

## HUIS TE KOOP

### VOORAF

#### **Voorkom problemen**

Een huis kopen of verkopen is een belangrijke stap in iemands leven. Het komt immers niet zo vaak voor. Er wordt vooraf lang over nagedacht en over gesproken. Hebt u belangstelling voor een oud huis, of een nieuw? Met hoeveel kamers, met of zonder tuin, balkon op het zuiden? Met een bad of een douche, een open keuken, centrale verwarming? Met een L-vormige kamer of een doorzonkamer, met houten of betonnen vloeren?

In welke omgeving wilt u wonen? In een stad of een dorp? Met voorzieningen zoals winkels, scholen, kerk, uitgaansmogelijkheden dicht bij u in de buurt? Hoe zit het met het openbaar vervoer?

Hoe wilt u de financiële kant regelen? Maar al te vaak zet een koper zijn handtekening onder de "voorlopige" koopakte, zonder dat hij zijn financiële mogelijkheden en juridische positie goed heeft laten onderzoeken. Weliswaar heeft een particuliere koper na ontvangst van de getekende koopovereenkomst nog drie dagen bedenktijd, maar daarna bindt een "voorlopige" koop partijen (de term "voorlopig" duidt er alleen op dat er nog geleverd moet worden).

Als de koper na de drie dagen bedenktijd nog van de overeenkomst af wil, kan dat nare gevolgen hebben. De hieruit voortvloeiende boete en eventuele schadevergoeding kunnen tot grote financiële moeilijkheden leiden. U bent dan veel geld kwijt, zonder dat u eigenaar van het huis wordt.

Het verkopen van een huis is ook al minder eenvoudig dan mensen denken. Welke informatie over het huis moet de verkoper aan de koper geven? Heeft de verkoper wel duidelijk genoeg aangegeven dat de wensen van de koper ten aanzien van het huis wel erg ver gaan?

Ook voor de verkoper is de "voorlopige" koop allerm minst vrijblijvend. Hij heeft geen drie dagen bedenktijd. Hij mag niet aan een ander, die een hogere prijs biedt, verkopen. Als het huis niet die kwaliteiten bezit die de koper mag verwachten, dan pleegt de verkoper wanprestatie. Een claim voor schadevergoeding is dan wel het minste dat de verkoper kan verwachten.

#### *Voorbeeld*

Aannemer De Vries koopt een verffabriekje van eigenaar Van Dijk voor € 400.000,- zonder te kennen te geven wat hij hiermee in de toekomst wil gaan doen. Een half jaar na de overdracht wordt Van Dijk geconfronteerd met een eis tot schadevergoeding van € 500.000,-. Koper De Vries wist bij de koop dat het bestemmingsplan zou worden gewijzigd, waarna woningbouw mogelijk werd. Pas na de koop bleek hem echter dat destijds buurman Pieterse ter gelegenheid van de aankoop van diens huis een erfdienstbaarheid van weg had bedongen welke weg gaat over het verkochte (de verffabriek). Van Dijk had hem die erfdienstbaarheid verleend, hetgeen uit het eigendomsbewijs van Pieterse bleek zonder dat Van Dijk dit tegen de koper heeft gezegd. Verder was inmiddels duidelijk geworden dat de bodem van het door De Vries gekochte terrein met opstal zo ernstig was verontreinigd dat zonder kostbare sanering het terrein niet voor woningbouw kon worden gebruikt. De Vries probeert beide zaken af te wentelen op zijn verkoper, Van Dijk.

Het Burgerlijk Wetboek geeft onder meer een aantal regels waaraan verkopers en kopers zich hebben te houden. Een van die regels houdt in dat een verkoper aan een koper de eigendom moet leveren van het verkochte "vrij van alle lasten en beperkingen". Dit is alleen anders wanneer de koper de lasten en beperkingen uitdrukkelijk heeft aanvaard.

Een voorbeeld van een last/beperking is een erfdienstbaarheid van weg. Een erfdienstbaarheid van weg, zoals uit het voorbeeld, betekent dat iemand anders het recht heeft over jouw grond te gaan. Dat is misschien niet zo bezwaarlijk als er over deze weg alleen te voet of met een fiets wordt gegaan. Maar wanneer er iedere dag dertig zware vrachtwagens overheen rijden, is het een heel ander verhaal. Vandaar dat verkoper Van Dijk aan koper De Vries uitdrukkelijk had moeten melden dat hij ooit een erfdienstbaarheid van weg heeft verleend. Nu hij dit niet heeft gedaan, kan koper De Vries eisen dat de beperking (de erfdienstbaarheid van weg dus) wordt opgeheven. Kan verkoper Van Dijk aan deze verplichting in alle redelijkheid niet voldoen, dan kan De Vries bijvoorbeeld schadevergoeding eisen.

Een andere regel uit het Burgerlijk Wetboek houdt in dat het verkochte moet beantwoorden aan de overeenkomst. Concreet betekent dit dat wat je koopt normaal gebruikt moet kunnen worden. Je moet het dus kunnen gebruiken waarvoor het is bedoeld. Wanneer je een auto koopt, mag je verwachten dat die auto rijdt. Van een aangeschafte wasmachine mag je verwachten dat die wast. En zo is het ook met een huis: daarin moet je normaal kunnen wonen. Maar koop je bewust een bouwval, met de bedoeling die te restaureren, dan kun je daarvan natuurlijk niet verwachten dat het "woont als een nieuwbouwwoning".

In het voorbeeld koopt De Vries een verffabriekje. Aan verkoper Van Dijk vertelt hij niets over zijn toekomstplannen. Nadat de gemeente het bestemmingsplan heeft veranderd, kan De Vries op het terrein in principe zijn nieuwbouwplannen gaan uitvoeren. Maar de verontreiniging van de grond is zo ernstig dat de gemeente geen bouwvergunning zal verlenen voordat de grond is gesaneerd (gereinigd). Omdat De Vries niet had verteld dat hij woningen wilde gaan bouwen op het terrein van de verffabriek, kon Van Dijk zich niet realiseren dat de verontreiniging van de bodem een probleem zou kunnen opleveren. Dat wil zeggen: er worden nu eenmaal andere eisen gesteld aan grond die wordt gebruikt als fabrieksterrein, dan die waarop woningen worden verbouwd! De Vries had zich kunnen realiseren dat de grond vervuild zou kunnen zijn. Bovendien had hij Van Dijk moeten melden dat hij woningen wilde gaan bouwen op het terrein, dan hadden zij over eventuele sanering in de koopovereenkomst nog afspraken kunnen maken. De Vries kan nu niet aankloppen bij Van Dijk.

