

Kopen in Turkije

Wat gaat eraan vooraf?

Tekst Mr. S.T. Kroon-Özyurt

Volgens het internationale Privaat Recht is de wetgeving van toepassing van het land alwaar het onroerend goed zich bevindt, in dit geval de Turkse wetgeving.

Belangrijke aspecten van een aankoop-procedure zijn

- Vooronderzoek
- Juiste contracten, procedures en projecten
- Eventuele garanties (afhankelijk van het project)

Waarom een onderzoek?

In Nederland vindt de officiële overdracht van een eigendomsrecht bij een notaris plaats. In Turkije gebeurt dit bij het kadaster. De overdrachtsprocedure is echter niet hetzelfde, want kadastraal onderzoek betreffende de eigendomssituatie van het onroerend goed en lasten en beperkingen die op het onroerend goed rusten, wordt in Nederland door de notaris verricht en aan de kopende partij als onderdeel van de koopovereenkomst voorgelegd. In Turkije dient de kopende partij dit onderzoek zelf te verrichten.

Kadastraal onderzoek

Onderzoek naar de juridische eigenaar Koopovereenkomsten en afspraken moeten met de juiste partij gemaakt worden. Dit

is de eigenaar die in het bewijs van eigendom vermeld staat of de persoon die door de eigenaar notarieel gemachtigd is om het onroerend goed te mogen verkopen.

Onderzoek naar lasten en beperkingen op het onroerend goed Lasten beperken het gebruiksrecht en/of eigendomsrecht van de eigenaar. Bij deze inschrijvingen moet niet alleen gedacht worden aan hypotheek en beslagen, maar ook aan gebruiksrecht door derden, recht van overpad, recht van gedeeltelijk wonen (sukna), recht van bouw (ust hakki), recht van terugkopen (vefa), meewerking verplichtingen ten aanzien van openbare voorziening, preverkoopovereenkomst, et cetera.

Onderzoek naar de soort/status van het onroerend goed Indien u een bestaande woning koopt, moet deze ook als woning bij het kadaster vermeld staan en niet als onbebouwde kavel.

Onderzoek naar het bestuursplan Elk appartementen- of huizencomplex heeft bij het kadaster een contract voor de Vereniging

van Eigenaren. Het contract laat zich het beste omschrijven als een bestuursplan. In dit bestuursplan kunnen regels worden opgesteld voor het gebruiken van gezamenlijke ruimtes, onafhankelijke eigen ruimtes (zoals woningen of bedrijfspanden), algemene uitgaven, rechten en plichten van de eigenaren, het bestuur, toezichthouder, et cetera.

Onderzoek naar de locatie Het is belangrijk om te weten of de getoonde grond dezelfde is als die op het bewijs van eigendom staat vermeld. Daarvoor kan men een officiële aanwijzingsprocedure aanvragen bij het kadaster. Deze procedure wordt met de toestemming van de grondeigenaar verricht door de kadasterspecialist en vindt plaats daar waar het onroerend goed zich bevindt.

Onderzoek bij gemeente of lokale autoriteit (ozel idare) Indien het onroerend goed binnen de gemeentegrenzen ligt, dan is de bevoegde instantie voor de bestemming van dit onroerend goed de gemeente, indien het onroerend goed buiten de gemeentegrenzen ligt dan is de bevoegde instantie de lokale autoriteit van het ministerie (ozel idare).

Onderzoek naar de bestemming Volgens de nieuwe wetgeving van 7 januari 2006 mo-



gen buitenlanders alleen in gebieden waar geplande bestemmingen zijn onroerend goed kopen (Uygulama imar plani of mevzii imar plani), met als doel dit als woning of als bedrijfspand te gaan gebruiken. Er zijn bijvoorbeeld ongeplande grondstukken waarop Turkse mensen wel een woning mogen bouwen, maar waar buitenlanders niet mogen kopen en bouwen.

Onderzoek naar de bouwvergunning voor een in aanbouw zijnde woning In deze vergunning staan de specificaties over de bouw, zoals type, grootte, hoogte, kwaliteit, te gebruiken materiaal, verdiepingen, gebruiksdoel, et cetera. Vanaf de datum dat de vergunning wordt verleend, dient binnen 2 jaar met de bouw te worden begonnen en dient de bouw binnen 5 jaar (na startdatum van de bouw) te zijn voltooid. In het geval dat niet aan deze verplichting wordt voldaan, moet een nieuwe vergunning aangevraagd worden bij de gemeente.

