

## Algemene informatie over het opstellen en passeren van een akte van levering

1. Na ontvangst van de koopovereenkomst en uw identificatie wordt een dossier aangelegd en krijgt u, uw wederpartij en de betrokken makelaar(s) een bevestiging van de ontvangst van de koopovereenkomst en de bevestiging van de opdracht door de koper aan de notaris voor het opmaken van de akte van levering en overige stukken met betrekking tot de eigendomsoverdracht; 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. Aan de hand van de in de koopovereenkomst vastgelegde datum van eigendomsoverdracht zal een afspraak - al of niet onder voorbehoud van tijdige ontvangst door de notaris van de hypotheekstukken en hypotheekgelden - worden gemaakt voor de ondertekening van de akte(n). De makelaar(s), eventuele financiële adviseur(s) en, indien van toepassing de tolk, worden daar ook voor uitgenodigd. Het is mogelijk dat daarbij wordt afgeweken van de in de koopovereenkomst vastgelegde datum in verband met verplichte feestdagen of andere dagen waarop geen bankverkeer plaatsvindt.
3. De notaris onderzoekt op welke wijze de verkoper de eigendom van het registergoed heeft verkregen. Dit geschiedt onder andere door onderzoek op het kadaster. Ook doet hij onderzoek naar uw persoon bij andere registers (bijvoorbeeld het register bij de gemeente en het huwelijksgoederenregister). Mocht uit dit onderzoek blijken dat de verkoper geen/niet volledig eigenaar van het registergoed is, 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 geregeld moeten worden, hetgeen niet onder de gebruikelijke werkzaamheden valt, zodat daar extra kosten aan verbonden zijn; voorts kan dit leiden tot vertraging in de afwikkeling.
4. Indien partijen in de koopovereenkomst zijn overeengekomen de koopovereenkomst te registreren bij het kadaster, zal de notaris daar tevens voor zorg dragen, mits is voldaan aan de daarvoor gestelde wettelijke vereisten. De aan deze registratie verbonden kosten komen voor rekening van koper, tenzij daarvan is afgeweken in de koopovereenkomst.
5. De notaris doet daarnaast onderzoek naar eventuele uit het kadaster geconstateerde bijzonderheden.
6. Indien sprake is van verkoop en levering van een appartementsrecht zal de notaris de Vereniging van eigenaren informeren en deze verzoeken om informatie aangaande de financiële positie van de vereniging en de aan het lidmaatschap van die vereniging verbonden (financiële) verplichtingen en op uw verzoek uw aandeel in het onderhoudsfonds. Tevens wordt gecontroleerd of verkoper aan diens verplichtingen jegens de vereniging heeft voldaan.
7. De notaris overlegt desgewenst met verkoper over de verdeling van de verkoopopbrengst en/of met koper op welke naam/namen het registergoed gesteld moet worden (bijvoorbeeld in verband met eventuele huwelijksvoorwaarden en/of toekomstige samenwoning en/of financiering met eigen middelen verkregen krachtens schenking of erfrecht dan wel afkomstig uit de verkochte eigen woning, waarbij tevens informatie kan worden verstrekt over testamenten en/of andere notariële diensten.
8. Indien alle gegevens zijn verzameld wordt er op basis van de koopovereenkomst en de resultaten van voormelde onderzoeken een conceptakte van levering opgesteld.
9. Dit concept wordt, indien mogelijk - tezamen met een voorlopige nota van afrekening (bepaalde gegevens kunnen wellicht nog niet bekend zijn)- ter beoordeling aan partijen

gezonden. Een concept van de akte van levering wordt, indien u daarvoor tevoren schriftelijk toestemming heeft gegeven, ook verzonden aan de makelaar(s).