### **Schriftelijke koopovereenkomst en bedenktijd voor de particuliere koper**

Vanaf 1 september 2003 moet de aankoop van een huis, een appartement of een vakantiewoning door een particuliere koper schriftelijk worden vastgelegd. Een mondelinge overeenkomst is niet geldig.

In de koopovereenkomst staan de gegevens van de verkoper en de koper, welke woning het betreft, de koopprijs, de datum van levering en zaken als ontbindende voorwaarden in verband met de financiering of een huisvestingsvergunning, bodemvervuiling. Ook een koop-aannemingsovereenkomst van een nieuwbouwwoning moet schriftelijk.

De ondergetekende koopovereenkomst of een afschrift daarvan moet aan de koper overhandigd worden. Deze heeft vervolgens drie volle dagen bedenktijd. Binnen deze periode kan hij zonder opgaaf van redenen de verkoper berichten dat de koopovereenkomst wordt ontbonden en de koop dus niet doorgaat. Koper en verkoper kunnen afspreken dat de bedenktijd langer is dan drie dagen. Korter mag niet.

De bedenktijd gaat in op de dag nadat de koper (een afschrift van) de getekende koopovereenkomst heeft ontvangen en eindigt in beginsel op de derde dag om 24.00 uur. Als de koper wil ontbinden, moet hij zorgen dat de verkoper dat bericht heeft ontvangen voor het einde van de bedenktijd. In verband met het bewijs kan zo'n mededeling het beste schriftelijk, bijvoorbeeld per fax met een verzendbevestiging.

De Algemene Termijnenwet is van toepassing op de bedenktijd. Dit betekent dat feitelijk de bedenktijd langer kan zijn dan drie dagen. Twee van de drie dagen mogen geen zaterdag, zon- of feestdag zijn. Bovendien als de bedenktijd afloopt op een dergelijke dag, wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of feestdag is.

#### *Voorbeeld*

Koopakte ontvangen op maandag: bedenktijd eindigt op donderdag

Koopakte ontvangen op dinsdag: bedenktijd eindigt op vrijdag

Koopakte ontvangen op woensdag: bedenktijd eindigt op maandag

Koopakte ontvangen op donderdag: bedenktijd eindigt op maandag

Koopakte ontvangen op vrijdag: bedenktijd eindigt op dinsdag

Koopakte ontvangen op zaterdag: bedenktijd eindigt op dinsdag

Is het bijvoorbeeld maandag waarop de bedenktijd eindigt tweede paasdag, dan eindigt de bedenktijd op dinsdag.

#### **Op tijd naar de notaris**

Wie als koper op tijd naar de notaris gaat, krijgt een goed afgewogen advies over waar hij op moet letten. Bijvoorbeeld advies over bezwarende bepalingen (erfdienstbaarheden en dergelijke) die aan het huis kunnen kleven, de mogelijke financieringsvormen, de gevolgen van de koop van een verhuurd huis, enzovoorts.

De verkoper doet er eveneens goed aan tijdig de notaris te raadplegen. Hij krijgt advies over de verplichtingen die hij tegenover de koper heeft.

Koper en verkoper kunnen zowel voor advies als voor het sluiten van de koopovereenkomst bij de notaris terecht. Voor inschrijving van de koopovereenkomst in het Kadaster is de tussenkomst van de notaris vereist. De notaris moet ook altijd de formele overdracht van een huis regelen. Hij doet dat via een akte van levering (de zgn. leveringsakte). De leveringsakte en - als de koper een deel van de betaling via hypothecaire financiering regelt - de hypotheekakte worden bij de notaris ondertekend, oftewel "gepasseerd".

In het verlengde van het gebruik dat de kosten van de levering voor rekening komen van de koper (kosten koper) heeft de koper het recht de notaris te kiezen voor het opmaken en passeren van de akte(n).

Partijen kunnen gezamenlijk afspreken dat in afwijking van de hoofdregel de verkoper deze notariële kosten voor zijn rekening neemt. Meestal betaalt de verkoper dan ook de verschuldigde overdrachtsbelasting ("kosten verkoper" of "vrij op naam"). Ook dan is de keuze van de notaris in principe aan de koper.

## **DE KOOPAKTE**

### **Koopakte**

De koopakte of koopovereenkomst is een schriftelijke afspraak tussen de verkoper en de koper van een huis. Daarin leggen zij vast dat het huis onder bepaalde voorwaarden, tegen betaling van een bepaalde prijs en op een afgesproken datum eigendom wordt van de koper.

Als de koopakte zonder notariële tussenkomst is opgesteld, zijn daarin vaak nog niet alle juridische haken en ogen, zoals bodemvervuiling, geregeld. En denk ook aan ontbindende voorwaarden. Bijvoorbeeld de afspraak dat u van uw koop af kan komen wanneer u uw financiering niet binnen een bepaalde termijn rond heeft of wanneer u de vereiste huisvestingsvergunning niet krijgt.

Juist die aspecten kunnen aanleiding zijn om een huis wel of niet te kopen. Daarom is het belangrijk dat de notaris wordt ingeschakeld voordat de koopakte wordt ondertekend. Hij biedt de noodzakelijke deskundige begeleiding en advisering op juridisch gebied. De notaris houdt de belangen van alle partijen in de gaten.

De particuliere koper van een woning heeft drie dagen bedenktijd om alsnog van de koop af te zien. Als de notaris de koopakte opstelt, stelt hij vast op welk moment de bedenktijd aanvangt. Partijen kunnen dan achteraf niet meer van mening verschillen over de drie dagen termijn.

Volgens de wet kan de particuliere koper van een woning niet verplicht worden tot vooruitbetaling van de koopprijs. Wel kan de verkoper bedingen dat de koper ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen een bedrag van maximaal 10% van de koopprijs in depot stort bij de notaris.

