

Huis kopen

Een huis kopen of verkopen gebeurt niet zomaar. Het is één van de mijlpalen in uw leven, een beslissing waar u vooraf goed over nadenkt. Wat voor huis wilt u kopen, in welke buurt. Hoe kunt u de financiële kant zo goed mogelijk regelen? Toch zet een koper maar al te vaak zijn handtekening onder de 'voorlopige' koopovereenkomst, zonder dat hij zijn financiële mogelijkheden en juridische positie goed heeft laten onderzoeken. Met alle nare gevolgen van dien, want ook een 'voorlopige' koop bindt partijen. De term 'voorlopig' duidt er alleen op dat nog aan bepaalde voorwaarden moet worden voldaan zoals bijvoorbeeld financiering. De hieruit voortvloeiende boete en eventuele schadevergoeding kunnen tot grote financiële moeilijkheden leiden wanneer de eigendomsoverdracht niet kan doorgaan. U bent dan veel geld kwijt, zonder dat u eigenaar van het huis wordt.

Netwerk Notarissen

www.netwerknotarissen.nl

Voorkom problemen

Het verkopen van een huis is ook minder eenvoudig dan velen 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. Is die eenmaal gesloten, dan kan hij niet meer aan een ander verkopen, ook al biedt die een hogere prijs. 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 hij kan verwachten.

Aandachtspunten huis kopen

Wie als koper op tijd naar de notaris stapt, kan een goed afgewogen advies verwachten en horen waar hij allemaal op moet letten. Zoals de gevolgen van de koop van een verhuurd huis en eventuele bezwarende bepalingen (erfdienstbaarheden en dergelijke) die aan het huis kunnen kleven; de notaris kan tevens wijzen op de gevolgen van mogelijke financieringsvormen. Ook de verkoper doet er goed aan bijtijds de notaris te raadplegen. Hij krijgt uitgebreid advies over de verplichtingen die hij tegenover de koper heeft.

Beide partijen, koper en verkoper, kunnen zowel voor advies als voor het sluiten van de koopovereenkomst bij de notaris terecht. Hij moet de formele overdracht van een huis altijd regelen via een akte van levering. Deze leveringsakte en ook de hypotheekakte (als de koper een deel van de betaling via een hypotheek financiert) worden bij de notaris ondertekend, oftewel 'gepasseerd'.

Beide partijen, koper en verkoper, kunnen zowel voor advies als voor het sluiten van de koopovereenkomst bij de notaris terecht. Hij moet de formele overdracht van een huis altijd regelen via een akte van levering. Deze leveringsakte en ook de hypotheekakte (als de koper een deel van de betaling via een hypotheek financiert) worden bij de notaris ondertekend, oftewel 'gepasseerd'.

Koopovereenkomst

De koopovereenkomst (ook wel koopakte genoemd) 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 koopovereenkomst zonder notariële tussenkomst is opgesteld, zijn soms nog niet alle juridische aspecten geregeld. Juist die niet geregelde zaken kunnen doorslaggevend zijn voor de vraag of u het huis juist wel of niet wil kopen. Daarom is het belangrijk dat u de notaris inschakelt vóór u de 'voorlopige' koopovereenkomst ondertekent. Hij biedt de noodzakelijke deskundige begeleiding op juridisch gebied en houdt daarbij de belangen van alle partijen in de gaten.

In de praktijk worden overigens veel koopovereenkomsten naar volle tevredenheid opgesteld door gekwalificeerde makelaars. Regelmatig gebeurt dat in samenwerking met de notaris.



De koopovereenkomst moet schriftelijk worden vastgelegd. Als de koper de getekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft hij nog drie (werk-)dagen bedenktijd. In deze bedenktijd kan hij zonder opgave van reden de koopovereenkomst ontbinden. Als u de koopovereenkomst ondertekent als koper, dan zit u er (na afloop van de bedenktijd) aan vast. De koop kan alleen worden ontbonden als aan een ontbindende voorwaarde wordt voldaan. Krijgt de koper de financiering niet binnen een bepaald aantal – vooraf afgesproken – dagen rond, dan kan hij door een beroep te doen op de ontbindende voorwaarde zonder verdere kosten van de koop af. De term 'voorlopige' in 'voorlopige koopovereenkomst' slaat op de voorwaarden in de koopovereenkomst die vrijwel altijd worden overeengekomen, bijvoorbeeld in verband met de financiering. Ook wordt met 'voorlopig' aangegeven dat de koper nog geen eigenaar van de woning is. Dat wordt hij pas na ondertekening van de leveringsakte bij de notaris en inschrijving van die akte bij het kadaster.

