

Advies Onroerend Goed Bepalingen voor goede doelen erfgenamen



SPECIFIEKE WENSEN VAN DE GOEDE DOELEN ERFGENAMEN BIJ TAXATIE EN VERKOOP VAN REGISTERGOEDEREN

De Werkgroep Nalatenschappen van de VFI, de branchevereniging van erkende goede doelenorganisaties, heeft deze lijst met specifieke wensen bij taxatie en verkoop van registergoederen opgesteld teneinde te bevorderen dat registergoederen zo goed mogelijk en snel mogelijk verkocht worden. Voor de notaris, executeur en makelaar is het prettiger werken indien de Goede doelen erfgenamen op één lijn zitten en snel en adequaat reageren. De bepalingen kunnen worden gezien als een richtlijn; in voorkomende gevallen kan in overleg met de notaris, executeur of makelaar van de bepalingen worden afgeweken.

De Goede doelen erfgenamen zien graag dat een makelaar ingeschakeld wordt voor taxatie en verkoop van de registergoederen. Dit bevordert een goede prijsstelling en spoedige verkoop.

1. TAXATIE

Aangezien goede doelen erfgenamen veelal niet bekend zijn met het te verkopen registergoed, is een gedegen taxatierapport van belang ten behoeve van de voorgenomen verkoop. Aandacht dient met name besteed te worden aan staat van onderhoud, bouwkundige gebreken en milieubelastende factoren. Goede doelen erfgenamen willen hierover op de hoogte gesteld worden om, ondanks hun feitelijke onbekendheid met het registergoed, zo goed mogelijk te kunnen voldoen aan de informatieverplichtingen jegens kopers. Voor de Goede doelen erfgenamen is het van belang zo spoedig mogelijk een taxatierapport te ontvangen. De taxatiewaarde zal zijn de marktconforme waarde ten behoeve van de verkoop.

Het is van belang dat het taxatierapport duidelijkheid verschaft over de eventuele aanwezigheid van milieubelastende factoren, zoals asbest, olietank. Tevens is van belang te weten of (nog) andere waardedrukkende factoren aan de orde zijn, zoals bodemverontreiniging of beperkingen in het gebruik op grond van bestemmingsplannen, erfdiensbaarheden e.d.

Indien gereede twijfel bestaat over de staat van onderhoud en/of sprake is van milieubelastende factoren zal door de notaris en/of executeur met de Goede doelen erfgenamen overleg gepleegd dienen te worden over het opmaken van een bouwtechnisch rapport en/of het laten uitvoeren van een bodemonderzoek. De zwaarte van het taxatierapport kan afhankelijk zijn van de ouderdom en ligging van een registergoed. Een taxatierapport van een appartement van 5 jaar oud behoeft veel minder op staat van onderhoud etc. in te gaan.

Door de taxateur zal bij de gemeente nagevraagd dienen te worden of wijzigingen van bestemmingsplannen in voorbereiding zijn. Immers: deze wijzigingen kunnen de waarde zowel in positieve als in negatieve zin beïnvloeden.

Wanneer de aanwezigheid van bouwkundige gebreken tot de mogelijkheden behoort, het opstellen van een bouwkundig rapport overwogen moet worden.

2. VERKOOPOPDRACHT

Na de taxatie ontvangen de goede doelen het taxatierapport en -indien opgemaakt- het bouwtechnische rapport en/of rapport over het bodemonderzoek, evenals een brief van de makelaar waarin hij aangeeft:

- de voorgestelde verkoopprocedure;
- de vraagprijs;
- de geschatte tijdsduur tot verkoop;
- zijn honorarium, en
- het verzoek akkoord te gaan met de opdracht tot verkoop.

Nadat de Goede doelen erfgenamen zich akkoord hebben verklaard met het aangegevene dient allereerst een concept koopcontract opgesteld te worden, met in achtneming van het hierna sub 3 vermelde. Dit concept dient ter beoordeling aan de Goede doelen erfgenamen gezonden te worden nog voordat zich een koper voordoet. Doel van dit vroegtijdig opstellen van het conceptkoopcontract is:

1. het bevorderen van de voortgang in de verkoop, en
2. duidelijkheid scheppen ten opzichte van de koper over de voorwaarden waaronder verkocht wordt.

