

Woningverkopers lopen te laat tegen problemen aan

Bestaande koopwoningen zijn de afgelopen jaren steeds goedkoper geworden. Daarnaast staan er ook nog eens veel huizen te koop. De meeste mensen zijn blij als ze hun huis kwijt zijn, zo ook Sander Willemse. Maar veel te laat kwam hij erachter dat hij de handtekening van zijn ex nodig had. Gevolg: een boete omdat zijn woning niet op tijd kon worden verkocht.

Jaren geleden kocht Sander Willemse zijn eerste huis. Niet lang daarna ontmoette hij zijn eerste vrouw. Ze trok bij hem in en na enkele jaren trouwden zij in gemeenschap van goederen. Helaas duurde het huwelijk niet erg lang en besloot het echtpaar te scheiden. 'Ik bleef achter in het huis, want ik had het huis tenslotte zelf gekocht', aldus Willemse.

Huis na scheiding

Een paar maanden geleden wilde hij het huis verkopen. Samen met zijn nieuwe liefde heeft hij een nieuwbouwwoning gekocht. Willemse: 'Alles was al rond en er hoefde alleen nog maar getekend te worden. Helaas bleek toch niet alles goed te zijn geregeld.' Na de scheiding was nooit een akte ingeschreven waarin stond dat de woning van Willemse bleef. 'Een koude douche! In het echtscheidingsconvenant stond dat het huis van mij zou blijven. Ik ging er vanuit dat dit voldoende was. Maar nu blijkt dat ik die afspraak officieel bij de notaris had moeten vastleggen', zegt Willemse. Zijn ex-vrouw moest nu ook tekenen. 'Tot overmaat van ramp kwam ik hier veel te laat achter, waardoor ik mijn woning niet op tijd kon leveren. En dit betekende een boete. Als ik eerder naar de notaris was gegaan, had ik dit kunnen voorkomen.'

Boeteclausule

In de koopakte staat meestal een boeteclausule. Als de woning niet op tijd wordt overgedragen, moet de verkoper vaak 10 procent van de koopsom als boete betalen. Veel mensen weten dit niet. Of lopen aan het eind van het verkoopproces tegen

problemen aan die zij eerder hadden kunnen oplossen als de notaris bijtijds in beeld was gekomen.

Notaris eerder in beeld

De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie pleit er dan ook voor om de notaris eerder in het koopproces te betrekken. Wanneer het werk van de notaris naar voren schuift, wordt het hele proces efficiënter. De akte van levering is niet langer een 'reparatieakte' voor problemen die in de koopfase niet zijn opgelost.

Hypotheek al afgelost, toch?

Ook Hetty en Michiel Bouwman liepen op het laatste moment tegen problemen aan. Het stel woonde al dertig jaar in hun prachtig verbouwde woning. Toen de kinderen het huis uitgingen, wilden ze graag kleiner gaan wonen. Vlak voor de overdracht van hun oude woning, kregen zij een telefoontje van de notaris. Michiel Bouwman: 'Er zou nog steeds een hypotheek op het huis zitten. Daar snapte ik niets van. We hebben de lening al tien jaar geleden afgelost.' Hetty vult aan: 'We wisten niet dat de hypotheekakte van onze oude woning nog stond ingeschreven in het hypotheekenregister van het Kadaster. Deze inschrijving moesten we door de notaris laten doorhalen. In het koopcontract staat dat wij het huis 'vrij van hypotheek' moeten leveren aan de koper.'

Notaris voorkomt boete

De notaris vertelt het echtpaar dat de hypotheek niet automatisch verdwijnt als de lening wordt afgelost. Tot overmaat van ramp bestaat de oude hypotheekbank niet meer. En die moet wel toestemming geven om de hypotheek van het huis af te halen. 'De notaris wist gelukkig een oplossing, maar die kostte wel tijd. Wij waren ontzettend bang dat we een boete zouden krijgen omdat wij het huis niet op tijd konden opleveren. Maar het ging net goed. Dankzij de notaris!', aldus Bouwman.

Meer informatie of een persoonlijk advies?

Twijfelt u of u alles goed heeft geregeld? Notaris T.A. Dantuma geeft u graag een persoonlijk advies. Bel 0511-463535 voor het maken van een (vrijblijvende) afspraak. U kunt ook kijken op onze website, www.notarisdantuma.nl.