

Huis & Hypotheek

DE AKTE VAN LEVERING

Woning gekocht, wat nu?

Nu heeft u zojuist uw droomhuis gekocht en dan moet u zich nog buigen over allerlei formaliteiten en juridische zaken. Deze folder biedt u een overzicht van de te volgen procedure bij de notaris voor de levering van de woning. Want wat kan een notaris nu eigenlijk voor u betekenen?

De koopovereenkomst

De basis voor de overdracht van de woning is de koopovereenkomst, waarin de tussen partijen overeengekomen afspraken worden vastgelegd. In de koopovereenkomst staat onder andere vermeld wie de verkoper(s) en koper(s) zijn, wat de koopprijs is en of er een bankgarantie of waarborgsom gestort moet worden. Daarnaast is bepaald wanneer de datum van overdracht is en in welke staat de woning overgedragen wordt. Een koopovereenkomst brengt dus rechten en verplichtingen met zich mee voor partijen. De koper moet de koopsom en vaak de kosten van de overdracht betalen, de verkoper moet de eigendom leveren. Verkoper en koper kunnen de koopovereenkomst samen opstellen, maar men kan er ook voor kiezen om hulp in te roepen van een deskundige zoals een adviseur, makelaar of notaris. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kan partijen adviseren over de juridische voorwaarden en afspraken. Zo weet u direct wat uw rechten en plichten zijn en dus waar u voor tekent. Hij kan echter niet voor u onderhandelen over de voor u meest gunstige voorwaarden, dat doet een makelaar voor u.

Koper moet betalen

Koper heeft de verplichting om de koopprijs te betalen. Als u (als koper) de koopsom niet uit eigen middelen kunt voldoen, is er vaak een hypothecaire lening nodig. De notaris zorgt voor de juridische afwikkeling door een hypotheekakte op te stellen en de gelden tijdig op te vragen. De betaling verloopt dan ook via de notaris en daarmee heeft de koper de zekerheid dat er pas wordt uitbetaald als hij eigenaar wordt.

Verkoper moet eigendom leveren

De eigendom wordt door verkoper geleverd door een notariële akte van levering die ingeschreven wordt in de openbare registers. De notaris gaat na of de woning wel door de verkoper geleverd kan worden. Is de verkoper wel de eigenaar van de woning, zijn er erfgenamen aanwezig, is er een hypotheek of beslag of ander recht voor iemand anders gevestigd op de woning? Het kan zijn dat de eigenaar (verkoper) een hypothecaire lening is aangegaan, met de woning als onderpand. Is dit het geval, dan dient de notaris een aflosverzoek in bij de hypotheekhouder om ervoor te zorgen dat de woning zonder hypotheek geleverd wordt. De koper moet betalen maar wil daar dan wel volledige en ongestoorde eigendom voor terug krijgen.

Huis & Hypotheek



Volmacht

Als de verkoper niet aanwezig kan zijn bij de levering dan kan er in aanwezigheid van de notaris een volmacht getekend worden. Hiermee geeft de verkoper een andere persoon of een medewerker van Hoekstra & Partners Notarissen de bevoegdheid om in zijn naam op te treden bij de ondertekening van de leveringsakte.

Legalisatie

De koper moet de volmacht voor de levering, in persoon in aanwezigheid van een notaris tekenen. Daardoor kan de notaris vaststellen dat de juiste persoon heeft getekend. Dit wordt ook wel de legalisatie van de volmacht genoemd. Dergelijke legalisaties kunnen ook door andere notarissen worden gedaan of door een ambtenaar van de afdeling burgerzaken bij de gemeente waar u woont. De legalisatie bij ons kantoor is kosteloos, bij een collega of de gemeente doorgaans niet.

Hypothecaire volmacht

De koper die een hypotheek afsluit zal de hypotheekakte altijd op het notaris kantoor moeten tekenen. Volmacht is daar ook wel mogelijk, maar dan moet dat via een notariële akte van volmacht waarbij u dus toch in persoon weer voor de notaris moet verschijnen. Dit kan handig zijn als u wel aanwezig bent, maar nu net niet op de datum van overdracht en hypotheekvestiging.



Hoekstra & Partners

NOTARISSEN

Met vestigingen in Leeuwarden,
Sint Nicolaasga, Groningen, Zwolle
en Utrecht.

Schrans 48
8932 NG Leeuwarden
Tel.nr.: 058 - 299 82 00
Faxnr.: 058 - 216 71 55

leeuwarden@hoekstraenpartners.nl
www.hoekstraenpartners.nl

| | |
|-------------------------------|--|
| Huis & Hypotheek | |
| Familie & Samenleven | |
| Echtscheiding & Kinderen | |
| Erfrecht & Nalatenschap | |
| Onderneming & Rechtspersonen | |
| Levenstestament & Legalisatie | |