### **Bouwprojecten**

Bij nieuwbouwprojecten wordt niet alleen een koopovereenkomst gesloten, maar ook een aannemingsovereenkomst. Ook hier geldt weer het belang van tijdige inschakeling van de notaris. Hij kan alle juridische consequenties op dit terrein overzien. Zo worden geschillen over nakoming van de overeenkomst voorkomen.

Gewoonlijk laat de bouwer het juridische deel van het gehele project door één notaris behandelen. Die notaris beschikt over het bouwplan, het bestek en de voorwaarden van de bouwer. De koper van een huis uit een bouwcomplex kan voor advies zijn eigen notaris inschakelen; dit brengt wel extra kosten met zich. Zet ook hier niet te snel uw handtekening onder de koopovereenkomst. U moet vooraf zeker weten, dat u de hypotheek kunt rondkrijgen. Want als u getekend heeft zonder de financiering als ontbindende voorwaarde op te nemen en dan tot de ontdekking komt dat u de koopsom niet kunt opbrengen, dan moet u een hoge boete (meestal 10% van de koopsom) betalen om van de koop af te komen.

De notaris kan koper en verkoper informeren over de bijzonderheden van de modelovereenkomst en de (financiële) zekerheid bij toepassing van de algemene voorwaarden. Ook de minder voordelige en ingewikkelde aspecten licht hij toe. Dat brengt zijn positie met zich mee. De notaris staat tussen de partijen in; hij is onpartijdig.

Vanaf 1 september 2003 geldt ook bij de koop-aannemingsovereenkomst dat de particuliere koper drie dagen bedenktijd heeft waarbinnen hij de overeenkomst kan ontbinden. Een particuliere koper kan niet worden verplicht meer dan 10% van de koop-/aanneemsom bij de notaris in depot te storten ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen.

Verder heeft de koper het recht om 5% van de aanneemsom op de laatste termijn in te houden en in depot te storten bij de notaris in verband met eventuele gebreken.

### **Inschrijving bij het Kadaster**

Vanaf 1 september 2003 kan elke koopovereenkomst van een onroerende zaak worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Door deze inschrijving wordt de koper beschermd tegen onheil van de kant van de verkoper, bijvoorbeeld bij faillissement of bij beslag op de woning of als de verkoper de woning aan een hogere bieder wil leveren. De werking van de inschrijving is beperkt tot zes maanden.

Voor inschrijving is de tussenkomst van de notaris noodzakelijk. Hij moet controleren of aan een aantal eisen is voldaan. De mogelijkheid tot inschrijving bestaat niet alleen voor de particuliere koper van een woning. Iedere koper die een woning, bedrijfspand of een stuk grond koopt, kan de schriftelijke overeenkomst via de notaris laten inschrijven. Bij aankoop van een woning door een particulier kan dat eerst na afloop van de drie dagen bedenktijd, tenzij de notaris de koopovereenkomst heeft opgesteld en meeondertekenend.

Belangrijk: omdat de notaris eerst een aantal onderzoeken moet verrichten, voordat hij de koopovereenkomst kan inschrijven, is het altijd aan te bevelen de notaris al bij het opstellen van de koopovereenkomst te betrekken. Op die manier kan tijdig worden begonnen met het vereiste vooronderzoek en kan bovendien direct na de ondertekening, dus nog tijdens de bedenktijd, de overeenkomst worden ingeschreven.

### **DE LEVERINGSAKTE**

De leveringsakte (dit is de akte die ervoor zorgt dat de eigendom overgaat) moet door een notaris worden opgemaakt en door de verkoper, de koper en de notaris worden ondertekend. De inhoud van de leveringsakte moet in overeenstemming zijn met de eerder gesloten koopakte.

Overigens zal de notaris proberen eventuele "gaten" in de koopakte in een zo vroeg mogelijk stadium te ontdekken. Is de koopakte al ondertekend vóór partijen bij de notaris komen, dan kan daar niets meer aan veranderd worden tenzij beide partijen akkoord gaan. Het is dus beter de notaris om advies te vragen vóór er getekend wordt. Hij kan dan partijen en hun adviseurs uitnodigen voor een bespreking op zijn kantoor.

De eigendomsoverdracht is pas compleet nadat de notaris een afschrift van de leveringsakte heeft ingeschreven in de openbare registers bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

Bij het Kadaster worden alle onroerende zaken geregistreerd, met nauwkeurige plaatsaanduidingen. Uit de openbare registers blijkt wie eigenaar van welk huis is. Naast de leveringsakte wordt ook een afschrift van de hypotheekakte ingeschreven in de openbare registers. Beide inschrijvingen zijn openbaar zodat iedereen kan informeren op wiens naam een bepaald huis staat en welke hypotheek er op rusten.

## **Geheel kadastraal perceel**

Het kan in een akte van levering gaan om een heel of gedeeltelijk kadastraal perceel. Er is sprake van een geheel kadastraal perceel als de grond door het Kadaster is uitgemeten en een eigen nummer heeft gekregen. Heeft de koop slechts betrekking op een gedeelte van het kadastraal perceel, dan wordt in de akte van levering aangegeven om welk gedeelte het gaat.

## **Gedeelte van een kadastraal perceel**

Als een gedeelte van een kadastraal perceel is verkocht moet het Kadaster de grenzen van de nieuw te vormen percelen opnemen (het verkochte en het resterende deel). Het aanwijzen en opmeten van de nieuwe grenzen gebeurt doorgaans na de levering.

De opmeting kan alleen als aan twee voorwaarden wordt voldaan:

1. Beide partijen moeten het eens zijn over de ligging van de nieuwe grenzen. Daarom vindt de aanwijzing daarvan in aanwezigheid van zowel koper als verkoper plaats. Enkele maanden na de levering krijgen beiden een oproep om de nieuwe grenzen in het terrein aan te wijzen aan een medewerker van het Kadaster. Als partijen het niet eens zijn wordt niet gemeten. In dat geval kan de notaris desgevraagd adviseren, opdat partijen het alsnog eens worden. Als een medewerker van het Kadaster vanwege onenigheid tussen partijen twee keer moet komen, worden extra kosten in rekening gebracht.
2. De aanwijzing van de nieuwe grens mag niet strijdig zijn met wat hierover in de akte van levering staat. Het is verstandig bij de akte een kaart toe te voegen waarop het gekochte gedeelte van het perceel is aangegeven. Tijdens de opmeting ter plaatse kunnen de verkoper en de koper dan de exacte grenzen aangeven.

