

Algemene informatie over het opstellen en passeren van een hypotheekakte

1. Na ontvangst van de opdrachtbrief van de hypothecaire financier/geldverstrekker (hierna genoemd: de bank) door de notaris wordt een dossier aangelegd en krijgt u een bevestiging van de ontvangst van de opdrachtbrief van de bank en de acceptatiebevestiging van de aan de notaris verleend opdracht. Tevens ontvangt u een formulier waarop een aantal voor de afwikkeling van de opdracht belangrijke gegevens worden gevraagd, zoals bijvoorbeeld een kopie van uw geldige paspoort, rijbewijs, identiteitskaart of verblijfsdocument.
2. De notaris onderzoekt op welke wijze de u de eigendom van het onderpand heeft verkregen. Dit geschiedt onder andere door onderzoek in de kadastrale registers. Ook doet de notaris onderzoek naar de bij de transactie betrokken partijen (onder meer door inzage in het register van de burgerlijke stand, faillissements-/insolventieregister en curateleregister). Mocht uit deze onderzoeken blijken dat u geen/niet volledig eigenaar van het onderpand bent of niet (zelfstandig) bevoegd bent tot de hypotheekstelling, bijvoorbeeld als gevolg van een overlijden of een echtscheiding, of dat er andere belemmeringen zijn voor de afwikkeling van de transactie, bijvoorbeeld indien een schuldeiser beslag heeft gelegd op het onderpand, dan zal dit eerst nog uitgezocht en geregeld moeten worden; de daaruit voortvloeiende werkzaamheden vallen niet onder de gebruikelijke werkzaamheden, zodat daar extra kosten aan verbonden zijn; voorts kan dit leiden tot vertraging in de afwikkeling
3. Indien alle gegevens zijn verzameld, kan een afspraak ter ondertekening van de akte worden gemaakt. Omdat bepaalde zaken bij het passeren van de akte in het bezit van de notaris dienen te zijn, moeten daarbij bepaalde termijnen in acht worden genomen.
4. Vaak is voor het vestigen van een hypotheekrecht toestemming van de huwelijks- of geregistreerd partner nodig. Bij de echtelijke woning is deze toestemming altijd vereist ongeacht of er sprake is van een algehele gemeenschap van goederen of huwelijkse voorwaarden / partnerschapsvoorwaarden. Desgewenst kan de notaris een verklaring voor een dergelijke toestemming opstellen, indien de huwelijks- of geregistreerd partner niet bij het passeren van de akte aanwezig kan zijn. Deze verklaring dient dan vooraf te worden ondertekend en te worden geretourneerd aan de notaris. Aan het opstellen van dit soort verklaringen en/of volmachten zijn extra kosten verbonden.
5. Voor het vestigen van een tweede (of latere) hypotheek is (meestal) toestemming van de eerste hypotheekhouder vereist. Wij gaan er van uit dat u die toestemming zelf hebt aangevraagd, tenzij u anders aangeeft, in welk geval wij die toestemming voor u kunnen aanvragen. Daar zullen dan wel extra kosten aan verbonden zijn.
6. Wanneer sprake is van een zogenaamde oversluiting van de hypothecaire lening (overstappen van de ene financier naar de andere), dient de reeds bestaande lening te worden opgezegd. De notaris vraagt bij de betreffende geldgever om opgave van het bedrag dat door u moet worden afgelost (de zogenaamde aflosnota). Het is overigens belangrijk dat u ook zelf tijdig de bestaande lening opzegt bij deze geldgever/financier, om te voorkomen dat deze geldgever/financier u houdt aan een opzegtermijn, hetgeen kan leiden tot vertraging in de afwikkeling of een doorberekening van rente. Het is mogelijk dat de bank de automatische incasso stopzet als de notaris de aflossingsnota opvraagt.
7. Het komt voor dat de waarde van een aan de geldgever/financier verpande beleggings- of spaarverzekering dan wel bankspaarrekening niet automatisch in mindering wordt gebracht op de af te lossen schuld, maar pas na de aflossing aan u mag worden uitgekeerd. Dit kan er toe leiden dat u extra geld moet overmaken om de schuld te kunnen aflossen.