Inschrijving kan alleen met een verklaring van een notaris.

Een getekende koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het kadaster. Hierdoor wordt de koper beschermd tegen hypotheek en beslagen die na de koop worden gevestigd, maar ook tegen een doorverkoop door de verkoper aan een ander en tegen faillissement van de verkoper. Inschrijving kan alleen met een verklaring van een notaris. Ook al staat in de koopovereenkomst dat partijen hebben afgesproken dat deze niet wordt ingeschreven, dan is inschrijving toch mogelijk. De kosten van een inschrijving zijn laag.

Bouwprojecten



Bij nieuwbouwprojecten wordt niet alleen een koopovereenkomst gesloten maar ook een aannemingsovereenkomst. Ook hier geldt dat het belangrijk is op tijd een notaris in te schakelen. Hij kan alle juridische gevolgen van de gemaakte afspraken overzien, waardoor geschillen over nakoming van de overeenkomst kunnen worden voorkomen.

Wij werken in bouwprojecten met het model koop-/aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting. Dit model is ontwikkeld in overleg met de consumentenorganisaties en de bouwwereld. In dit model zijn de rechten en plichten van de koper van een nog (af) te bouwen huis en de aannemer zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

Wij kunnen koper en verkoper informeren over de bijzonderheden van de modelovereenkomst en de (financiële) zekerheid bij toepassing van de alge-

mene voorwaarden. Ook de minder voordelige en de ingewikkelde aspecten lichten wij voor beide partijen toe. Wij staan tussen de partijen in en zijn onpartijdig.

Leveringsakte

De eigendom van een woning gaat over van de verkoper op de koper zodra een afschrift van de notariële leveringsakte is ingeschreven bij het Kadaster. De leveringsakte moet door een notaris worden opgesteld en wordt ondertekend door de verkoper, de koper en de notaris.

De inhoud van de leveringsakte moet in overeenstemming zijn met de eerder gesloten koopovereenkomst. Overigens zal de notaris proberen eventuele 'gaten' in de koopovereenkomst in een zo vroeg mogelijk stadium te ontdekken en te 'dichten'. Daartoe kan hij partijen en hun adviseurs uitnodigen voor een bespreking op zijn kantoor.

Geheel kadastraal perceel

In een leveringsakte kan het gaan om een geheel of gedeeltelijk kadastraal perceel. Er is sprake van een geheel kadastraal perceel wanneer een stuk grond met het daarop gebouwde wordt geleverd, dat in de kadastrale registratie volledig is omschreven met 'gemeente', 'sectie', 'nummer' en 'definitieve oppervlakte'.

Gedeeltelijk kadastraal perceel

Heeft de koop slechts betrekking op een gedeelte van het kadastraal perceel, dan wordt in de akte van levering aangegeven om welk deel het precies gaat. Als een gedeelte van een kadastraal perceel is verkocht, moet het kadaster de grenzen opnemen van de nieuw te vormen percelen (het verkochte en het resterende deel). Het aanwijzen en opmeten van de nieuwe grenzen gebeurt na de levering. Nadat aan de voorwaarden voor de opmeting is voldaan, wordt de nieuwe grens door het kadaster opgemeten.

Hypotheekakte

Voor de koop van een huis zal men geld moeten lenen bij de bank, verzekeringsmaatschappij, pensioenfonds of een andere geldverstrekker. De geldverstrekker zal voor de terugbetaling van deze geldlening een zekerheid vragen in de vorm van een hypotheek op het huis.

Het huis waarop de hypotheek rust wordt het onderpand genoemd. Als de geldlener de aflossing en of rente van de hypotheek niet op tijd betaalt, heeft de geldverstrekker het recht om het onderpand te veilen. De geldverstrekker mag op grond van zijn hypotheekrecht de vordering voor eventuele andere schuldeisers verhalen op de opbrengst van de veiling. Een recht van hypotheek kan alleen worden gevestigd in een notariële akte, die wordt ingeschreven in het kadaster.

