijlagen op te nemen bij een voorlopig koopcontract:

- kadastraal uittreksel inzake het onroerend goed dat overgedragen zal worden,
- kopie van een kadastrale kaart waarop het onroerend goed staat ingetekend,
- kopie van de gebruiks- of woonvergunning (kolaudační rozhodnutí),
- kopie van de bouwvergunning van het bouwobject en andere objecten,
- kopie van lopende contracten met de elektriciteitsmaatschappij,
- kopie van lopende contracten met waterleidingsmaatschappij of kopie van het laatste watermonster als het gebouw is aangesloten op het riool,
- kopie van de rioolvergunning.

## **Specifieke gevallen bij het nakomen van verplichtingen**

### **Ondertekenen van meerdere contracten**

Indien de verkopende partij na ondertekening van een voorlopig koopcontract met een andere partij een voorlopige koopovereenkomst tekent, kan deze laatste overeenkomst als ongeldig worden beschouwd, omdat de verkopende partij het juridisch recht tot aankoop van het onroerend goed aan een ander had gegeven. Indien de verkopende partij na ondertekening van een voorlopig koopcontract met een andere partij een koopovereenkomst tekent, **wordt** deze koopovereenkomst **als** geldig **gezien** en zal door het kadaster als zodanig worden ingeschreven. De andere partij kan evenwel de rechtsgeldigheid van dit koopcontract bij het gerechtshof met succes aanvechten en naast ontbinding van deze overeenkomst een schadevergoeding eisen die de andere partij na rechtsgeldigheid van het gerechtelijk besluit dient te vergoeden.

## **Erfbaarheid van voorlopige koopcontracten**

Indien de verkopende partij door omstandigheden in de periode tussen ondertekening van het voorlopig koopcontract en het koopcontract komt te overlijden, kan er een probleem ontstaan. Indien het voorlopig koopcontract niet als een zakelijk recht in het kadaster staat omschreven zijn de erfgenamen niet verplicht de voorwaarden tot verkoop conform het voorlopig koopcontract na te komen.

Vermeldt dient te worden dat dit een punt is waarover bij juristen niet een eensluidend oordeel geldt. Er zijn namelijk ook andere gronden die verkopende partij zou moeten kunnen dwingen de eerder overeengekomen voorwaarden tot verkoop te respecteren.