10. Omdat het registergoed door verkoper vrij van hypotheek geleverd moet worden, dient de bestaande hypothecaire geldlening te worden opgezegd. De notaris vraagt bij de betreffende geldgever om de berekening van hetgeen er door verkoper moet worden afgelost (de zogenaamde aflosnota). Het is overigens belangrijk dat verkoper ook zelf tijdig de bestaande lening opzegt bij deze geldgever/financier, om te voorkomen dat deze geldgever/financier verkoper houdt aan een opzegtermijn, hetgeen soms kan leiden tot een doorberekening van rente. Indien verkoper aan de lening verbonden spaar- of beleggingspolissen wil afkopen, kan dat worden aangegeven op het hiervoor vermelde formulier. De notaris zal dat dan doorgeven aan de geldgever bij het opvragen van de aflosnota. Het komt echter voor dat de waarde van een aan de geldgever/financier verpande beleggings- of spaarverzekering dan wel bankspaarrekening niet in mindering wordt gebracht op de af te lossen schuld, maar pas na de aflossing aan de verkoper mag worden uitgekeerd. Dit kan er toe kan leiden dat de verkoper extra geld moet overmaken om de schuld te kunnen aflossen
11. Na ontvangst van de opdrachtbrief van de hypothecaire financier van koper, gaat de notaris over tot het opstellen van een concept van de akte van hypotheek. Het is van groot belang dat koper de termijn bewaakt waarbinnen een eventueel beroep op een ontbindende voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van een financiering moet worden gedaan, zodat koper, indien deze financiering niet wordt verkregen, ook tijdig kan ontbinden. Vanzelfsprekend dient koper er voor zorg te dragen dat de financiering tijdig is aangevraagd en dat alle handelingen voor het verkrijgen van de financiering tijdig worden verricht.
12. Mocht met de hypothecaire financiering zijn overeengekomen dat koper naast het gekochte registergoed nog een ander registergoed in onderpand moet worden gegeven (bijvoorbeeld een overbruggingshypotheek op de bij koper nog in eigendom zijnde woning), dan zal door de notaris het hiervoor sub 2 gemelde onderzoek eveneens moeten worden verricht met betrekking tot die woning. De daaraan verbonden extra kosten komen voor rekening van koper.
13. 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, waaronder begrepen eventuele overbruggingskredieten, via de notaris (al dan niet verplicht) zal extra kosten met zich meebrengen.
14. Vaak is voor de levering of het vestigen van een hypotheekrecht toestemming van de huwelijks- of geregistreerd partner nodig. Bij de levering van - of het vestigen van een recht van hypotheek op - de echtelijke woning is deze toestemming altijd vereist ongeacht of er sprake is van een gemeenschap van goederen of huwelijkse voorwaarden. 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. Aan het opstellen van dit soort verklaringen en/of volmachten zijn extra kosten verbonden.
15. De notaris ziet toe op de ontvangst van de aflosnota(s) en roeyementsvolmacht(en). Vaak worden deze echter in een zeer laat stadium ontvangen, zodat de definitieve afrekening vaak laat kan worden opgesteld en aan u kan worden verstrekt. Hetzelfde geldt ook voor de koper in verband met de inhoudingen (zoals afsluitprovisie, bereidstellingsprovisie en/of bouwdepot) op de hoofdsom door de geldverstrekker.
16. De notaris ziet toe op tijdige ontvangst van de gelden die volgens de nota van afrekening eventueel door u moeten worden (bij)betaald en op de ontvangst van de hypotheekgelden.

Deze bedragen moeten vóór het passeren van de hypotheekakte op de zogenaamde kwaliteitsrekening (de derdengeldrekening) van de notaris zijn overgemaakt. Gelet op de thans geldende regelgeving is overboeking van een rekening van een ander in beginsel niet toegestaan.

17. 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 belangrijk dat de verkoper de notaris zo spoedig mogelijk informeert als in het kader van een voor de aankoop van een ander huis nog een hypotheek wordt gevestigd op het verkochte registergoed (een overbruggingshypotheek), zodat de notaris nog tijdig de aflosnota en de royementsvolmacht kan opvragen.
18. Indien tussentijds geen wijzigingen zijn opgetreden zullen de akten, nadat de notaris deze met u heeft doorgenomen en heeft toegelicht, worden ondertekend. Tevens zal de definitieve afrekening aan u worden overhandigd, met u worden besproken en vastgesteld. De notaris verifieert dan ook uw identiteit aan de hand van uw geldige paspoort, rijbewijs, identiteitskaart of verblijfsdocument.
19. De notaris verstuurt na de ondertekening digitaal een afschrift (officiële kopie) van de akte(n) naar het kadaster. Deze afschriften worden aldaar geregistreerd (meestal de eerste werkdag na het ondertekenen van de akte), waarmee de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden en ter zake de aan koper verstrekte financiering, het hypotheekrecht is gevestigd.
20. Nadat de notaris een bevestiging daarvan heeft ontvangen van het kadaster verricht hij een laatste onderzoek (beslagcontrole). Indien blijkt dat alles in orde is, zorgt de notaris voor de aflossing van de hypothecaire geldlening van verkoper, de eventuele kredieten en 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.
21. Vervolgens zorgt de notaris voor de doorhaling bij het kadaster van oude inschrijvingen van hypotheek en beslagen ten laste van verkoper; de daaraan verbonden kosten zijn apart op de afrekening vermeld.
22. De notaris zorgt voor de verplichte registratie van de akte bij de belastingdienst en afdracht van de overdrachtsbelasting.
23. De notaris reikt koper bij het passeren van de akten een afschrift van de akten aan of zendt dit per post aan koper toe. Tevens stuurt de notaris een afschrift van de hypotheekakte aan de geldgever.
24. De notaris moet de originele akten 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 de 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, het oprichten

van bv's of andere ondernemingsvormen of de overdracht of uitgifte van aandelen of estateplanning 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.