Ingeval veel erfgenamen gerechtigd zijn (b.v. 4 of meer), kan een onderhandelingsmarge met de makelaar en/of executeur afgesproken worden. Deze behoeft dan niet telkens contact op te nemen met de erfgenamen.

3. VERKOOP/KOOPCONTRACT

A. Bepalingen

Ondanks dat Goede doelen erfgenamen hun informatieverplichting jegens kopers zwaar laten wegen, kunnen zij niet garanderen dat er niets mis is met het registergoed, zal altijd een mate van vrijwaring opgenomen dienen te worden. Aangezien de Goede doelen erfgenamen geen feitelijke kennis hebben van het registergoed, immers zij hebben er nooit gewoond, zullen in het koopcontract en vervolgens in de akte van levering extra bepalingen opgenomen moeten worden ter vermijding van aansprakelijkheid van de verkopers:

MILIEU/GEBREKEN

1. Koper is op de hoogte van het feit dat de Verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat Verkoper derhalve Koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het Verkochte waarvan Verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het Verkochte zelf feitelijk had gebruikt.
In verband hiermee zijn Partijen overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van Koper komen.
Koper vrijwaart Verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden, (waaronder begrepen die van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel).
2. Voorzover aan Verkoper bekend zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks, zoals onder meer olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig, anders dan als hierna sub 4. vermeld
3. Voorzover aan Verkoper overigens bekend, zijn er geen feiten of omstandigheden waaruit zou blijken of het vermoeden zou kunnen voortvloeien dat in het Verkochte naar de daarvoor geldende maatstaven ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst enigerlei vorm van onaanvaardbare verontreiniging aanwezig was, dan wel materialen in het Verkochte waren verwerkt die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid, anders dan hierna sub 4. vermeld.
*Aan Verkoper is niet bekend dat in het Verkochte asbest is verwerkt.
*In het Verkochte zijn asbesthoudende stoffen aanwezig/*kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.
Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.
Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest/asbesthoudende stof in het Verkochte kan voortvloeien.
*Het is Koper bekend dat ten tijde van de (ver)bouw van het Verkochte het normale praktijk was dat materialen werden gebruikt welke thans uit het oogpunt van milieuaspecten niet meer mogen worden toegepast, waaronder asbesthoudende materialen, loden leidingen en dergelijke. Voorzover deze materialen aanwezig zijn wordt deze aanwezigheid door Koper aanvaard.
4. In het verkochte bevinden zich, voorzover aan Verkoper bekend, de navolgende verontreinigende stoffen respectievelijk materialen:

**;
** en
**.

Verkoper heeft Koper op het bestaan van vorengenoemde stoffen respectievelijk materialen in het Verkochte gewezen. Koper is daarmee bekend. Met de aanwezigheid van vorenbedoelde stoffen respectievelijk materialen in het Verkochte is bij de vaststelling van de koopprijs rekening gehouden.

- 5 Verkoper staat er voorts niet voor in dat het Verkochte de eigenschappen heeft die de Koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. Koper verbindt zich ten opzichte van Verkoper dat hij hem niet zal aanspreken wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad indien mocht blijken dat het Verkochte op enigerlei onaanvaardbare wijze verontreinigd is, dan wel in het Verkochte materialen zijn verwerkt die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Koper vrijwaart Verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden voortvloeiende uit het hiervoor sub 3. bepaalde, (waaronder begrepen die van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel.)
** In verband met dit artikel zal artikel 5.3 van het NVM model koopcontract aangepast dienen te worden

(
* S.v.p. zo nodig aanpassen of verwijderen.

B. Overige voorwaarden

De Goede doelen erfgenamen zien graag dat in het koopcontract de verplichting tot het storten van een waarborgsom wordt opgenomen.