Onderzoek naar de woonvergunning (Iskan / yapi kullanma izni) De allerlaatste stap van een bouwproces is het verkrijgen van de Iskan van de bevoegde gemeente. Indien het bouwproces volgens het goedgekeurde projectplan is gerealiseerd, dan zullen de bouwspecialisten van de gemeente de nieuwbouw controleren op alle wettelijke voorwaarden en of de bouw overeenkomt met het projectplan. Indien de nieuwbouw voldoet aan deze criteria, dan kunnen de eigenaren aanvraag doen voor de woonvergunning (Iskan). Zonder deze woonvergunning kunnen de gemeentelijke voorzieningen, zoals water en elektra, ook niet aangesloten worden (deze regel

wordt niet door iedere gemeente toegepast). U kunt dan enkel het zogenaamde bouwwater en bouwelektriciteit gebruiken, wat vele malen duurder is. De kosten voor het verkrijgen van de yapi kullanma izni kan, in overleg, door de koper of door de verkoper betaald worden. Het is echter aan te raden om een woning met Iskan te kopen. Hiermee heeft u zekerheid dat het hier een legale bouw betreft en dat alle gemeentelijke voorzieningen beschikbaar zijn.

Onderzoek naar de gemeentelijke belastingen Voordat de overdracht van een bestaande woning plaatsvindt, dienen door de eigenaar alle gemeentelijke belastingen voldaan te zijn tot en met de datum van overdracht.

Onderzoek naar de gemeentelijke waarde van een onroerend goed Het verkoopbedrag welke tijdens de verkoopprocedure bij de kadaster wordt vermeldt, kan niet lager zijn dan dit bedrag.

Kiezen van de juiste contracten, procedures en projecten Elk project is anders. Daarom zijn de contracten, procedures en de garanties die wij adviseren per situatie verschillend en dienen per project beoordeeld te worden. De ideale contractvorm voor de koper is er één waarin indien een aanbetaling dient te worden voldaan, voor deze aanbetaling een garantie of een recht verkregen wordt.

Onzekerheid bestaat over het feit dat buitenlanders altijd dienen te wachten op de militaire vergunning om een eigendomsrecht te kunnen verkrijgen, terwijl de

verkoper een aanbetaling wil zien tijdens deze wachtperiode. U heeft nog een extra wachttijd als u een nog te bouwen woning wilt kopen. Uw uiteindelijke doel is echter altijd om in een zo kort mogelijke tijd en onder de afgesproken voorwaarden, het bewijs van eigendom van het onroerend goed te verkrijgen. Naar aanleiding van de bovenstaande problemen volgen een paar tips:

- Alle afspraken tussen de partijen dienen schriftelijk vastgelegd te worden en het is aan te raden dit te doen met medeondertekening van getuigen.
- Overdracht van een eigendomsrecht kan niet onderling contractueel gerealiseerd worden. Hoewel het onderling ondertekende verkoopcontract niet verplicht is in Turkije en u met deze overeenkomst geen eigendomsrecht kunt eisen, is het toch aan te raden om uw afspraken schriftelijk vast te leggen. Deze schriftelijke stukken zijn belangrijk voor u als bewijsmateriaal om uw betaalde geld terug te kunnen eisen in geval van een gerechtelijke procedure. Medeondertekening van getuigen maakt uw positie sterker.
- Enige officiële verkoopovereenkomst is de notarieel opgestelde 'pre-verkoopovereenkomst'/Gm. Satis Vaadi (deze overeenkomst is echter niet in alle gevallen aan te raden voor buitenlanders). Waarom is deze overeenkomst niet altijd gunstig voor buitenlanders? Deze overeenkomst is officieel geldig nadat de notariële overeenkomst is opgemaakt en vervolgens bij het openbaar register van het kadaster wordt geregistreerd. Deze registratie betekent nog niet dat u



een eigendomsrecht heeft. Dit betekent enkel dat u het eigendomsrecht, onder de in deze overeenkomst opgestelde voorwaarden, zal gaan verkrijgen. Indien deze kadastrale registratie niet plaatsvindt, kan de kopende partij geen eigendomsrecht eisen.

