



Wat doet de notaris bij de aankoop van een huis?

Voor veel mensen heeft de notaris een deftig en nogal saai imago. Bovendien verdient hij z'n geld wel erg makkelijk bij de overdracht van een huis. Hij plukt een modelakte van zijn computer, verandert wat namen en klaar is Kees. Vervolgens leest hij bij de officiële overdracht snel even op wat er in de akte staat, terwijl zijn rekening al op de mat ligt. Een beeld dat ver van de werkelijkheid ligt.

De notaris verricht namelijk flink wat handelingen vanaf het eerste contact met de klant tot het moment waarop de handtekeningen zijn gezet. Wat hij precies doet? Laten we het eens bekijken vanuit een praktijkvoorbeeld. We volgen Marieke de Vries, trotse bezitter van een knappe tussenwoning en bekijken wat er allemaal op het notariskantoor gebeurt in de periode waarin zij zich bezighoudt met haar nieuwe interieur en de tegels voor haar badkamer.

BRON: Notariaat Magazine

Daar teken je voor.

notariskantoor

Bijdorp
Barendrecht

Mei - Het eerste contact met de notaris

Het is medio mei. Na een jaar wikken en wegen en veel zoeken heeft Marieke de Vries de knoop doorgehakt: ze heeft een huis gekocht in een middelgrote stad in het oosten van het land. Ze gaat er samen met haar vriend wonen. Het is een mooie tussenwoning van net tien jaar oud. Alleen de badkamer viel haar wat tegen: maar die kan worden verbouwd. Bij de besprekingen met de bank over de financiering van haar aanschaf bleek daar een mouw aan te passen. Op naar de notaris dus!

Marieke is door haar collega's geattendeerd op een notariskantoor in de buurt. Ze heeft telefonisch om een offerte gevraagd en is daarmee akkoord gegaan. De procedure kan in gang gezet worden.

Juni - Het koopcontract

Een paar weken later. Op het gekozen notariskantoor zit die ochtend een koopcontract voor een tussenwoning, gelegen in de buurt van het notariskantoor, in de bus. De koper is mevrouw M. de Vries.

De notaris start met het zorgvuldig doorlezen van het koopcontract. Contracten zijn niet altijd compleet of overzichtelijk, maar een goede makelaar zorgt er wel voor dat er geen gegevens ontbreken en dat de opmerkelijke gegevens zich laten onderscheiden door een afwijkende opmaak.

In dit geval behoort de makelaar behoort tot die categorie, ziet de notaris tot zijn tevredenheid. Het verbaast hem niet, want hij ontvangt vaker koopcontracten die door hem zijn opgesteld. Hij weet dat hij in dit contract met name de vetgedrukte tekst na moet lopen om op de hoogte te zijn van eventuele bijzonderheden rond de transactie. Want dat is stap twee: de bijzonderheden op een rijtje zetten.

De bijzonderheden wat betreft de verkoper bijvoorbeeld: was hij, toen hij zijn huis kocht, gehuwd en is hij dat nog steeds: wat zijn de persoonlijke omstandigheden van de verkoper: werkt hij in loondienst of heeft hij een eigen bedrijf en is dat mogelijk failliet gegaan?

En de bijzonderheden wat betreft het onroerend goed: staat het niet op verontreinigde grond; is er geen asbest in verwerkt; is het geheel of gedeeltelijk eigendom van de verkoper; is er voor de verkoop toestemming van derden nodig, enzovoort.

Wat het onroerend goed betreft, is de notaris voor het huis van Marieke de Vries snel klaar. Hij is inmiddels al zo'n vijftien jaar in deze plaats gevestigd en is eerder betrokken geweest bij de transactie van een soortgelijk huis in dezelfde buurt.

Als ook over de verkoper geen feiten naar boven komen die de transactie in de weg kunnen staan, is het onderzoek naar de 'juridische feiten en de handelingsbevoegdheden' afgerond.

Daar teken je voor.

notariskantoor

Bijldorp
Barendrecht



In het koopcontract is de bepaling opgenomen dat mevrouw De Vries een waarborgsom moet betalen, een bedrag dat vastgesteld is op een percentage (doorgaans tien procent) van de koopprijs en die als aanbetaling gestort moet zijn op de rekening van de notaris. De notaris registreert het bedrag en de uiterste datum van storten. Tot zijn taken behoort het bewaken van de termijn en het – in het belang van de verkopende partij – innen van de waarborgsom. Het nauwkeurig bijhouden van de agenda laat hij daarbij vaak over aan één van zijn medewerkers.