Recht van hypotheek kan alleen worden gevestigd in een notariële akte.

Overlijdensrisicoverzekering

Banken (of andere geldverstrekkers) willen meestal alleen een hypothecaire lening verstrekken als degene die geld leent een overlijdensrisicoverzekering (levensverzekering) afsluit. De betaling van de rente en aflossing zijn immers afhankelijk van het inkomen van degene die geld leent. Als hij overlijdt, valt zijn inkomen weg. De erfgenamen moeten het huis verkopen, omdat zij de rente en aflossing niet kunnen betalen. Om dit te voorkomen, wordt een overlijdensrisicoverzekering gesloten. Met de uitkering daarvan wordt bij het overlijden de hypothecaire lening geheel of gedeeltelijk afgelost. Daarna hebben de erfgenamen een hypotheekvrij huis of wordt met de uitkering een deel van de hypotheekschuld afgelost waardoor de betaling van de hypotheekschuld wel door hen kan worden betaald.

Akte ondertekenen

De notaris stelt zowel de leveringsakte als de hypotheekakte op. De eigenaar van het huis, eventueel ook zijn of haar partner, de bank (of andere geldverstrekker) en de notaris ondertekenen de hypotheekakte. De bank is niet zelf aanwezig maar wordt meestal vertegenwoordigd door een medewerker van het notariskantoor. Als de echtgenoot of geregistreerde partner van de eigenaar ook in het huis woont of gaat wonen, moet deze toestemming geven voor de hypotheekvestiging. De originele akten blijven op het kantoor van de notaris. Hij zorgt ervoor dat de afschriften van de leveringsakte en de hypotheekakte worden ingeschreven bij het kadaster.

Schuld afgelost

Het hypotheekrecht vervalt als de lening waarvoor de hypotheek is gevestigd, helemaal is afgelost. De notaris zorgt ervoor dat het vervallen van de hypotheek bij het kadaster wordt ingeschreven. Dit gebeurt bij een notariële akte van vervallenverklaring (royement). De bank als hypotheekhouder moet hiervoor toestemming geven.

Voetangels en klemmen

Koop en verkoop van een huis kan de huidige en toekomstige eigenaar voor onverwachte problemen plaatsen. De stukken van makelaar, notaris, bank of hypotheeknemer bevatten geen alledaags taalgebruik. In de stukken staan veel juridische begrippen waarvan de betekenis niet duidelijk is voor iemand die niet terzake kundig is. Hieronder staan enkele van de vele gevallen genoemd, waar betrokkenen mee te maken kunnen krijgen.

1. Erfpacht

Niet altijd koopt u met het huis ook de onderliggende grond. Soms is die grond eigendom van een ander, meestal een gemeente, die deze in erfpacht uit heeft gegeven aan de eigenaar van het huis. De koper krijgt dan ook geen eigendomsrecht geleverd maar een erfpachtrecht. In dat geval moet aan de grondeigenaar jaarlijks een bedrag worden betaald, de (erfpacht)canon. De canon wordt vaak voor een bepaalde periode vastgesteld; daarna kan de canon worden herzien. Soms wordt of is de canon voor een aantal jaren afgekocht. Bij de aankoop van een erfpachtrecht is ook overdrachtsbelasting verschuldigd over de (gekapitaliseerde) canon. De koper moet dus rekening houden met deze extra lasten en kosten.

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 koopovereenkomst kan de ontbindende voorwaarde worden opgenomen, dat de koop niet doorgaat als geen huisvestingsvergunning wordt toegekend.

Bij de koop van een appartement is in veel gevallen toestemming tot bewoning nodig van de medebewoners. Ook hierover kan een ontbindende voorwaarde worden opgenomen in de koopovereenkomst.

3. Waarborgsom

De koopovereenkomst bevat nogal eens de bepaling dat de koper een aanbetaling moet doen (deze waarborgsom bedraagt in de regel tien procent van de koopsom). De waarborgsom 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. Deze waarborgsom kan ook in de vorm van een bankgarantie aan de notaris worden gesteld.

