



## **Wat zijn de risico's bij een sleutelverklaring?**

Koper en verkoper kunnen overeen komen dat koper gebruik kan maken van de gekochte woning alvorens deze juridisch wordt geleverd. Koper kan dan bijvoorbeeld alvast wat spullen neerzetten of beginnen met verven. Door middel van een 'sleutelverklaring' leggen partijen de gemaakte afspraken hieromtrent vast.

Het verstrekken van de sleutel, voordat de woning is geleverd bij de notaris, brengt echter risico's met zich mee. In deze blog worden er kort enkele aandachtspunten besproken.

### **Overdrachtsbelasting**

De sleutelverklaring kan in combinatie met een koopovereenkomst worden gezien als een economische eigendomsoverdracht. Indien er sprake is van economische eigendomsoverdracht is de koper overdrachtsbelasting verschuldigd, die anders pas betaald zou hoeven worden bij de juridische levering. De verkoper dient op straffe van een geldboete binnen 2 weken aan de belastinginspecteur te melden dat er sprake is van een economische overdracht en loopt hier dus een risico.

### **Huurbeding**

Wanneer er een hypotheek rust op de woning dient een verkoper zich te realiseren dat er hoogstwaarschijnlijk ook een hypotheekbeding is opgenomen waarin wordt bepaald dat verhuren zonder toestemming van de hypotheekverstrekker niet mogelijk is. Vraagt de verkoper geen toestemming dan kan dit verregaande gevolgen hebben, zoals onder andere het opeisen van de hypothecaire geldlening.

### **Kosten verzekering, energie en andere zakelijke lasten**

Het is belangrijk dat partijen goede afspraken maken over het verzekeren van de woning en bespreken wie bepaalde kosten draagt (denk hierbij bijvoorbeeld aan OZB, energiekosten en rioolrecht). De juridisch eigenaar zal moeten nagaan of zijn verzekering het toestaat dat hij de woning in gebruik geeft aan iemand anders en daarnaast voldoende dekking biedt. Een andere optie is dat de koper een verzekering afsluit. Dit kan in de praktijk echter lastig zijn.

Het is daarnaast van belang dat de verkoper zich realiseert dat het vragen van een vergoeding voor de sleutelverklaring met zich kan meebrengen dat er sprake is van 'huur'. De koper verbindt zich dan immers tot een tegenprestatie voor het gebruik van de woning. Mocht de juridische levering onverhoopt niet plaatsvinden zou de koper kunnen claimen dat er sprake is van een huurovereenkomst. Het is daarom aan te raden om geen extra vergoeding te vragen voor de sleutelverklaring.

### **Ontbinding koopovereenkomst en eventueel ontstane schade**

Het kan zo zijn dat een koopovereenkomst uiteindelijk niet leidt tot een juridische levering. Als er dan al wel een sleutelverklaring is opgemaakt en de koper heeft al aanpassingen gemaakt in de woning of zelfs sloopwerkzaamheden verricht, blijft de verkoper zitten met schade. Het strekt tot de aanbeveling om hier duidelijke afspraken over te maken en zo nodig extra zekerheden in te bouwen. Hierbij kan worden gedacht aan het stellen van een bankgarantie of het storten van een waarborgsom.

### **Conclusie**

Voordat een sleutelverklaring wordt opgesteld kunnen verkoper en koper proberen om de overdracht te vervroegen. Mocht dit niet lukken kan ervoor worden gekozen om een sleutelverklaring op te stellen. Voordat een verkoper meewerkt aan een sleutelverklaring moet hij of zij zich goed realiseren wat dit met zich mee (kan) brengen. Het is belangrijk om duidelijke afspraken te maken en deze vast te leggen. De (eventueel) betrokken makelaar kan partijen hierin bijstaan.