Als aan beide voorwaarden is voldaan wordt direct na de aanwijzing of zo kort mogelijk daarna de nieuwe grens door het Kadaster opgemeten. Na de meting worden de kadastrale kaart en de registratie bijgewerkt. Op de kaart worden de nieuwe perceelgrenzen ingetekend. Vervolgens krijgt elk gedeelte van het perceel een eigen kadastraal nummer. Hierna wordt elk gedeelte als nieuw, geheel perceel in de kadastrale registratie opgenomen. Het oorspronkelijke perceelnummer vervalt.

Voor inschrijving van de akte van levering en eventueel van de hypotheekakte brengt het Kadaster kosten in rekening. Omdat de inschrijving meestal in opdracht van de notaris gebeurt, stuurt het Kadaster de rekening naar de notaris. Deze brengt de kadastrale kosten weer bij u in rekening. Het tarief voor inschrijving van de akte van levering hangt af van de vraag of er sprake is van uitsluitend gehele of (ook) gedeeltelijke kadastrale percelen en van het aantal nieuwe rechthebbenden. Soms spelen ook de oppervlakte van het verkochte perceel en de koopsom een rol. De inschrijvingskosten van een hypotheekakte hangen af van de hoogte van de daarin vermelde hoofdsom. De inschrijvingskosten zijn vrij van BTW.

## DE HYPOTHEEKAKTE

### Recht van hypotheek

De koop van een huis staat of valt meestal met de financiering ervan. Voor de financiering doet de koper vaak een beroep op een bank, een verzekeringsmaatschappij of een pensioenfonds. Wie geld leent voor de aankoop van een huis, verleent hypotheek. Dat betekent dat het huis onderpand wordt om de financierer de zekerheid te geven dat hij het door hem geleende geld weer terug krijgt. De wet geeft hem het recht bij openbare verkoop van het huis zijn vordering (als de eigenaar in gebreke blijft met aflossing van de hypotheek) bij voorrang te verhalen op de opbrengst, dus voor de andere schuldeisers. Dit recht van hypotheek wordt verleend door de eigenaar. Zodra het recht van hypotheek aan de financierer is verleend, wordt deze hypotheekhouder. Het huis waarop de hypotheek rust is het onderpand.

### Hypothecaire leningen

De verschillen tussen hypothecaire leningen bestaan voornamelijk uit de wijze van aflossing. De belangrijkste vormen zijn de lineaire hypotheek, de annuïteiten-hypotheek en de hypothecaire lening met levensverzekering (spaarhypotheek).

Bij een lineaire hypotheek betaalt u jaarlijks steeds een zelfde bedrag (aflossing) terug; de jaarlijks te betalen rente neemt telkens af omdat de hoofdsom ieder jaar minder wordt.

Bij een annuïteiten-hypotheek betaalt u jaarlijks hetzelfde bedrag aan rente plus aflossing gedurende de gehele looptijd van de hypotheek; in het begin betaalt u veel rente en weinig aflossing, aan het einde betaalt u veel aflossing en weinig rente.

Bij een hypotheek met levensverzekering betaalt u de normale rente maar lost niet af; in plaats van aflossing betaalt u een premie voor een levensverzekering; de uitkering van de levensverzekering wordt later gebruikt om de lening af te lossen (varianten hiervan zijn de spaarhypotheek en de beleggingshypotheek).

Deze vormen hebben elk hun eigen voor- en nadelen. Laat u adviseren over de voor u meest aantrekkelijke vorm, mede met het oog op de aftrekbaarheid van rente op leningen voor de inkomstenbelasting.

### Overlijdensrisicoverzekering

Financiers willen meestal alleen een hypothecaire lening verstrekken als de geldnemer een overlijdensrisicoverzekering afsluit. Betaling van rente en aflossing zijn afhankelijk van het inkomen van de geldnemer. Als die overlijdt, dan valt het inkomen weg en zouden de erfgenamen het huis moeten verkopen omdat zij rente en aflossing niet kunnen betalen. Om dat te voorkomen wordt een overlijdensrisicoverzekering gesloten. Met de uitkering daarvan wordt bij voortijdig overlijden van de schuldenaar de hypothecaire lening afgelost. Daarna hebben de erfgenamen een hypotheekvrij huis.

Laat u goed adviseren over de wijze waarop u deze verzekering het beste kunt afsluiten. Vooral als partners het huis samen kopen is het van belang wie de verzekering afsluit en wie de begunstigde is. De overlijdensrisicoverzekering kunt u het beste laten ingaan op de dag waarop de offerte voor de hypothecaire lening wordt aangegaan, maar in ieder geval op de dag dat u de hypothecaire lening accepteert.

## **Bijzondere bepalingen**

Het recht van hypotheek is in de wet met een aantal waarborgen omgeven waarmee de financier kan rekenen op terugbetaling van de verstrekte lening. De sterkste waarborg is het recht van de financier om het onderpand in het openbaar te doen verkopen (veilen) als de schuldenaar niet aan zijn verplichtingen voldoet. Uit de opbrengst van de openbare verkoop kan de financier bij voorrang de openstaande schuld voldoen. Twee andere waarborgen zijn de zaaksvervanging en het huurbeding.

Zaaksvervanging houdt in dat een eventuele schadeverzekering uitkering wordt belast met een pandrecht ten behoeve van de hypotheekhouder (de financier): de zekerheid in de vorm van het huis kan worden vervangen door pandrecht op de vordering op de verzekeraar (de vordering op de verzekeraar is onderpand in plaats van het huis). Deze waarborg is van belang bij brand of andere belangrijke schade waardoor het huis als onderpand sterk in waarde vermindert of zelfs waardeloos wordt. In de hypotheekakte wordt daarom vermeld dat de koper het onderpand (het huis) moet verzekeren tegen brand en andere gevaren.

