

GEBRUIKELIJKE WERKZAAMHEDEN LEVERINGSAKTE

Bij een leveringsakte 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. 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, het recht van erfpacht, het opstalrecht of het appartementsrecht is verkregen;
7. in verband met de bevoegdheid van de cliënten: controleren van de huwelijkse voorwaarden van (alle) cliënten (indien van toepassing);
8. afspraak maken met cliënten en (eventueel) makelaar(s) voor het tekenen van de akte;
9. onderzoeken of er sprake is van een monument. Onderzoeken of het registergoed binnen een beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht ligt;
10. onderzoeken of er sprake is van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of bijzondere bepalingen (kettingbedingen of 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. bij huwelijk of geregistreerd partnerschap controleren of de toestemming van de echtgenoot of geregistreerd partner moet worden verleend. Zo ja, deze toestemming vragen;
15. toezending vooraf van de ontwerpakte van de akte aan koper en verkoper en (eventueel) aan de makelaar(s);
16. opstellen en versturen van de nota's van afrekening met vermelding van koopsom en verschuldigde overdrachtsbelasting aan cliënten en (eventuele) tussenpersonen en makelaar(s);
17. controleren of de volledige koopsom tijdig op de 'kwaliteitsrekening' van de notaris is gestort. Als dit niet het geval is kan er niet worden getekend;
18. vlak voor het tekenen van de leveringsakte opnieuw inzage doen in het kadaster, om te controleren of er geen andere (nieuwe) hypotheek is ingeschreven of dat er inmiddels beslag is gelegd op de woning waardoor het ondertekenen van de leveringsakte belemmerd zou kunnen worden;
19. na het bespreken en toelichten daarvan aan cliënten, ondertekenen van de akte van levering.
20. sturen van een afschrift van de leveringsakte en eventuele overige (officiële kopie) documenten naar het kadaster, waarmee de eigendomsoverdracht een feit is;
21. herhaling van de inzage op hypotheek, beslagen of ingeschreven koopovereenkomsten bij de inschrijving in het kadaster;

GEBRUIKELIJKE WERKZAAMHEDEN LEVERINGSAKTE

22. uitbetalen van gelden aan koper, verkoper en (eventueel) hypotheekhouder, na nogmaals een inzage doen bij het kadaster en het aflossen van bestaande hypothecaire leningen en overige leningen;
23. 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;
24. verzorgen van de aangifte van de overdrachtsbelasting (verklaring onder de akte en tijdige voldoening van deze belasting aan de belastingdienst);
25. aan de koper toezenden van het eigendomsbewijs;
26. dossier archiveren en bewaren in (digitaal) dossierarchief;
27. 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.