

De workshop ‘Klare Taal’ tijdens het notarieel congres in Luik kende heel wat succes. Zeker 180 notarissen, verdeeld over vijf zalen, waagden zich aan het lees- en verstaanbaarder herschrijven van de onderhandse verkoopovereenkomst. Gonnie Put van Bureau Klare Taal en motor van de gelijknamige praktische opleiding licht toe.

De onderhandse verkoopovereenkomst onder handen genomen

“Notarissen hebben er alle baat bij om hun akten leesbaarder te maken.”

Gonnie Put: ‘Almaar meer notarissen vinden dat een notarisakte duidelijker en bondiger kan, alleen zijn ze het niet altijd eens over de precieze betekenis van bepaalde passages.

Daaruit blijkt dat notariële clauses toch niet zo sluitend zijn als wordt beweerd.

Notarissen verduidelijken aan cliënten veel in een mondelinge toelichting, maar als die akte dertig jaar later opnieuw onder het stof vandaan gehaald wordt, zou de inhoud voor alle partijen even duidelijk moeten zijn.

Dat is helaas niet het geval. Integendeel, de versie op papier is voor cliënten niet alleen onbegrijpelijk, maar zelfs onleesbaar.

Toch blijkt uit wetenschappelijk onderzoek van Rosie Marie Dammen¹, dat leesbare akten leiden tot een beter begrip en een hogere waardering van de akte.

Voor haar onderzoek stelde Dammen twee verkoopsakten van onroerend goed op, inhoudelijk identiek, maar verschillend in leesbaarheid.

In vergelijking met de traditionele akte werd de leesbare akte gekenmerkt door korte zinnen, moderne woorden en een lay-out met witruimtes.

Zevenenveertig mensen kregen de moderne akte te lezen, tweeënvijftig de traditionele versie. Het ‘begrip van’, de ‘waardering voor’ en de ‘kritische houding tegenover’ de akte werden vastgesteld.

Daarbij hielden de onderzoekers rekening met persoonlijke eigenschappen van de lezers, zoals hun vermogen tot informatieverwerking. Het onderzoek toonde aan dat een leesbare akte leidt tot een beter begrip en een hogere waardering. Notarissen die hun cliënten écht tevreden willen stellen, hebben er dus alle baat bij om hun akten leesbaarder te maken.’

De workshop gemist?
Hiernaast vindt u de casus die besproken werd. Een deel van de onderhandse verkoopovereenkomst werd herschreven, lees- en verstaanbaarder gemaakt voor de cliënten. Daarbij werd gelet op woordgebruik, zinsbouw en structuur van de akte.

VOOR

ONDERHANDSE VERKOOPSOVEREENKOMST

C.2.2. Staat van het goed

Het goed wordt verkocht in de **staat en toestand** waarin het zich **thans** bevindt, goed gekend door de koper, die verklaart het bezocht te hebben en de nodige inlichtingen **genomen en verkregen** te hebben **met betrekking tot** zijn ligging, staat en bestemming.

Het staat de koper vrij op zijn kosten een tegensprekelijke plaatsbeschrijving te laten opmaken.

De verkoper is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken. De koper is zonder verhaal tegen de verkoper voor verborgen gebreken, **doch** enkel in de mate dat de verkoper daar geen kennis van had. De verkoper verklaart dat er, naar zijn weten, geen verborgen gebreken, huiszwam of asbest, aanwezig zijn in het verkochte goed.

De verkoper, **in zijn hoedanigheid van vastgoedprofessioneel**, zal de koper **waarborgen** in geval van ontdekking van verborgen gebreken van het gebouw. Deze waarborg is beperkt tot een termijn van # en **zal een einde nemen** op #.

Na deze termijn is de koper zonder verhaal tegen de verkoper voor verborgen gebreken. Deze termijn wordt **opgeschorst** door de verzending van **een met redenen omklede aangetekende brief** van de koper, die de verkoper op de hoogte brengt van de ontdekking van een verborgen gebrek.

