

GEBRUIKELIJKE WERKZAAMHEDEN LEVERINGS- EN HYPOTHEEKAKTE

Bij een leveringsakte of een hypotheekakte komt meer kijken dan alleen de akte waarop u uw handtekening zal gaan zetten. Hieronder krijgt u een overzicht welke gebruikelijke werkzaamheden een notaris moet verrichten voor de levering van een registergoed in combinatie met het vestigen van een hypotheek. Deze werkzaamheden zijn in het opgegeven tarief begrepen.

1. aanmaken dossier;
2. inzage doen bij het kadaster in verband met de tenaamstelling van de woning;
3. vaststellen van de identiteit van alle personen die bij de akte betrokken zijn, aan de hand van een identiteitsbewijs. Tegelijk wordt de geldigheid van de identiteitsbewijzen gecontroleerd;
4. inzage doen bij het kadaster of er hypotheek of beslagen op de woning rusten die moeten worden opgezegd. Onderzoeken in het kadaster naar het al dan niet ingeschreven zijn van een koopovereenkomst. Indien een hypotheek op de woning rust: opvragen van de aflosnota bij de desbetreffende bank;
5. bevestigen van de ontvangst van de koopovereenkomst aan verkoper en koper, (eventueel) aan de makelaar(s);
6. opvragen en bestuderen van het eigendomsbewijs om te onderzoeken hoe en wanneer de verkoper de eigendom van de woning heeft gekregen;
7. het in verband met de bevoegdheid van cliënten controleren van de huwelijkse voorwaarden van cliënten (indien van toepassing);
8. afspraak maken met cliënten en (eventueel) makelaar voor het tekenen van de akte en deze afspraak afstemmen met de bank;
9. onderzoeken of er sprake is van een monument. Onderzoeken of de woning binnen een beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht ligt;
10. onderzoeken of er sprake is van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of bijzondere bepalingen (kettingbedingen / gemeentelijke voorschriften, woonvergunning);
11. onderzoeken of er sprake is van erfpacht, opstal, Wet Voorkeursrecht Gemeenten of wellicht ruilverkaveling;
12. toezicht houden op de betaling van een eventueel overeengekomen waarborgsom of op de afgifte van een bankgarantie;
13. het opmaken van de akte van levering, inclusief het eventueel in de akte vermelden van bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of bijzondere bepalingen (kettingbedingen of gemeentelijke voorschriften), bepalingen die betrekking hebben op monumenten, beschermd stads- of dorpsgezichten;
14. het opmaken van de hypotheekakte;
15. bij huwelijk of geregistreerd partnerschap controleren of de toestemming van de echtgenoot of geregistreerd partner moet worden verleend. Zo ja, deze toestemming vragen;
16. opvragen van de hypotheekgelden bij de bank;
17. vooraf toezenden van de ontwerpakte van de akte aan koper en verkoper en (eventueel) aan de makelaar(s) of tussenpersoon en de bank;
18. opstellen en versturen van de nota's van afrekening (met vermelding van koopsom en verschuldigde overdrachtsbelasting) aan cliënten en (eventuele) tussenpersonen en makelaar(s);
19. controleren of de volledige koopsom (hypotheekgelden en eventuele eigen gelden van cliënten) tijdig op de 'kwaliteitsrekening' van de notaris is gestort. Als dit niet het geval is kan er niet worden getekend;
20. vlak voor het tekenen van de leveringsakte opnieuw inzage doen bij het kadaster, om te controleren of er geen andere (nieuwe) hypotheek zijn ingeschreven of dat er inmiddels beslag is gelegd op de woning waardoor het ondertekenen van de leverings- en hypotheekakte belemmerd zou kunnen worden;

GEBRUIKELIJKE WERKZAAMHEDEN LEVERINGS- EN HYPOTHEEKAKTE

21. na het bespreken en toelichten daarvan aan cliënten, ondertekenen van de akte van levering en de hypotheekakte;
22. zorgdragen voor de ondertekening van (eventuele) onderhandse (hypotheek)stukken en de verzending daarvan aan de bank;
23. sturen van een afschrift van de leveringsakte en hypotheekakte en eventuele overige (officiële kopie) documenten naar het kadaster, waarmee de eigendomsoverdracht en de hypotheekvestiging een feit is;
24. uitbetalen van gelden aan koper, verkoper en hypotheekhouder, na nogmaals een inzage op hypotheek en beslagen of ingeschreven koopovereenkomsten bij het kadaster en aflossen van bestaande hypothecaire leningen en overige leningen;
25. het opstellen van een royementsakte voor het uitschrijven (royeren) van de afgeloste hypotheek van verkoper bij het kadaster, waarvoor de kosten voor rekening zijn van verkoper;
26. verzorgen aangifte overdrachtsbelasting (verklaring onder de akte en tijdige voldoening van deze belasting aan de belastingdienst);
27. aan de koper toezenden van het eigendomsbewijs en een kopie van de hypotheekakte;
28. toezenden van een kopie van de hypotheekakte aan de bank;
29. dossier archiveren en bewaren in (digitaal) dossierarchief;
30. akte dertig jaar bewaren in brandvrije ruimte overeenkomstig wettelijke voorschriften.

Kadasterkosten

De notaris berekent de kosten van het kadaster voor het onderzoek dat verband houdt met het opmaken van de akte door aan de koper. Deze "inzagekosten" zijn met btw belast.