De hypotheekhouder (de financier) heeft de wettelijke bevoegdheid om in de hypotheekakte te laten opnemen dat de eigenaar zonder zijn toestemming het onderpand niet mag verhuren of verpachten en dat hij bovendien de huur of pacht niet voor lange tijd vooruit mag laten betalen. Deze bevoegdheid vloeit voort uit het risico dat een onderpand bij openbare verkoop in dergelijke gevallen aanzienlijk minder zal opbrengen. Dit zogeheten huurbeding wordt ook in de openbare registers ingeschreven. Als een huis dan toch zonder toestemming wordt verhuurd en/of de huur voor lange tijd vooruit wordt betaald, dan hoeft de bank daar - na toestemming van de Voorzieningenrechter van de Rechtbank bij openbare verkoop geen rekening mee te houden. De huurder zal in zo'n geval het huis moeten ontruimen. Als de huurder in het huis mag blijven wonen, dan moet hij aan de nieuwe eigenaar opnieuw huur betalen. Iedere huurder kan in de hypotheekakte betreffende het huis nagaan hoe zijn rechten liggen. Deze akte is immers in de openbare registers ingeschreven.

## **Akte ondertekenen**

De notaris stelt zowel de leveringsakte als de hypotheekakte op. De eigenaar van het huis, de financier en de notaris ondertekenen de hypotheekakte. De financier laat zich daarbij meestal vertegenwoordigen door een medewerker van het notariskantoor. Indien het huis ook door de echtgenoot van de eigenaar zal worden bewoond, moet deze toestemming geven voor de hypotheekvestiging. De notaris zorgt ervoor dat het recht van hypotheek en de verdere bijzonderheden worden ingeschreven in de openbare registers.

## **Schuld afgelost**

Het recht van hypotheek vervalt meestal nadat de lening geheel is afgelost. De notaris zorgt dan dat de inschrijving bij het Kadaster wordt doorgehaald. Dit gebeurt bij een notariële akte van vervallenverklaring (royement). De hypotheekhouder (de financier) moet hiervoor toestemming geven. Als het huis verkocht is, zal de notaris bij de levering meestal vanzelf zorgen voor doorhaling van de inschrijving van de hypotheek. In andere gevallen moet de huiseigenaar zelf in de gaten houden dat een akte van royement wordt opgemaakt na aflossing van schuld. Dat kan het beste direct na de aflossing gebeuren. Na lange tijd is soms moeilijk te bewijzen dat het geleende bedrag is terugbetaald. Ook kan het zijn dat de financier inmiddels niet meer te achterhalen is. In deze gevallen is extra onderzoek nodig, waardoor de kosten kunnen oplopen. Bij overlijden van de financier behoeven de erfgenamen bijvoorbeeld niet op de hoogte te zijn van het feit dat de schuld wel is afgelost maar de inschrijving van het hypotheekrecht nog niet officieel is doorgehaald.

## **VOETANGELS EN KLEMMEN**

Koop en verkoop van een huis kan de huidige en toekomstige eigenaar voor onverwachte problemen plaatsen. Bovendien bevatten de stukken van makelaar, notaris of bank geen alledaags taalgebruik. Zonder volledigheid te pretenderen komen in deze paragraaf enkele bijzondere gevallen, voetangels en klemmen aan de orde.

### **1 Erfpacht**

Niet altijd staat een huis op "eigen" grond, soms is die grond door bijvoorbeeld de gemeente in erfpacht aan de huiseigenaar uitgegeven. In die gevallen moet aan de eigenaar van de grond (de gemeente) een jaarlijks terugkerend bedrag worden betaald. Dit bedrag, de erfpachtcanon, wordt vaak voor een bepaalde periode van drie tot vijf jaar vastgesteld; daarna kan de canon worden herzien. De verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst hierover aan de koper informatie moeten verschaffen. De koper moet dus rekening houden met extra (vaak aanzienlijke, jaarlijkse) lasten. Ook kan aan het erfpachtrecht een einddatum verbonden zijn. Als de erfpacht afloopt, moet bekeken worden of een nieuw erfpachtrecht gevestigd kan worden en zo ja, onder welke voorwaarden.

### **2 Huisvestingsvergunning**

Wie een huis koopt krijgt daarmee niet automatisch het recht om er ook daadwerkelijk in te gaan wonen. Daarvoor is in een aantal gemeenten (en beneden een bepaalde koopprijs) een huisvestingsvergunning nodig. In de koopakte kan de ontbindende voorwaarde worden opgenomen dat de koop niet doorgaat als geen huisvestingsvergunning wordt toegekend. Bij de koop van een flat is bovendien in veel gevallen toestemming tot bewoning van de medebewoners nodig. Ook hierover kan een ontbindende voorwaarde worden opgenomen in de koopakte.

### **3 Waarborgsom**

De koopakte bevat nogal eens de bepaling dat de koper een aanbetaling moet doen, de waarborgsom. Deze wordt bij de notaris gestort en door hem beheerd totdat de leveringsakte is getekend. Het bedrag komt meestal overeen met de boete die moet worden betaald als de koper zijn verplichtingen niet nakomt en de verkoper ontbinding van de overeenkomst verlangt. In plaats van een waarborgsom kan ook een schriftelijke bankgarantie aan de notaris worden gegeven.

### **4 Verwachtingen**

De koper heeft bepaalde verwachtingen van de aankoop van een huis. Hij moet de eigendom verkrijgen van het huis met de eigenschappen die hij mag verwachten. Is bijvoorbeeld de garage zonder vergunning tot studeerkamer verbouwd en weet de verkoper dat de koper de studeerkamer als zodanig wil gebruiken? In zo'n geval moet de verkoper de koper waarschuwen dat de gemeente misschien zal eisen de garage in de oorspronkelijke staat terug te brengen. Als de verkoper deze informatieplicht niet nakomt, dan kan de koper nakoming of herstel vorderen of de overeenkomst ontbinden. De verkoper kan dan een boete verschuldigd zijn, meestal van hetzelfde bedrag als andersom het geval is. Overigens zal de notaris bevorderen dat dergelijke zaken voor het sluiten van de koopovereenkomst ter sprake worden gebracht.

## 5 Lasten en beperkingen

De verkoper moet de koper vertellen of er bijzondere lasten en beperkingen op het huis rusten. Bijvoorbeeld dat er erfdienstbaarheden zijn of huurovereenkomsten. Pas als de koper deze uitdrukkelijk heeft aanvaard kan de verkoper ervan uitgaan dat de koper niet kan klagen. De notaris kan de verkoper helpen voor het sluiten van de koopovereenkomst de bijzondere lasten en beperkingen op een rijtje te zetten.