8. Indien de aflossing van (consumptieve) kredieten als voorwaarde wordt gesteld door de geldverstrekker zal de notaris tevens een aflosnota opvragen van deze kredieten. Aflossing van dergelijke kredieten zal extra kosten met zich meebrengen.
9. De notaris maakt op basis van de opdrachtbrief van de bank en de verrichte onderzoeken de hypotheekakte in concept gereed. Vervolgens wordt het concept van de akte met een voorlopige nota van afrekening (bepaalde gegevens kunnen wellicht nog niet bekend zijn), ter beoordeling aan u toegezonden en, indien u daarvoor tevoren schriftelijk toestemming heeft gegeven, ook aan uw tussenpersoon en/of adviseur.
10. De notaris ziet toe op de ontvangst van de eventueel benodigde aflosnota(s) en roymentsvolmacht(en). Vaak worden deze echter in een zeer laat stadium ontvangen, zodat de definitieve afrekening ook pas in een laat stadium, soms pas vlak vóór het passeren van de hypotheekakte, kan worden opgesteld en aan u kan worden verstrekt.
U dient hier rekening mee te houden en zelf zorg te dragen voor tijdige overboeking van de gelden die volgens de nota van afrekening eventueel door u moeten worden (bij)betaald. Deze bedragen moeten vóór het passeren van de hypotheekakte op de zogenaamde kwaliteitsrekening (de derdengeldrekening) van de notaris zijn overgemaakt van een rekening van u zelf. Gelet op de thans geldende regelgeving is overboeking van een rekening van een ander in beginsel niet toegestaan.
11. Op de dag van het ondertekenen (passeren) van de akte worden (opnieuw) de onderzoeken bij het kadaster en het faillissementsregister gedaan en wordt gecontroleerd of het in kopie toegezonden identiteitsbewijs als vermist staat opgegeven. Mocht blijken dat er tussentijds wijzigingen zijn opgetreden dan kan dat leiden tot extra onderzoek, extra werkzaamheden en mogelijk het uitstellen van de afwikkeling van de transactie. Het is daarom van belang dat u de notaris zo spoedig mogelijk informeert over juridische wijzigingen met betrekking tot uw registergoed.
12. Indien tussentijds geen wijzigingen zijn opgetreden zal de akte, nadat de notaris deze met u heeft doorgenomen en heeft toegelicht, worden ondertekend door u, een gevolmachtigde van de bank en de notaris. Tevens zal de definitieve afrekening aan u worden overhandigd en met u worden besproken.
13. De notaris verstuurt na de ondertekening van de akte een afschrift (officiële kopie) van de hypotheekakte naar het kadaster. Dit afschrift wordt aldaar geregistreerd (meestal de eerste werkdag na het ondertekenen van de akte), waarmee het hypotheekrecht is gevestigd.
14. Nadat de notaris daarvan een bevestiging heeft ontvangen van het kadaster, verricht hij de laatste, voorgeschreven controles. Indien blijkt dat alles in orde is, zorgt de notaris voor de betaling van de op de afrekening opgenomen andere bedragen en maakt de notaris het restant over aan de rechthebbende(n). Deze financiële afwikkeling kan dus een aantal (werk)dagen duren. Gelieve daarmee rekening te houden als u de gelden op korte termijn nodig heeft. Op de uitboeking van de gelden is het Reglement beperking uitbetaling derdengelden (BUD) van toepassing, zodat er alleen maar geld mag worden overgemaakt op een rekening van een direct bij de akte betrokken (rechts-)persoon.
15. De notaris reikt u bij het passeren van de akte een afschrift van de akte aan of zendt dit per post aan u toe. Tevens stuurt de notaris een afschrift aan de geldgever.
16. Vervolgens zorgt de notaris voor de doorhaling bij het kadaster van de oude inschrijvingen inzake hypotheek en/of beslagen; de daaraan verbonden kosten zijn reeds apart op de afrekening vermeld.
17. De notaris zorgt voor de verplichte registratie van de akte bij de belastingdienst.

18. De notaris moet de originele akte minstens twintig jaar zelf bewaren op grond van de wettelijke notariële bewaringsplicht, die voorschrijft dat van de akten altijd een afschrift kan worden afgegeven. Na deze periode gaan akten naar de centrale archiefbewaarplaats.

U kunt te allen tijde ook contact met ons opnemen indien u informatie wenst over andere notariële diensten, zoals de advisering ter zake van testamenten, schenkingen, samenlevingscontracten, huwelijkse voorwaarden, na echtscheiding of overlijden te verrichten handelingen, of estateplanning, het oprichten van bv's of andere ondernemingsvormen of de overdracht of uitgifte van aandelen en het opstellen en passeren van de daarvoor benodigde akten/verrichten van de daaraan verbonden rechtshandelingen.

Sinds 1 juni 2003 gelden de Wet identificatie bij dienstverlening (WID) en de Wet melding ongebruikelijke transacties (Wet MOT) voor de notaris en de andere onafhankelijke beroepsbeoefenaren. Deze wetten golden reeds voor financiële instellingen.

Met ingang van 1 augustus 2008 zijn de WID en de Wet MOT samengevoegd in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT). Op grond van de WWFT is de notaris verplicht tot het verrichten van cliëntenonderzoek en het doen van een melding bij een vermoeden van witwassen of financieren van terrorisme.