In geval **van ontdekking van** verborgen gebrek tijdens de voormelde termijn, zal de koper de **ontbinding van de verkoop niet mogen vorderen** maar enkel de gedeeltelijke teruggave van de verkoopprijs zoals deze **zal** door experts **beoordeeld worden**.

#(in voorkomend geval) De verkoper verbindt zich ertoe, uiterlijk voor de ondertekening van de authentieke akte, # te herstellen.

Voor zover het goed niet verhuurd is, zullen de meubelen en huisraad, die er zich bevinden en die geen deel uitmaken van de verkoop, worden weggehaald door de verkoper op zijn kosten en zal het goed schoongemaakt worden, ten laatste de dag voor de ondertekening van de authentieke akte.

Tienjarige aansprakelijkheid

De koper wordt **zuiver en eenvoudig** in de plaats gesteld van de verkoper betreffende alle rechten die deze zou kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 6 van de wet Breyne). Evenwel zal de koper gehouden zijn, en dit ter volledige kwijting van de verkoper, om alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf de ondertekening van de authentieke akte van verkoop.

De verkoper verklaart **voormelde** aansprakelijkheid niet te hebben ingeroepen #te hebben ingeroepen omwille van #

NA

Onderhandse verkoopovereenkomst

C.2.2. Toestand van het goed

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op dit moment bevindt. De koper verklaart dat hij het goed bezocht heeft en dat hij voldoende is ingelicht over de ligging, de toestand en de bestemming van het goed.

De koper kan op eigen kosten een tegensprekelijke plaatsbeschrijving laten opmaken.

Het goed is niet verhuurd: vóór de dag waarop de partijen de authentieke akte ondertekenen, verwijdt de verkoper op zijn kosten de meubelen en de huisraad die geen deel uitmaken van de verkoop en zorgt hij ervoor dat het goed is schoongemaakt.

Het goed is verhuurd: (hierover staat niets in het origineel ontwerp)

a. Zichtbare en verborgen gebreken

> Zichtbare gebreken

Voor zichtbare gebreken is de verkoper niet verantwoordelijk.

> Verborgen gebreken

De verkoper is geen vastgoedprofessioneel. Hij is alleen verantwoordelijk voor verborgen gebreken als hij weet dat die in het goed aanwezig zijn. Als de verkoper dat niet weet, heeft de koper geen verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van verborgen gebreken in het goed.

De verkoper is een vastgoedprofessioneel. Hij is verantwoordelijk voor de verborgen gebreken die in het goed ontdekt worden. Deze verantwoordelijkheid is beperkt tot # en eindigt op #.

De koper die dan een verborgen gebrek ontdekt, laat dit binnen de termijn aan de verkoper weten met een gemotiveerde aangetekende brief. Deze brief schort de termijn op.

De koper kan in dat geval enkel een deel van de verkoopprijs terugvragen. Hoe groot dat deel is, wordt beoordeeld door experts. De koper kan niet eisen dat de verkoop ontbonden wordt.

De verkoper moet in dat geval # herstellen vóór de partijen de authentieke verkoopakte ondertekenen.

De koper die na deze termijn een verborgen gebrek ontdekt, heeft geen verhaal tegen de verkoper.

b. Tienjarige aansprakelijkheid van aannemers en architecten

De koper neemt alle rechten over die de verkoper kan invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van aannemers en architecten. (artikel 1792 en 2270 Burgerlijk Wetboek en artikel 6 Woningbouwwet, 9 juli 1971)

Lasten en kosten die voortvloeien uit de tienjarige aansprakelijkheid en waarvan de betaling geëist wordt na de ondertekening van de authentieke akte, zijn voor rekening van de koper.

De verkoper verklaart dat hij de tienjarige aansprakelijkheid # heeft ingeroepen/ # niet heeft ingeroepen omwille van #