## 6 Bodemvervuiling

Niet alleen bij bedrijfsterreinen, maar ook bij de koop van huizen speelt steeds vaker het probleem van bodemverontreiniging. Als dat gevaar bestaat, dan is een praktische en juridische regeling nodig. De notaris adviseert over de noodzaak van bodemonderzoek en over een regeling die de (financiële) risico's tussen partijen verdeelt.

## 7 Opletten

Voordat u een koopovereenkomst aangaat, moet u ook nog andere zaken nagaan:

- komt u in aanmerking voor rijks- of gemeentesubsidie en onder welke voorwaarden?
- komt u in aanmerking voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) voor de hypothecaire lening, en onder welke bepalingen?
- moet u bouwrente betalen bij de aankoop van een huis in aanbouw?
- voor wiens rekening komen de kosten van overdracht: van de koper (kosten koper) of van de verkoper (vrij op naam)?
- moet de (huwelijks)partner van de koper en/of verkoper mee ondertekenen?
- kunnen de verzekeringen van de vorige eigenaar worden overgenomen?
- zijn - als het huis wordt verhuurd - huurpenningen voor een langere periode vooruitbetaald?
- kunt u te maken krijgen met door Bouw- en Woningtoezicht voorgeschreven verbeteringen of vernieuwingen? U kunt in de koopakte laten opnemen dat eventueel door de verkoper verzwegen lasten op hem verhaald zullen worden.
- komt het huis in aanmerking voor onteigening? De kans is dan groot dat u bij de verkoop van het huis er veel minder geld voor terugkrijgt.

## NOTARISKOSTEN EN OVERIGE KOSTEN

De koop van een huis brengt naast de koopsom ook extra kosten met zich mee. Zoals hiervoor al vermeld zijn in veel gevallen die kosten voor de koper (kosten koper). Soms neemt de verkoper ze voor zijn rekening (vrij op naam).

### Notariskosten

Voor de werkzaamheden die van een notaris bij de overdracht van een onroerende zaak of een hypotheekvestiging mogen worden verwacht, gelden geen vaste tarieven.

### Offerte

Indien u de notaris vraagt welk honorarium voor de bedoelde akte in rekening wordt gebracht, moet het bedrag van de offerte van de notaris de hiervoor genoemde noodzakelijke en de overige gebruikelijke werkzaamheden in elk geval dekken. Daarnaast is het van belang te weten wat de financiële gevolgen zijn indien - naast de gebruikelijke werkzaamheden - nog extra of vervolgwerkzaamheden worden verricht.

Deze werkzaamheden kunnen een gevolg zijn van de bijzondere omstandigheden in dit concrete geval maar u kunt ook specifiek om deze extra werkzaamheden hebben gevraagd.

Overigens kan de notaris zijn offerte op verschillende manieren inrichten. Hij kan een vast bedrag aangeven voor de gebruikelijke werkzaamheden; hij kan aangeven welk bedrag er gemiddeld door zijn kantoor voor vergelijkbare werkzaamheden wordt gedeclareerd of binnen welke marges dat bedrag meestal ligt; hij kan een (redelijke) schatting maken van de voor de gevraagde werkzaamheden te verwachten kosten; hij kan aangeven welk uurtarief hij bij de betreffende werkzaamheden in rekening brengt, aangevuld met een schatting van de te verwachten kosten in het concrete geval, enz. Het is derhalve van groot belang dat u bij twijfel navraagt welke "lading" precies door de offerte wordt gedekt.

Wanneer u een notaris opdracht geeft tot het inschrijven van de koopovereenkomst bij het Kadaster of het opmaken van de leveringsakte en hypotheekakte van de door u in eigendom te verkrijgen woning, kunt u aangeven welke wensen u heeft over de daarbij uit te voeren werkzaamheden. Een groot deel van die werkzaamheden ligt echter al vast, op grond van de taak van de notaris.

### **Akte van levering**

In geval van een akte van levering (ook wel transportakte of leveringsakte genoemd) moet de notaris een uitgebreid onderzoek doen naar de beschikkingsbevoegdheid van de verkoper en naar de eventueel aan de eigendom verbonden verplichtingen. Tevens ziet de notaris erop toe dat zowel de verkoper als de koper voldoet aan de in de koopovereenkomst op zich genomen verplichtingen die samenhangen met de levering. Zo zal de notaris erop toezien dat de verkoper de woning, volgens afspraak, zonder hypotheek of beslag levert en dat de koper de koopsom tijdig bij hem stort.

In dat kader kunt u de volgende werkzaamheden van de notaris verwachten:

1. Onderzoek in de eigendomsakte van de verkoper naar hoe en wanneer de eigendom is verworven;
2. Eventueel verder onderzoek in het Kadaster als (het afschrift van) de eigendomsakte niet meer aanwezig is of niet de huidige situatie weergeeft;
3. Controle bij het Kadaster naar de tenaamstelling van de woning (met het oog op het opmaken van de koopovereenkomst of meteen na ontvangst van de al getekende koopovereenkomst); herhaling van dit onderzoek vlak voor het tekenen van de akte van levering;
4. Het desgewenst opmaken van de koopovereenkomst, in het bijzijn van verkoper en koper en de makelaar(s) en, op verzoek, het inschrijven daarvan in de openbare registers van het Kadaster;
5. Controle van de identiteit van verkoper/koper, aan de hand van identiteitspapieren (paspoort/rijbewijs);
6. Onderzoek naar de huwelijkssituatie (of geregistreerd partnerschap). Was verkoper ten tijde van de eigendomsverkrijging gehuwd en is dat nu nog zo?
7. Zo nodig onderzoek naar de persoonlijke omstandigheden van de verkoper in andere registers (faillissements-, curatele-, bewind-, gezags-, huwelijksgoederenregister of handelsregister);
8. Het driemaal controleren bij het Kadaster op eventueel aanwezige hypotheek (en beslagen) op de woning, namelijk rond de koopovereenkomst, vlak voor het tekenen van de akte van levering en dadelijk na de inschrijving in het Kadaster;
9. Onderzoek naar eventueel uit het Kadaster blijkende belemmeringen (Wet voorkeursrecht gemeenten, Belemmeringenwet Privaatrecht, Monumentenwet enz.);

