

NOTARIS MULDER

Veelgestelde vragen

1. Op de nota van afrekening zijn zakelijke lasten verrekend, maar deze bedragen komen niet overeen met aanslag van de Gemeente/Noordelijk Belastingkantoor?

- Bij aktepassering zullen de (eigenaars)lasten van de Gemeente (onroerendezaakbelasting, waterschapslasten (tarief gebouwd) en - in sommige gemeenten - ook rioolrecht) worden verrekend. Deze zakelijke lasten worden door de Gemeente in rekening gebracht aan, en dienen voldaan te worden door, diegene die op 1 januari van het jaar als eigenaar van een woning geregistreerd staat.

Op de nota van afrekening zullen deze (eigenaars)lasten worden verrekend vanaf datum van eigendomsoverdracht, zodat koper zijn aandeel aan verkoper vergoed. De gebruikerslasten worden niet bij de notaris verrekend, maar door de Gemeente/Noordelijk Belastingkantoor zelf. Hierdoor kan er een verschil zitten tussen de aanslag en onze nota van afrekening.

Wanneer de nieuwe lasten nog niet bekend zijn, zullen wij rekenen met de lasten van het voorgaande jaar. Het is mogelijk dat er een verschil zal zijn tussen de oude en nieuwe lasten. Partijen kunnen hier onderling afspraken over maken en achteraf verrekenen. Wij zijn hier niet bij betrokken.

2. Waarom moet ik een overbrugging melden bij de notaris?

- Als u een overbruggingslening hebt afgesloten of van plan bent af te sluiten voor de aankoop van een andere woning, verzoeken wij u vriendelijk ons daarvan op de hoogte te stellen. Dit kunt u aangeven in de vragenlijst, maar ook telefonisch of per e-mail doorgeven.

Wij ontvangen namelijk niet automatisch een melding wanneer een overbruggingslening wordt gevestigd. Een aflosnota moet bij veel banken ruim van tevoren worden aangevraagd. Als bij onze controle voor de aktepassering blijkt dat er tussentijds toch een overbruggingslening is gevestigd, moet er op de dag van passeren nog een verzoek worden ingediend. Het kan dan niet worden gegarandeerd dat de bank akkoord gaat met een spoedaanvraag, wat mogelijk vertraging en extra kosten met zich meebrengt. Wij passeren namelijk pas wanneer alle aflosnota's zijn ontvangen.

Om deze reden stellen wij het zeer op prijs als u ons tijdig informeert over een overbruggingslening en de vestigingsdatum. Dit voorkomt onnodige onrust bij de notaris, de bank, en zowel de koper als verkoper.

3. Wat is het verschil tussen een KIK en niet-KIK akte?

- KIK staat voor Keten Integratie Kadaster en kan automatisch worden verwerkt door het Kadaster. Voor zover mogelijk worden akten in een KIK-formaat aangeboden bij het Kadaster. Echter in sommige gevallen is het niet mogelijk om een KIK akte op te stellen, en valt de akte daarom in een hoger tarief. Wij kunnen een akte niet als KIK aanbieden, wanneer de hypotheekverstrekker niet met een KIK-model werkt, er vererving uitgewerkt moet worden in de akte, personen in het buitenland wonen, of bijvoorbeeld wanneer iemand gedeeltelijk per volmacht wil tekenen.

4. Mijn burgerlijke staat verandert voor aktepassering, moet ik dat doorgeven?

- Ja, het is zeer belangrijk om de notaris te informeren over veranderingen in je burgerlijke staat vóór de aktepassering. Hier zijn enkele redenen en voorbeelden waarom dit cruciaal is:

Toestemming en Goedkeuring:

Bij een huwelijk of geregistreerd partnerschap kan het zijn dat je partner toestemming moet geven voor de transactie. Dit kan een aanpassing in de akte vereisen.

Aansprakelijkheid en Eigendomsverhoudingen:

Veranderingen in de burgerlijke staat kunnen invloed hebben op eigendomsverhoudingen en aansprakelijkheden. Bijvoorbeeld, als je trouwt in gemeenschap van goederen, kan dit betekenen dat je partner automatisch mede-eigenaar wordt van het onroerend goed.

Fiscale Gevolgen:

Huwelijk of geregistreerd partnerschap kan fiscale gevolgen hebben, zoals de aanspraak op bepaalde belastingvoordelen of verplichtingen.

Erfrechtelijke Aspecten:

Je burgerlijke staat kan ook invloed hebben op erfrechtelijke aspecten, zoals de rechten van je partner in geval van overlijden.