4. Verwachtingen

De koper heeft bepaalde verwachtingen bij de aankoop van een huis. Hij moet eigenaar worden en het huis moet de eigenschappen bezitten die hij voor normaal gebruik mag verwachten.

Overigens zal de notaris er op letten 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 erfdiensbaarheden 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 vóór het sluiten van de koopovereenkomst helpen de bijzondere lasten en beperkingen op een rijtje te zetten.

6. (Bodem)verontreiniging

Niet alleen bij bedrijfsterreinen, maar ook bij de koop van huizen speelt steeds vaker het probleem van (bodem)verontreiniging (zoals een olietank in de tuin of de aanwezigheid van asbest). Als dat gevaar bestaat, is een praktische, juridische regeling nodig. De notaris adviseert over de noodzaak van (bodem)onderzoek en over een regeling die de (financiële) risico's tussen partijen verdeelt.

Onverwachte problemen bij koop of verkoop van een huis



Opletten

Voordat u een koopovereenkomst tekent, moeten er nog allerlei vragen worden beantwoord. Enkele voorbeelden daarvan:

- Hebt u de kadastrale kaart ter inzage gekregen om de grenzen te vergelijken met de grenzen die u zijn aangegeven?
- Hebt u een deskundige onderzoek laten doen naar de staat van het te kopen huis; hebt u daarbij gevraagd om op specifieke zaken te letten?
- Komt u in aanmerking voor rijks- of gemeentesubsidie, onder welke voorwaarden?
- Komt u in aanmerking voor nationale hypotheekgarantie voor de hypothecaire lening en zo ja, onder welke bepalingen?
- Moet u bouwrente betalen bij de aankoop van een huis in aanbouw?
- Voor wiens rekening komen de kosten van overdracht: de koper (kosten koper) of 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?
- Is – als het huis wordt verhuurd – de huursom voor een langere periode vooruitbetaald of is er een waarborgsom gestort?
- Kunt u te maken krijgen met door Bouw- en Woningtoezicht voorgeschreven verbeteringen of vernieuwingen? U kunt in de koopovereenkomst laten opnemen dat eventueel door de verkoper verzwegen lasten op hem verhaald zullen worden.
- Komt het huis in aanmerking voor onteigening? In dat geval is de kans groot dat u bij de verkoop van het huis er veel minder geld voor terugkrijgt.

Notariskosten bij huis kopen

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

Voor notariële werkzaamheden bij een leverings- of hypotheekakte brengen wij u een honorarium in rekening. U kunt ons vooraf om een offerte vragen. Ons honorarium is gebaseerd op noodzakelijke en de overige gebruikelijke werkzaamheden voor de levering van het huis en het vestigen van de hypotheek.

Als naast de gebruikelijke werkzaamheden nog extra of vervolgwerk moet worden gedaan, brengt dit extra kosten met zich mee. Dit extra werk kan voortvloeien uit bijzondere omstandigheden, maar u kunt ook specifiek om extra werkzaamheden hebben gevraagd.

Wanneer u een notaris opdracht geeft tot het opmaken van de leveringsakte en hypotheekakte kunt u aangeven wat uw wensen zijn voor de daarbij uit te voeren werkzaamheden. Een groot deel van dat werk ligt echter al vast op grond van de taak van de notaris.

Akte van levering

Als het gaat om een leveringsakte (ook wel transportakte of akte van levering genoemd), moet de notaris onderzoek doen naar de juridische aspecten van die aan de eigendom van de verkochte woning zijn verbonden. Ook ziet de notaris er op toe dat de verkoper en de koper hun verplichtingen uit de koopovereenkomst nakomen. Doen zij dat niet, dan zal de notaris de andere partij daarvan tijdig op de hoogte stellen. Zo zal de notaris er toezicht op houden dat de verkoper de woning, volgens afspraak, zonder hypotheek of beslag levert en dat de koper de koopsom tijdig bij hem stort.