De registerverklaring

Een andere nuttige taak van de notaris is dat hij contact opneemt met Marieke om te verifiëren of ze een zogenaamde registerverklaring wil. Dit is de officiële inschrijving van het koopcontract bij het Kadaster, die de koper beschermt tegen calamiteiten aan de kant van de verkoper, zoals dubbele verkoop, faillissement, schuldsanering of beslag.

De inschrijving bij het Kadaster zorgt ervoor dat zulke gebeurtenissen niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen; de koper ondervindt er dus geen last van. Marieke wil niet voor vervelende verrassingen komen te staan en laat weten dat ze graag heeft dat de notaris dit voor haar regelt.

De notaris controleert of aan alle vereisten voor de verklaring is voldaan en regelt de formaliteiten. Intussen houdt zijn

medewerker zorgvuldig een checklist bij voor het 'dossier' van deze overdracht. Zij noteert op die lijst vóór welke datum de overdracht moet plaatsvinden. De werking van de inschrijving is beperkt tot zes maanden; de notaris of zijn medewerker houden in de gaten of de overdracht van het huis wel binnen die zes maanden valt.

Weer iets later - Rechercheren

Terwijl Marieke druk bezig is met het uitkiezen van de verf voor de woonkamer, gaat de notaris aan de slag met het zogenaamde 'rechercheren'. Hiervoor vraagt hij gegevens over het onroerend goed op bij het Kadaster. Het Kadaster registreert alle onroerende zaken, met exacte plaatsaanduiding. Ook registreert die organisatie gegevens over eventuele hypotheek en beslagen die op het onroerend goed rusten. De registers van het Kadaster zijn openbaar.

De notaris verifieert via deze openbare registers of het onroerend goed op naam van de verkoper geregistreerd staat, welke hypotheek erop rust en of de omschrijving overeenkomt met de gegevens uit het koopcontract. Maar ook of er bijvoorbeeld sprake is van 'erfdienstbaarheden', zoals het recht van overpad. Zo moet Marieke bijvoorbeeld weten of zij recht van overpad moet verlenen aan een buurman. De notaris heeft deze gegevens direct ter beschikking, of vraagt deze op bij het kadaster.

Daar teken je voor.

notariskantoor

Bijldorp
Barendrecht

Het Amsterdamse model

In het voorbeeld begint het werk voor de notaris zodra het voorlopig koopcontract binnen is. Echter: de notaris die in Amsterdam gevestigd is, werkt volgens het zogenoemde 'Amsterdamse model': hij wordt eerder ingeschakeld, namelijk om het voorlopige koopcontract op te stellen! In Amsterdam laat de makelaar dat over aan de notaris, die beter op de hoogte is van juridische haken en ogen. De makelaar in Amsterdam doet waar hij het beste in is: onderhandelen over prijs en voorwaarden.

De notaris heeft dus ook een belangrijke adviserende rol. Hij kan immers nog voorlichting geven over mogelijke 'haken en ogen'. Zo kunnen er 'bijzondere lasten en beperkingen' op een huis rusten. Bijvoorbeeld een erfdiensbaarheid van weg: 'anderen' hebben dan het recht over de grond te gaan die deel uitmaakt van het onroerend goed. De verkoper is verplicht daarvan melding te doen aan de koper.

De notaris kan in zo'n geval advies geven aan de koper hoe deze daarmee om kan gaan. Maar evengoed informeert hij de verkoper precies over diens verplichtingen tegenover de koper. Ook geeft de notaris desgewenst informatie over financieringsvormen. Of hij legt samen met koper en verkoper het moment vast waarop de 'drie dagen bedenktijd' verlopen, de tijd die de koper krijgt na het tekenen van het voorlopige koopcontract.

De informatiebrief

Ondertussen heeft een medewerker van de notaris een informatiebrief met een vragenformulier aan Marieke de Vries gestuurd. In de brief wordt in het kort uitgelegd wat de taak van de notaris is bij de koop van een huis en wordt een datum voorgesteld voor de passeerafspraak, het tekenen van de akte van eigendomsoverdracht. Het vragenformulier heeft betrekking op personalia en financiële afwikkeling. Aan de verkoper is een soortgelijke brief met vragenformulier gestuurd.

Zodra de vragenformulieren getekend retour zijn, verwerkt de medewerker op het notariskantoor de gegevens. Koper en verkoper hebben het formulier keurig binnen twee weken geretourneerd. De medewerker checkt de meegestuurde kopieën van identiteitsbewijzen. En ze 'VIST': via het Verificatie Informatie Systeem controleert ze of de identiteitsbewijzen niet als vermist geregistreerd staan.

Ze kan de passeerdatum nu in de agenda noteren: Marieke en de verkoper zijn beiden akkoord gegaan met de voorgestelde datum. Die staat nu vast op 1 augustus.