5. Ik kan niet bij aktepassering aanwezig zijn, is het mogelijk om op afstand te tekenen of volmacht te geven?

- Ja, het is mogelijk om op afstand te tekenen of een volmacht te geven als je niet bij de aktepassering aanwezig kunt zijn. Hiervoor kan een volmacht worden opgesteld voor zowel de verkoop van een woning als de aankoop zonder hypotheek. Deze volmacht kost €75 exclusief BTW en moet gelegaliseerd worden door een notaris. De legalisatie kan kosteloos en zonder afspraak bij ons op kantoor plaatsvinden, of bij een notaris naar keuze, al kunnen daar extra kosten aan verbonden zijn.

Voor een aankoop met hypotheek is het ook mogelijk om per volmacht te tekenen, maar dit proces is complexer. Hiervoor is een notariële volmacht nodig die pas kan worden opgesteld na ontvangst van de hypotheekstukken. Deze volmacht moet op afspraak bij onze notaris worden getekend en kost €175 exclusief BTW.

6. Ik wil de aktepassering verplaatsen, welke stappen moet ik ondernemen?

- Als je de aktepassering wilt verplaatsen, zijn er een aantal stappen die je moet ondernemen. Hoewel wij altijd proberen de afgesproken datum uit de koopovereenkomst aan te houden, begrijpen we dat er situaties kunnen zijn waardoor deze datum niet meer past. Hier is wat je moet doen:

Neem contact met ons op:

- Informeer ons over je wens om de aktepassering te verplaatsen.
- Wij controleren of het mogelijk is qua termijnen en de beschikbaarheid in onze agenda.

Bespreek de nieuwe datum:

Nadat wij hebben bevestigd dat het mogelijk is om de afspraak te verplaatsen, bespreek je de optionele datum met de makelaar en de andere betrokken partij (verkoper/koper).

Overleg en akkoord:

Zorg ervoor dat alle betrokken partijen akkoord gaan met de nieuwe datum.

Bevestiging van de makelaar:

Zodra iedereen akkoord is, ontvangen wij graag een bevestiging van de makelaar met de nieuwe datum. Na ontvangst van de bevestiging zullen wij het dossier daadwerkelijk verplaatsen.

Door deze stappen te volgen, kan de aktepassering in overleg met alle partijen succesvol worden verplaatst.

7. Uit de verkoop van mijn woning ontvang ik gelden, hoe en wanneer worden deze gelden uitgeboekt?

- De notaris zal de gelden twee werkdagen na aktepassering uitboeken. Voordat een notaris mag overgaan tot uitboeken, moet eerst de laatste controle bij het Kadaster uitgevoerd worden. Om er zeker van te zijn dat het Kadaster is bijgewerkt, vindt deze controle twee werkdagen na aktepassering plaats. Gelden kunnen om die reden later worden uitgekeerd als het weekend of feestdagen ertussen zitten. Om deze reden wordt er bij de aflossing ook dagrente verrekend.

De gelden worden uitgeboekt in overeenstemming met de eigendomsinformatie. Bij aktepassering wordt er een kopie van de bankpas gemaakt waarop u de gelden wenst te ontvangen. Dit kan één bankrekening zijn wanneer u partners bent of samenwonend. Is er sprake van een echtscheiding, dan ontvangt ieder zijn eigen aandeel. Is er sprake van een vererving, dan boeken wij het bij voorkeur uit op de ervenrekening.

Er kan van de eigendomsinformatie worden afgeweken wanneer er andere afspraken zijn gemaakt in een samenlevingscontract of echtscheidingsconvenant. Wanneer dit het geval is, verzoeken wij u vriendelijk ons hierop te wijzen en het stuk waaruit dit blijkt aan te leveren.

8. Wat maakt de levering van een appartement anders dan een levering van een woonhuis?

- Het kopen van een appartement, ook wel een "appartementrecht" genoemd, verschilt juridisch aanzienlijk van het kopen van een huis. Hierbij koop je niet een op zichzelf staande woning of grond, maar het recht om een specifiek deel van een gebouw en de bijbehorende faciliteiten te gebruiken. Dit wordt het appartementrecht genoemd. Samen met de andere eigenaren bezit je het hele gebouw, inclusief de gemeenschappelijke ruimtes. Als appartementseigenaar heb je exclusief recht op het gebruik van jouw appartement, parkeerplaats of berging, tenzij anders aangegeven.

Daarnaast ben je als eigenaar verplicht lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE), wat vaak betekent dat je maandelijks servicekosten moet betalen.

Voor de aktepassering zullen wij de inlichtingen opvragen bij de Vereniging van Eigenaren. Deze gegevens zullen wij aan de akte hechten en in de akte en nota verwerken.