De Goede doelen erfgenamen blijven graag op de hoogte van de vorderingen bij de verkoop. Vóórdat de koopovereenkomst gesloten kan worden is uitdrukkelijk voorafgaande toestemming van hen nodig. Na het tekenen van het koopcontract ontvangen de Goede doelen erfgenamen graag een kopie van het contract.

Mocht het er naar uitzien dat de eigendomsoverdracht uitgesteld zal worden, dan zal tijdig overleg gepleegd moeten te worden met de Goede doelen erfgenamen.

Om organisatorische redenen zien de Goede doelen erfgenamen graag het concept van de akte van levering met de volmacht tot levering tenminste 5 werkdagen vóór de overdracht tegemoet, zo mogelijk tezamen met de nota van afrekening.

De Goede doelen erfgenamen kunnen **niet** akkoord gaan met in gebruikgeving aan de koper, vóór de datum van overdracht. Sleutelverklaringen worden niet geaccepteerd.

Als bijlage wordt een lijstje gevoegd ten behoeve van de Goede Doelen zelf, met toelichting en tips.

TOELICHTING/TIPLIJST

1. Geef in uw brief aan de notaris e.a. duidelijk aan waarom het van belang is dat de Specifieke Wensen gevolgd worden. De Goede doelen erfgenamen willen er voor zorgen dat zo netjes mogelijk verkocht wordt, zoals een goed erfgenaam betaamt. Daarom dient een gedegen rapport de basis van de verkoop te zijn. Denk hierbij ook aan de wettelijke informatieplicht van de verkoper. De Goede doelen erfgenamen willen hun middelen aanwenden ter verwezenlijking van hun doelstellingen, conform de wens van de overledene. Dit heeft als gevolg dat de Goede doelen erfgenamen willen voorkómen dat geld uit andere nalatenschappen en van donaties aangewend zou moeten worden ter betaling van eventuele toekomstige claims.
2. Sommige makelaars gaan er mee akkoord de taxatie-nota in mindering te brengen op de courtage voor verkoop.
3. Voor bijzondere objecten is het nuttig twee taxateurs een taxatie te laten verrichten.
4. Op Internet kan de vraagprijs van panden in de omgeving bekeken worden, zie www.funda.nl. Op die manier kan een indicatie worden verkregen over de al dan niet reële taxatiewaarde.
5. N.B. In Amsterdam wordt het koopcontract niet door de makelaar opgesteld, maar door de notaris.
6. Per regio kunnen er verschillende verkoopprocedures zijn, denk bijvoorbeeld aan vrijwillige veiling. Dit komt, afhankelijk van het te verkopen object, regelmatig voor in Friesland, Groningen, Overijssel en Amsterdam. De notaris kan u hierover informeren.
7. Als de mogelijkheid bestaat dat het registergoed binnen afzienbare tijd voor een veel hogere prijs doorverkocht zal worden, zou overwogen kunnen worden een zogenaamd anti-speculatiebeding te laten opnemen, inhoudende dat, aflopend in jaren, bij doorverkoop een bepaald percentage van de meeropbrengst aan de Goede doelen erfgenamen toekomt. Denk bijvoorbeeld aan verkoop aan de pachter of huurder, of verkoop van grond gelegen in een stadsuitbreidingsplan.
8. Het komt regelmatig voor dat burens en vrienden van de overledene zich tot u wenden met het verzoek het registergoed te mogen kopen, soms ook onder het motto dat de overledene dit aan hen beloofd had. Tenzij zodanige toezegging goed op schrift staat, is het af te raden deze personen een voorkeursrecht te geven. Aanbevolen wordt door te verwijzen naar de makelaar.
9. Als de overdracht uitgesteld wordt zou overlegd kunnen worden over een vergoeding. Als het er naar uitziet dat de overdracht niet doorgaat moet tijdig overleg gepleegd worden met de notaris of in gebreke stelling van de koper, teneinde de boete wegens niet-nakoming te realiseren.