Buitenlanders dienen echter een militaire vergunning te verkrijgen om deze overeenkomst bij het kadaster te kunnen laten registreren. Dit betekent ook een wachttijd voordat u de rechtszekerheid verkrijgt. Bovendien is in Turkije deze notariële procedure voor het verkrijgen van rechtszekerheid, net zoals in Nederland, kostbaar. Deze procedure kost ongeveer 10 procent van het verkoopbedrag.

Wat is het belangrijkste verschil tussen de onofficiële overeenkomst en een officieel geregistreerde preverkoopovereenkomst? Beide overeenkomsten zijn niet verplicht. Met een officieel geregistreerde overeenkomst kunt u door middel van een rechtzaak het eigendomsrecht van het betreffende onroerend goed opeisen, terwijl met een onofficiële overeenkomst u alleen uw betaalde geld terug kunt eisen. Bovendien kan het betreffende onroerend goed, door de kadastrale registratie van deze officiële overeenkomst, tussentijds niet aan derden verkocht worden.

Wanneer kunt u deze overeenkomst als een optie zien? Indien u een nog te bouwen woning gaat kopen en er tussen uw betaling en het verkrijgen van het bewijs van eigendom behoorlijk wat tijd zit en de verkoper niet bereid is om een andere garantie te bieden, kunt u voor deze rechtszekerheidsmethode kiezen.

Kadastrale registratie van deze overeenkomst is 5 jaar geldig.

- Indien u een nog te bouwen woning van een woningcomplex of een appartementengebouw wilt kopen, is het raadzaam dit enkel te doen als er al een officiële splitsing van de woning (kat irtifaki), bij het begin van het bouwproces, heeft plaats gevonden.

Indien dit namelijk niet het geval is, bestaat de woning volgens het kadaster niet en hierdoor kan de officiële overdrachtprocedure niet beginnen. Akte van splitsing kan zowel aan het eind van het bouwproces als in het begin van het bouwproces bij het kadaster geregistreerd worden. In het geval deze splitsing reeds in het begin heeft plaats gevonden, kunt u vanaf dat moment de akte van splitsing op naam laten registreren en uw eigendomsrecht garanderen. Ook maakt dit het mogelijk de vergunning bij de militaire instelling aan te vragen. U kunt vervolgens met de projectontwikkelaar de bouwovereenkomst ondertekenen, waarin bijvoorbeeld alle betalingen vermeld staan welke voldaan dienen te worden na realisatie van iedere bouwfase.

Garantiemethoden

Indien u een groot deel van het aankoopbedrag dient te voldoen alvorens het bewijs van eigendom op naam te verkrijgen, is het aan te raden om het betaalde bedrag in zekerheid te stellen.

Het is belangrijk om de redelijkheid te bepalen in welke soort situaties er welke soort garanties gevraagd kunnen worden. Voor een groot bouwproject is het bijvoorbeeld gebruikelijk dat de project-

ontwikkelaar van de onderaannemer een bankgarantie kan opvragen, terwijl dit soort garantie overbodig kan zijn indien een particulier dit vraagt om zijn aanbesteding in zekerheid te stellen. In dit geval kan een onderpand de juiste garantiemethode zijn. Alle garanties hebben voor- en nadelen voor beide partijen. De meest gebruikte garantiemethoden zijn:

- **Onderpand**
Meest gebruikelijke methode die zekerheid kan bieden. Het kost ongeveer 1,1 procent van het betaalde bedrag. Het onderpand dient goed getaxeerd te worden en er dient rekening mee gehouden te worden dat het onderpand altijd minder oplevert bij een openbare verkoop.
- **Bankgarantie**
Deze is nadelig voor de projectontwikkelaar indien hij deze aan een particulier verstrekt. Hij kan het geld dan namelijk niet gebruiken als financieringsmiddel. Om een bankgarantie te kunnen verstrekken, dient hij het geld bij de bank geblokkeerd te laten staan en/of een aanzienlijke kredietwaardigheid hebben.
- **Schuldbekentenis**
Meest eenvoudige maar ook minder zekerheid biedende wijze van garantiestelling. Indien de verkoper geen betalingskracht heeft, biedt de schuldbekentenis u geen incasseringzekerheid. ■

Mr. S.T. Kroon-Özyurt van Kroon-Özyurt Adviesbureau is advocaat in het Turks Recht. Zie voor meer informatie het gastschrijverregister op pagina 96.