9. Mijn adres klopt niet met wat in de akte staat. Moet ik hierop actie ondernemen?

- In totaal voeren wij drie controles uit in een dossier: na ontvangst van de koopovereenkomst, op de dag van de aktepassering, en twee werkdagen na de aktepassering. Mocht er tussen de eerste en tweede controle iets veranderen, bijvoorbeeld als u gaat verhuizen, dan verzoeken wij u vriendelijk om ons hierover te informeren. Wij zullen deze wijziging bij de volgende controle zien en verwerken in de akte. Het kan om deze reden voorkomen dat het adres in het concept niet juist is. Het adres zal echter in de minuutakte (akte van passering) correct zijn verwerkt.

10. In de koopovereenkomst hebben wij afgesproken dat de aktepassering “kosten koper” zijn, welke kosten vallen hieronder en zijn er daarnaast ook nog kosten voor verkoper?

- Dit houdt in dat de koper verantwoordelijk is voor verschillende kosten die verband houden met de eigendomsoverdracht van de woning. Deze kosten omvatten onder andere de notariskosten voor het opstellen en passeren van de leveringsakte, de kosten voor de inschrijving van de leveringsakte in het Kadaster en de overdrachtsbelasting, die een percentage van de koopsom bedraagt.

Hoewel deze kosten door de koper worden gedragen, zijn er ook enkele kosten die de verkoper moet betalen. Dit betreft onder andere de notariskosten voor het doorhalen van de hypotheek, indien de verkoper nog een hypotheek op de woning heeft. Daarnaast zijn er ook makelaarskosten en de identificatiekosten van verkoper die de notaris in rekening brengt, voor rekening van de verkoper.

In sommige gevallen kunnen er ook andere kosten zijn die specifiek in de koopovereenkomst zijn opgenomen, en het is altijd goed om deze details zorgvuldig door te nemen zodat beide partijen precies weten wat hun financiële verplichtingen zijn bij de eigendomsoverdracht.

11. Aan mijn hypotheek zit een polis gekoppeld en deze wil ik verrekenend hebben op de aflosnota, moet ik hier zelf actie op ondernemen?

- Ja, je moet zelf actie ondernemen om de polis die aan je hypotheek gekoppeld is te laten verrekenen op de aflosnota. Het is niet voldoende om dit alleen aan je tussenpersoon te melden. Je dient rechtstreeks contact op te nemen met je hypotheekverstrekker om dit te regelen en ervoor te zorgen dat de polis correct wordt verwerkt bij de aflossing van je hypotheek, ook horen wij vooraf of dit gewenst is, zodat wij het kunnen opnemen in het aflosverzoek.

Niet alle polissen kunnen direct verrekenend worden op de aflosnota. Sommige banken vereisen specifieke voorwaarden, zoals een verkoop met verlies, voordat een polis verrekenend kan worden. Daarnaast kan het zijn dat de bank vereist dat je een specifiek formulier invult om dit te regelen.

Het is belangrijk dat je zo snel mogelijk actie onderneemt. Banken hanteren vaak een bepaalde termijn, soms tot een maand, voor het verwerken en verrekenen van een polis. Door tijdig contact op te nemen met je bank en eventuele vereiste formulieren in te vullen, voorkom je vertragingen bij de aflossing van je hypotheek en de verrekening van de polis.

12. Ik wil stukken aanleveren, maar via het Online Dossier kan ik niet meerdere stukken aanleveren. Hoe lever ik deze stukken aan?

- Het is altijd mogelijk om stukken aan te leveren via de mail. U mag stukken mailen naar registergoed@notarismulder.nl onder vermelding van het adres waar de stukken betrekking hebben.

13. Ik wil een waarborgsom overmaken, op welke rekening kan dit?

- De waarborgsom kan worden overgemaakt op onze derdengeldenrekening: **NL59 RABO 0326 4136 93** onder vermelding van het adres aan te kopen woning.

De waarborgsom wordt op de nota van afrekening verrekenend. Het kan zijn dat u hem volledig terug ontvangt, maar wanneer er eigen middelen ingebracht wordt dan zal het daarmee verrekenend worden.

14. Wat moet ik meenemen naar de aktepassering?

- De notaris moet met zekerheid vast kunnen stellen dat je bent wie je zegt dat je bent. Dit vanwege de handelingen die bij een notaris worden uitgevoerd, deze hebben juridische consequenties voor een individu. Daarom wordt uw identiteit altijd vooraf vastgesteld en gecontroleerd. Neem daarom altijd een **geldig** legitimatiebewijs mee naar de notaris. Dat mag een paspoort, identiteitskaart of rijbewijs zijn. Als het nodig is dat u meer documenten meeneemt, dan zullen wij u daar tevoren om vragen.

Zonder geldig legitimatiebewijs zal de aktepassering worden uitgesteld.