Hypotheekakte

Voor het opmaken van een hypotheekakte kunnen ook extra werkzaamheden nodig zijn zoals het opmaken van een notariële volmacht, als u niet bij het ondertekenen van de akte aanwezig kunt zijn. Hoewel de hypotheekakte zekerheid verstrekt aan de bank (of andere geldverstrekker), is doorgaans afgesproken dat het notarieel honorarium en de kadastrerkosten voor rekening van de geldlener komen. Dit geldt ook voor eventueel extra werk dat de notaris op verzoek van de bank verricht.



Overige kosten

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

Overdrachtsbelasting

Over de koopsom van de woning is zes procent overdrachtsbelasting verschuldigd, die over het algemeen door de koper (kosten koper) wordt betaald. Over roerende goederen (inboedel) wordt geen overdrachtsbelasting berekend. De waarde van meegekochte inboedel wordt apart in de leveringsakte of in een bijlage vermeld. De notaris draagt de overdrachtsbelasting af aan de Belastingdienst en is daarvoor naast de koper hoofdelijk aansprakelijk.

Omzetbelasting

U betaalt geen overdrachtsbelasting, maar wel omzetbelasting (BTW) als u als eerste bewoner een nieuwbouwwoning koopt en de eerste bewoner bent. De BTW is doorgaans in de koopsom begrepen. Bij gedeeltelijke nieuwbouw bent u over het nieuwgebouwde deel ook BTW verschuldigd.

Makelaarscourtage

Als u gebruik maakt van de diensten van een makelaar, bent u hem provisie verschuldigd.

Kadasterkosten

Voor het inschrijven van de koopovereenkomst, de leveringsakte en de hypotheekakte brengt het kadaster kosten in rekening. Omdat inschrijving meestal in opdracht van de notaris gebeurt, stuurt het kadaster de rekening naar de notaris. Deze brengt de kadasterkosten weer bij u in rekening. Het inschrijvingstarief voor de leveringsakte varieert naar gelang er sprake is van gehele of (ook) gedeeltelijke kadastrale percelen en van het aantal nieuwe rechthebbenden. Soms speelt ook de oppervlakte van het verkochte perceel en de koopsom een rol. Het inschrijvingstarief van een hypotheekakte is afhankelijk van de hoogte van de daarin vermelde hoofdsom. Het (kadastrale) inschrijvingstarief is vrij van BTW.



Zakelijke lasten en belastingen

Ieder jaar moet de huiseigenaar betalingen doen die verband houden met de eigendom van het huis. Denk aan bijvoorbeeld de erfpachtcanon, de gemeentelijke onroerende zaakbelasting en het rioolrecht. In de koopovereenkomst spreken verkoper en koper meestal af dat de koper zijn aandeel voor de rest van het jaar terugbetaalt aan de verkoper.