10. Contact opnemen met alle betrokkenen om zaken te regelen die van belang zijn voor de overdracht, zoals:
  - contact met de financier van de verkoper: hoeveel moet er worden afgelost om de hypotheek van het huis af te krijgen? De notaris regelt dat de verkoper dit bedrag aan hem betaalt en dat daarmee de lening wordt afgelost. De notaris regelt ook dat hij voor de levering een verklaring van de financier van de verkoper in zijn dossier heeft dat de hypotheek mag worden doorgehaald, zodat de koper zeker weet dat zijn huis hypotheekvrij wordt geleverd. Dezelfde procedure wordt gevolgd als beslag op het huis is gelegd door een schuldeiser van de verkoper.
  - contact met de financier van de koper, zodat het geld voor de betaling van de koopsom op tijd op de rekening van de notaris staat en de hypotheek gevestigd kan worden.
11. Zonodig toestemming van echtgenoot, van bijvoorbeeld de gemeente in geval van erfpacht of van de Vereniging van eigenaars in geval van een appartementsrecht;
12. Gebruikelijke onderzoek naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of bijzondere bepalingen (kettingbedingen of gemeentelijke voorschriften) en opname van de geldende bepalingen in de akte van levering;
13. Het opmaken van de akte van levering, met toezending vooraf van de ontwerpakte aan verkoper/koper en ieders makelaar;
14. Het gevraagd en ongevraagd geven van voorlichting over de consequenties van de overdracht;
15. Het toezicht houden op de betaling van de overeengekomen waarborgsom of op de afgifte van een bankgarantie;
16. Het tijdig sturen van nota's van afrekening aan koper en verkoper met vermelding van koopsom, verrekening van jaarlijkse lasten indien deze door de verkoper zijn opgegeven, opgave van de verschuldigde overdrachtsbelasting (6% over de koopsom; bij erfpachtcanon is een hoger bedrag verschuldigd) en verdere kosten. Op verzoek van de makelaar wordt meestal ook diens courtage op de rekening gezet. De waarborgsom en het eindbedrag van de nota van afrekening moeten door de koper tijdig worden overgemaakt naar de derdengeldenrekening van de notaris. Wat betreft het eindbedrag moet dit zo tijdig gebeuren dat de bank van de notaris de ontvangst ervan kan bevestigen vóórdat de akte van levering wordt gepasseerd. Voor een overboeking door de bank van een hypotheeksom geldt hetzelfde. Eindigt de nota van afrekening met een te ontvangen bedrag, dan wordt dit overgemaakt zodra het derde onderzoek (na de inschrijving in het Kadaster, zie punten 8 en 19) bevestigd heeft dat zich geen onverwachte situaties hebben voorgedaan. Indien u daarmee instemt wordt een kopie van de nota van afrekening desgewenst ook aan uw makelaar toegezonden;
17. Controle dat de volledige koopsom (inclusief de hypotheeksom) tijdig op de derdengeldenrekening is gestort;
18. Het maken van een onderhandse volmacht indien u onverhoopt niet bij het ondertekenen van de akte aanwezig kunt zijn;
19. Het na het geven van een toelichting ondertekenen van de akte van levering ("passeren") en de aanbieding van een afschrift aan het Kadaster ter inschrijving van de eigendomswijziging;
20. Na de inschrijving controle aan de hand van het derde kadasteronderzoek (zie punt 8) of er geen (verdere) beslagen zijn gelegd en het vervolgens uitbetalen van de gelden.
21. Toezending van het door het Kadaster van een inschrijvingsstempel voorziene afschrift van de akte ( het "eigendomsbewijs").

## Hypotheekakte

Ingeval van een hypotheekakte zijn naast een groot deel van de hierboven reeds genoemde werkzaamheden ook de volgende notariële werkzaamheden gebruikelijk:

1. Opvragen/uitvoeren van de hypotheekinstructie van de financier die geld aan de koper leent en het aan de hand daarvan zo nodig contact opnemen met financier en de koper;
2. Opmaken van de hypotheekakte op basis van de afspraken die de koper met de financier heeft gemaakt en gegevens die ook voor de akte van levering zijn verzameld; toezending van het ontwerp van die akte aan de koper en financier;
3. Hypotheekadviseur krijgt met uw instemming desgewenst een ontwerp van de hypotheekakte toegezonden;
4. Hypotheekadviseur en financier krijgen met uw instemming desgewenst ook een kopie van de nota van afrekening;
5. Het na het geven van een toelichting passeren van de hypotheekakte en aanbieding van een afschrift aan het Kadaster ter inschrijving van de hypotheek;
6. Toezending van een afschrift van de hypotheekakte, met de zogenaamde "notarisverklaring", aan de financier en een kopie ervan aan de koper.

Voor extra of vervolgwerkzaamheden kan de notaris extra kosten in rekening brengen. Zo kan het zijn dat de verkoper inmiddels gescheiden is of zijn echtgenoot overleden is. Indien niet meteen stukken overhandigd kunnen worden die officieel bewijzen hoe de situatie nu is en waarmee de notaris verder kan, moeten extra werkzaamheden verricht worden die aan de verkoper in rekening worden gebracht. Het kan dan gaan om het opmaken van een verklaring van erfrecht, het verkrijgen van een volmacht van de ex-echtgenoot of van de erfgenamen, enz.

Ook kan het onderzoek in de registers leiden tot vervolgwerkzaamheden (de verkoper blijkt bijvoorbeeld net failliet verklaard zodat medewerking van de faillissementscurator nodig is, of een van de verkopers is minderjarig zodat machtiging aan de Kantonrechter moet worden gevraagd). Extra werkzaamheden kunnen ook voortvloeien uit het onderzoek naar de juridische belemmeringen. Dit kan bijvoorbeeld leiden tot een nader onderzoek bij de gemeente, het vragen van toestemming aan derden of het extra vestigen of juist laten vervallen van erfdienstbaarheden.

Soms zijn tussen verkoper en koper afspraken gemaakt die in de BTW-sfeer liggen en die extra werkzaamheden voor de notaris meebrengen. Ook kan het al dan niet toepasselijk zijn van een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting en het beroep daarop tot extra werkzaamheden aanleiding geven, bijvoorbeeld het beroep op een landbouwvrijstelling in geval van de levering van een perceel grond. In de agrarische sfeer vallen de bemoeienissen van de notaris bij de overdracht van melk- of mestquota niet onder de "basis"-offerte voor de overdracht van de bijbehorende grond.

