

Woning kopen? U kunt niet zonder de notaris.

Het is zover. U gaat een woning kopen! Een spannende tijd breekt aan. Komt u eruit met de verkoper? En wat doet u met de inrichting? Moet u gaan verbouwen? Kunnen uw kinderen daar wel naar school?

U heeft dus veel om over na te denken. Maar heeft u ook al nagedacht over uw bezoek aan de notaris? Want als u een woning koopt, kunt u niet zonder notaris.

Maar zoveel doet een notaris toch niet?

De notaris doet juist heel veel voor u. Maar het meeste daarvan ziet u niet. Zoals het hoort. Want de notaris doet zijn werk vooral vooraf. Zodat u straks alleen nog uw handtekening onder de verschillende aktes hoeft te zetten.

Waarom moet u eigenlijk naar de notaris?

In Nederland regelt de notaris alle juridische zaken rond de koop. Zoals een onderzoek naar de achtergronden van de overdracht en de partijen die daarbij betrokken zijn. Als er iets niet in orde is, trapt hij direct op de rem. En meestal zorgt hij er voor dat de problemen meteen worden opgelost.

De notaris is ook de financiële spin in het web. Hij zorgt ervoor dat de bank, de verkoper en eventuele schuldeisers hun geld krijgen en dat er bijvoorbeeld overdrachtsbelasting wordt betaald. Daarbij wordt natuurlijk gelijk overgestoken. De koopsom wordt pas betaald als zeker is dat u eigenaar wordt van de woning.

De notaris is trouwens geheel onpartijdig. Hij is er voor u én de verkoper. Zodat u allebei niet voor nare verrassingen komt te staan.

Wat onderzoekt de notaris voor de overdracht van een woning?

De notaris voert een aantal recherches voor u uit. Recherches zijn onderzoeken bij het Kadaster en andere registers. Zoals het faillissementsregister, het huwelijksgoederenregister en eventueel de registers van de Kamer van Koophandel. Door deze recherches weet u zeker dat de woning straks van u is en dat er geen addertjes onder het gras zitten.

De notaris controleert onder andere in het Kadaster of alle gegevens van de woning

kloppen. Daarnaast controleert hij of er hypotheek of beslagen op het huis rusten. Als dat zo is, kan de woning meestal niet zonder meer worden overgedragen. Hij zal daarom op zoek gaan naar een oplossing.

Verder controleert hij in het huwelijksgoederenregister of de verkoper tussen de koop en verkoop van zijn woning is gescheiden. In dat geval heeft de ex-partner namelijk misschien nog recht op de woning. Ook controleert hij of er geen juridische belemmeringen zijn. Hierbij kunt u denken aan een voorkeursrecht van de gemeente, ruilverkaveling of een saneringsbeschikking. Hij kijkt ook naar mogelijke erfdienstbaarheden, zoals het recht van overpad door de tuin.

Mag ik zelf mijn notaris kiezen?

Ja, als koper mag u in principe iedere notaris kiezen die u wilt. Alle notarissen kunnen u namelijk helpen bij de overdracht van een woning. De notaris van uw keuze geldt ook voor de verkoper.

En als de verkoper al een notaris heeft gekozen?

Het is mogelijk dat de verkoper al een notaris heeft gekozen. Bijvoorbeeld bij een nieuwbouwproject. De projectontwikkelaar kiest dan, om de kosten te drukken, vaak voor een zogenaamde projectnotaris.

U bent trouwens niet verplicht de hele overdracht met de projectnotaris af te handelen. De hypotheekakte kunt u namelijk ook laten passeren bij uw eigen notaris. Het is wel handig om eerst offertes op te vragen, bij de projectnotaris en uw eigen notaris.

Laat u uw koopakte opstellen door de notaris?

Niet voor alles heeft u een notaris nodig. Een koopovereenkomst kunt u namelijk zelf opstellen met de verkoper. Maar toch is het handig om ook hierbij de notaris in te schakelen.

Als de notaris de koopovereenkomst voor u opstelt, kan hij de overeenkomst namelijk meteen laten registreren bij het Kadaster. Hierdoor kan de verkoper de woning niet meer aan iemand anders verkopen. En u bent ook beschermd tegen een eventueel faillissement van de verkoper of een beslaglegging op de woning wegens financiële problemen van de verkoper.

Maar nog belangrijker is dat hij u kan adviseren. Hij zorgt ervoor dat belangrijke 'kleine lettertjes' niet worden vergeten. Dat kan u overkomen als de koopakte door de verkopende partij wordt opgesteld. Heeft u dit contract getekend en u wilt nog wijzigingen aanbrengen, dan kan dat niet meer als de verkoper het met die wijziging niet eens is. U kunt de notaris dus beter om advies vragen voor u een koopovereenkomst tekent.

Wat als er iets mis is met mijn woning?

Als u een woning koopt, moet u ervan uit kunnen gaan dat de woning geen verborgen gebreken heeft. Maar soms zijn die er wel.

Gelukkig is het wel mogelijk om de schade te verhalen of het koopcontract te ontbinden. Bijvoorbeeld als de verkoper duidelijk gelogen heeft over de gebreken aan de woning. U kunt ook afspreken met de verkoper wat voor u de ontbindende voorwaarden zijn. Dit legt u dan vast in de koopovereenkomst.

De notaris kan u in beide gevallen natuurlijk uitstekend adviseren.

Wat als ik kom te overlijden? Wie krijgt mijn huis dan?

Volgens de wet gaat de woning bij overlijden automatisch naar de overblijvende partner. Maar dit automatisme geldt alleen voor gehuwden of mensen met een geregistreerd partnerschap. Gaat u 'gewoon' samenwonen, dan moet u daarom in een samenlevingscontract of testament laten opnemen dat de woning naar de overblijvende partner gaat. Bent u alleenstaand, dan gaat de woning naar uw wettelijke erfgenamen. Wilt u zelf bepalen wie uw woning erft, dan kunt u beter een testament laten opmaken.

Wat als ik niet tevreden ben over mijn notaris?

Iedere notaris zal zijn uiterste best voor u doen. Maar het is natuurlijk mogelijk dat u niet helemaal tevreden bent. Als dat zo is, dan is het wel belangrijk dat u eerst probeert eruit te komen met uw notaris. Lukt dat niet, dan is er een klachtenregeling. Op de website van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, www.notaris.nl, staat hoe de klachtenregeling werkt.

Wilt u algemene informatie, dan kunt u ook bellen met de Notaristelefoon, via telefoonnummer 0900 – 346 93 93 (zie kader).

Wilt u meer weten over wat een notaris voor u kan doen? Of wilt u informatie over een testament of samenlevingscontract? Dan kunt u contact opnemen met notaris T.A. Dantuma. Telefonisch te bereiken op 0511-463535 of via de email: info@notarisdantuma.nl. U kunt ook een kijkje nemen op onze website: www.notarisdantuma.nl

Extra informatie?