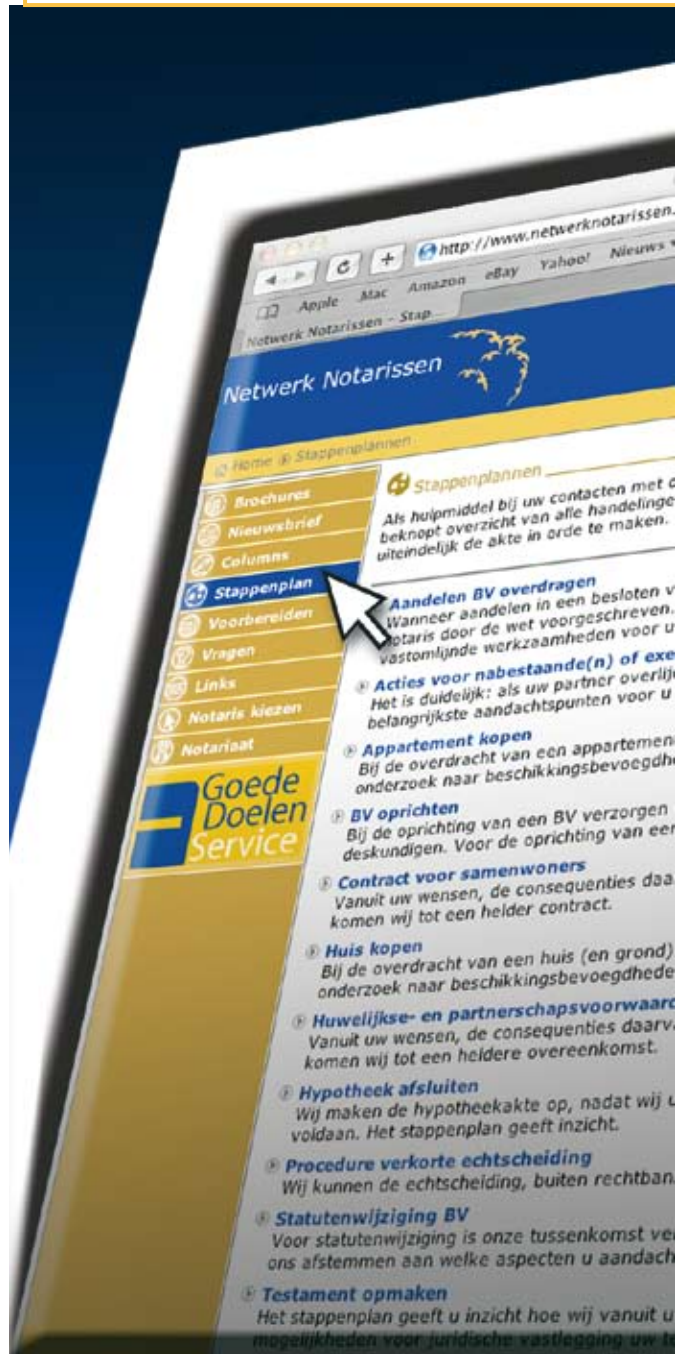
Servicekosten

Bij de koop van een appartement worden ook de servicekosten (zoals verfwerk, tuinonderhoud, kosten van cv-brandstof en verzekering van het gebouw) verrekend.

Stappenplannen

Wij beschikken over diverse 'stappenplannen', die u snel duidelijk maken welke acties moeten worden ondernomen in situaties rond relatie- en samenlevingsvormen, huis en hypotheek, erven en schenken, bedrijf, vereniging en stichting.

U kunt deze bij ons opvragen of rechtstreeks op onze site bekijken.



Als **familienotarissen** adviseren wij bij alle belangrijke momenten in uw leven: samenwonen, trouwen en (klein)kinderen krijgen. Mooie momenten zijn er om vast te houden, zo lang mogelijk. Het liefst ook met de zekerheid dat er – als u er niet meer bent – uiteindelijk gebeurt wat u voor ogen hebt.

Ook op minder mooie momenten staan wij voor u klaar. Bijvoorbeeld met de nalatenschapbehandeling.

Als **huisnotarissen** zorgen wij dat u van het huis van uw dromen eerst de feiten kent en dan pas koopt. Feiten als een olietank, verontreinigde grond of asbest in het huis kunnen vervelende gevolgen hebben, die u maar beter voorkomt.

Als **bedrijfsnotarissen** hebben wij oog voor uw belangrijkste doel: winst maken. Wij helpen u bij een goed evenwicht tussen fiscale en juridische gevolgen van rechtsvormen en een duidelijke afweging tussen zakelijke én privé-belangen.



www.netwerknotarissen.nl

Netwerk Notarissen is een samenwerkingsverband van zo'n 150 zelfstandige notariskantoren. Vanuit vestigingen over heel Nederland bedienen meer dan 600 notarissen en kandidaat-notarissen een brede markt van particuliere en zakelijke klanten. Netwerk Notarissen vindt het belangrijk om de – vaak toch complexe – zaken toegankelijk, in heldere taal, te presenteren. Dat ziet u terug in onze brochures, op onze website en in onze akten.

Colofon

Uitgave: januari 2006

Nr.: 0100_102

Netwerk Notarissen Centrale Organisatie, Baarn

Vormgeving: PanSign Communicatie, Panningen

Druk: Hentenaar Groep, Wijk bij Duurstede

Ook vindt u op onze site diverse extra diensten die wij onze relaties graag aanbieden. Zo kunt u zich bijvoorbeeld kosteloos abonneren op onze tweemaandelijks nieuwsbrief. Een goede manier om snel en gemakkelijk op de hoogte te blijven van wetswijzigingen en andere ontwikkelingen die voor u relevant kunnen zijn.