In het geretourneerde vragenformulier heeft mevrouw De Vries aangegeven dat zij en haar partner graag advies krijgen van de notaris over partnerregistratie en over de tenaamstelling van het huis. Ze willen weten of het juridisch gezien handig is het huis op beider naam te laten stellen, en zo ja, of ze dat ieder voor de helft doen of in een andere verhouding. Er staat een afspraak voor begin juli.

Daar teken je voor.

notariskantoor

Bijldorp
Barendrecht



Medio juni - Het verzamelen van de financiële stukken

Het verzamelen van de financiële stukken is vaak een lastige klus. Allereerst de hypotheekstukken: in de meeste gevallen neemt de koper een hypothecaire lening op zijn huis en zal hij dus die al geregeld hebben bij een bank of andere hypotheekverstrekker. Zo heeft Marieke haar hypotheek bij de bank geregeld. Ze heeft twee soorten leningen: een vaste lening en een lening voor de verbouwing.

De notaris vraagt de hypotheekstukken op bij de bank; hij hoopt die vier weken later, dus uiterlijk half juli te ontvangen. Die tijd heeft een bank meestal nodig voordat ze de opgevraagde stukken verstuurt.

Diezelfde week, half juni dus, vraagt de notaris ook de aflosnota's van de hypotheek van de verkoper op. De aflosnota vermeldt het bedrag dat de verkoper aan de hypotheekhouder verschuldigd is per datum van passeren. De notaris verrekenet de hypotheekschuld met de door de verkoper te ontvangen koopsom. De hypotheek is daarmee afgelost, zodat de inschrijving daarvan later bij het Kadaster met een akte van roeyement kan worden 'doorgehaald'.

Ook van de overbruggingslening van de verkoper en van persoonlijke leningen vraagt de notaris de aflossingsnota's op.

Medio juli - Alle stukken zijn binnen

Half juli heeft de notaris alle opgevraagde stukken binnen. Op basis van de hypotheekstukken stelt de notaris de hypotheekakte op. De akte van Marieke de Vries beslaat vier pagina's. Op zich niet heel omvangrijk. Aan Marieke én aan de bank wordt een concept van de akte gestuurd.

De notaris streeft ernaar zijn cliënten minimaal één week voor de datum van passeren een concept van de aktes te sturen. Hij zit nu ruim binnen de marge. Aan de bank wordt dan nog de passeerdatum doorgegeven en de nodige gelden worden opgevraagd. De notaris kan nu ook de nota van afrekening voor de koper en voor de verkoper opstellen. Hij vermeldt daarop onder andere de koopsom, de verrekening van 'zakelijke lasten' (onroerendezaakbelasting, makelaarscourtage, bankprovisie, etc.) en de verschuldigde overdrachtsbelasting. Dat laatste bedrag int de notaris in opdracht van de overheid. Na ontvangst draagt hij het af aan de fiscus.

Zodra de nota's van afrekening klaar zijn, gaan ze de deur uit. Hoe eerder, hoe beter: de koper of in dit geval de bank moet de verschuldigde bedragen op tijd, dat wil zeggen uiterlijk eind juli, op de derdengeldenrekening van de notaris hebben gestort.

Daar teken je voor.

notariskantoor

Bijldorp
Barendrecht

De leveringsakte

Ondertussen heeft mevrouw De Vries met de notaris vastgelegd hoe de tenaamstelling van het huis geregeld wordt. Tijdens de afspraak daarover hebben zij en haar vriend ook een samenlevingscontract laten opstellen. Zoals zo vaak geeft de koop van een huis aanleiding andere overeenkomsten te wijzigen of af te sluiten, op het gebied van huwelijkse voorwaarden, testamenten, en dergelijke.

De notaris kan nu de leveringsakte gaan opmaken. Via de leveringsakte wordt de uiteindelijke eigendomsoverdracht geregeld. Een concept van de akte stuurt hij naar mevrouw De Vries en naar de verkoper. Het is half juli, hij is mooi op tijd: zijn cliënten hebben nog twee weken om het door te lezen.

Augustus - Het Passeren

Het is 1 augustus, de dag van het passeren van de aktes. De notaris doet een herrecherche bij het Kadaster, dat wil zeggen dat hij nógmaals nagaat of er geen nieuwe hypotheek of beslagen op het huis liggen en of er geen verrassingen zijn, zoals een aanwijzing als monument. Er kunnen immers in de tussentijd veranderingen zijn opgetreden. Ook verricht hij een herrecherche bij onder meer het handelsregister en het faillissementsregister naar mogelijke veranderingen in de persoonlijke omstandigheden van de verkoper.