Indien bij het kadasteronderzoek is vastgesteld dat er een hypotheek of beslag op het verkochte rust, moet gevraagd worden hoeveel de verkoper in verband daarmee verschuldigd is en moet de betreffende instantie toestemming geven tot "doorhaling" van de hypotheek of het beslag. Voor die doorhaling moet een akte worden opgemaakt. Deze werkzaamheden worden apart aan de verkoper in rekening gebracht, evenals eventuele werkzaamheden op verzoek van de financier verricht met het oog op afkoop van polissen, e.d.

Veel van deze werkzaamheden moeten worden verricht "aan verkopers kant", maar ook de koper kan extra werkzaamheden aan de notaris vragen. Zo kan de notaris adviseren over de "tenaamstelling" van het aangekochte huis, over eventuele apart op te maken overeenkomsten waarin onderlinge afspraken over de financiering zijn gemaakt, het afspreken van een zogenaamd verblijvensbeding, enz. In het algemeen kunnen zowel verkoper als koper in de verkoop van de woning aanleiding zien de notaris advies te vragen over al eerder opgemaakte of in de toekomst op te maken huwelijks- of registratievoorwaarden, testamenten, samenlevingsovereenkomst, enz.

Zoals u ziet zijn er bij de aankoop van een huis veel "gebruikelijke" werkzaamheden, maar er kunnen zich ook extra of vervolgwerkzaamheden voordoen - en in het algemeen werkzaamheden die duidelijk afwijken van hetgeen gebruikelijk is - die de notaris extra in rekening kan brengen. Wanneer u de notaris om een offerte vraagt is het daarom raadzaam de notaris te vragen zondig duidelijk te maken voor welke werkzaamheden de verstrekte offerte bedoeld is.

Tenslotte zal het ook voor kunnen komen dat een van partijen voor een deel van de extra werkzaamheden of voor advies een andere notaris inschakelt. De kosten van deze notaris komen voor rekening van die partij.

Bij het opmaken van een hypotheekakte kunnen extra werkzaamheden gelegen zijn in het opmaken van een notariële volmacht indien u onverhoopt niet bij het ondertekenen van de akte aanwezig kunt zijn. Hoewel de hypotheekakte zekerheid verstrekt aan de financier (indien u niet volgens afspraak betaalt mag de financier de woning verkopen en uit de opbrengst als eerste zijn vordering innen), is meestal afgesproken dat het notarieel honorarium en de kadasterkosten voor rekening van de geldlener komen. Dit geldt ook voor eventuele extra werkzaamheden die de notaris op verzoek van de financier verricht.

## **Overige kosten**

Naast de koopsom en de notariskosten zijn er ook andere kosten:

1. Overdrachtsbelasting. Over de koopsom van het huis wordt meestal door de koper (kosten koper) 6% overdrachtsbelasting betaald. Over roerende zaken (inboedel) wordt geen overdrachtsbelasting berekend. De waarde van meegekochte inboedel moet apart in de leveringsakte worden vermeld. Verder dient een notaris een verklaring onder de akte te zetten. Hierin moet worden vermeld welke roerende zaken zijn verkregen en voor welk bedrag. De notaris draagt de overdrachtsbelasting af aan de belastingdienst.
2. Omzetbelasting. U betaalt geen overdrachtsbelasting maar wel omzetbelasting (BTW) als u als eerste bewoner een nieuwbouwhuis koopt. De BTW is doorgaans in de koopsom begrepen. Bij gedeeltelijke nieuwbouw bent u over het nieuwe deel ook BTW verschuldigd.
3. Makelaarscourtage. Als u voor de koop of verkoop gebruik maakt van de diensten van een makelaar bent u hem provisie schuldig.
4. Kadaster. Aan inschrijving van de eigendomsoverdracht in de openbare registers en het onderzoek van de notaris voorafgaand aan de leveringsakte zijn kosten verbonden. Deze kosten worden via de notaris aan het Kadaster betaald.
5. Zakelijke lasten en belastingen. Ieder jaar moet de huiseigenaar betalingen doen die rechtstreeks betrekking hebben op het huis.

Bijvoorbeeld:

- erfpachtcanon (tenzij afkoop heeft plaatsgehad)
- gemeentelijke onroerende zaak belasting
- bijdragen aan het hoogheemraadschap of poldergelden
- rioolrecht

De nieuwe eigenaar betaalt zijn aandeel voor de rest van het jaar terug aan de verkoper. De verrekening geschiedt via de notaris. De koper heeft recht op een overzicht van de lasten en belastingen.

## **NOG EVEN SAMENGEVAT: DE ROL VAN DE NOTARIS**

### **Advies en controle**

De notaris is een jurist met veel ervaring op het gebied van onroerend goed. Schakel hem al in voor het opstellen van de koopakte. Hij adviseert u en nodigt beide partijen uit om elkaar de nodige informatie te verschaffen. Hij zorgt ervoor dat het tijdstip van het ingaan van de drie dagen bedenktijd vaststaat. Dit voorkomt onenigheid achteraf. Het noodzakelijke onderzoek voor de inschrijving van de koopovereenkomst in het Kadaster wordt direct gedaan, zodat de inschrijving sneller kan plaatsvinden.

De eigendom van een huis kan niet zonder tussenkomst van de notaris worden overgedragen. De notaris maakt de leveringsakte en de eventuele hypotheekakte en laat deze in zijn aanwezigheid ondertekenen. Daarna zorgt hij voor inschrijving van deze akten in de openbare registers. In de regel wijst de koper van een huis de notaris aan.

### **Afwikkeling**

De notaris wikkelt ook het financiële deel van de transactie af. De koper (en/of diens hypotheekbank) dient het verschuldigde tijdig voor het tekenen van de leveringsakte naar de derdengeldenrekening van de notaris over te maken. De verkoper krijgt de koopsom na aftrek van de aflossing van eventuele hypothecaire leningen als zeker is dat ook hij aan zijn verplichting om een onbelast huis te leveren heeft voldaan. Dit is meestal 1 of 2 werkdagen na het passeren van de transport- (en hypotheek-)akte. De notaris zorgt ervoor dat de hele transactie naar behoren verloopt.