Nu er geen wijzigingen zijn ten opzichte van de vorige recherche, kan de overdracht plaatsvinden. Het geld van

de hypotheekverstrekker staat inmiddels op de derdengeldenrekening van de notaris. De betrokkenen hebben alle te ondertekenen stukken van tevoren kunnen inzien en de nota's kunnen bekijken en staan dus als het goed is niet meer voor verrassingen.

Voor de overdracht zijn de cliënten uitgenodigd bij de notaris. Daar ligt op de afgesproken tijd het afgewerkte dossier gereed: dat wil zeggen dat alle stukken op de juiste volgorde klaarliggen in een map, ter ondertekening. Voor het ondertekenen van de hypotheekakte is ook een vertegenwoordiger van de financier aanwezig. In uitzonderingsgevallen is dat daadwerkelijk een medewerker van de bank, in de praktijk neemt een medewerk(st)er van het notariskantoor dit voor zijn (haar) rekening.

Met Marieke, haar vriend en de verkoper worden de stukken één voor één doorgenomen en ondertekend. De notaris legt nogmaals uit wat de consequenties van de overdracht voor de cliënten zijn. Zij aanvaarden deze en tekenen de aktes. De sleutels kunnen worden overgedragen.

Als ook de hypotheekakte door mevrouw De Vries en door de vertegenwoordiger van de bank getekend zijn, zijn alle aktes gepasseerd.

Inschrijving bij het Kadaster

Het 'zorgdragen voor het opmaken van de akte tot levering van de eigendom en de financiële afwikkeling', zoals de notaris dat zelf omschrijft in de brief die hij zijn cliënten stuurt, is hiermee volbracht. Dan

Daar teken je voor.

notariskantoor

Bijldorp
Barendrecht



rest er nog één taak: de eigendom van een woning gaat pas over van de verkoper op de koper als een afschrift van de door koper en verkoper getekende notariële akte van levering is ingeschreven bij het Kadaster.

De notaris stuurt daarom diezelfde dag nog - tegenwoordig gebeurt dat vaak alleen nog elektronisch - een afschrift van de leveringsakte naar het Kadaster, samen met het afschrift van de hypotheekakte. Het Kadaster brengt voor de registratie hiervan een bedrag in rekening. Dat bedrag ziet Marieke terug op haar nota.

De afronding

Nadat het afschrift van de leveringsakte naar het Kadaster is gestuurd, wordt voor de laatste maal bij het Kadaster gecheckt of geen beslag is gelegd op het huis sinds de herrecherche. Pas als bij deze laatste controle (de 'narecherche') geen problemen blijken, krijgt de boekhouding op het notariskantoor de opdracht om de kopsom aan de verkoper over te boeken.

Aan Marieke en aan de bank wordt een afschrift van de hypotheekakte met een notarisverklaring gestuurd. Van het Kadaster komt een bevestiging van de registratie van overdracht van eigendom binnen. Als het Kadaster na een aantal weken ook het afschrift van de akte gestuurd heeft en de notaris dit 'eigendomsbewijs' aan Marieke stuurt, kan het dossier afgerond worden.

De notaris heeft inmiddels zijn 'repertorium' bijgewerkt: in een mooi gebonden boek voegt hij op chronologische volgorde de nummers van de nieuwe aktes toe.

De notaris heeft dan nog de plicht de officiële stukken te archiveren. Getekende aktes moet een notariskantoor dertig jaar bewaren. Daarna worden ze overgebracht naar een centraal archief. De rest van het dossier mag tegenwoordig elektronisch bewaard worden.

Enkele weken later neemt de notaris contact op met Marieke om te vragen of ze tevreden is geweest over zijn diensten. Zij bevestigt dit en heeft geen vragen meer. Alles is helder en goed geregeld.

Elk geval is anders

De verkoop van een bestaand huis kán snel verlopen. In het beschreven voorbeeld zitten (ruim) twee maanden tussen het moment dat de notaris het koopcontract binnen heeft en de overdracht. In veel gevallen zit hier meer tijd tussen. Voor een nieuwbouwhuis moet bijvoorbeeld rekening gehouden worden met zes maanden. Verder is er in het voorbeeld geen enkele complicatie of bijzonderheid.

Uiteraard zijn er veel andere zaken die aan de orde kunnen komen bij de overdracht van onroerend goed. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van erfpacht, of van de levering van een appartementsrecht, waarbij onder meer de financiële verplichtingen van de verkoper aan de vereniging van eigenaren afgewikkeld moet worden. Ook is het mogelijk dat niet een heel perceel maar slechts een gedeelte ervan verkocht wordt, waarna het Kadaster de nieuwe grenzen moet vaststellen en registreren.

Daar teken je voor.

notariskantoor

Bijldorp
Barendrecht