WONING VERKOPEN

Alles over uw rechten en plichten als u uw woning verkoopt, de rol van de notaris en nog veel meer.

KNB
Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie

Wat vindt u in dit boekje?

In dit boekje leest u niet hoe u uw huis verkoop-klaar moet maken of hoe u moet onderhandelen over de verkoopprijs. Daarvoor kunt u terecht bij uw makelaar of op internet. Wel leest u wat u allemaal moet regelen voor uw huis verkocht is. Wat zijn uw rechten en plichten? Wat zijn veelvoorkomende problemen? Hoe gaat u om met een koper die in gebreke blijft? En waarom moet u eigenlijk naar de notaris?

De informatie in dit boekje houdt alleen rekening met de huidige wet- en regelgeving. Wilt u na het lezen van dit boekje nog meer informatie, kijk dan op www.koopakteonline.nl. U kunt ook bellen met de Notaristelefoon of contact opnemen met uw notaris.

Moeilijke begrippen
Als u uw woning verkoopt, zult u veel moeilijke begrippen herkennen van de tijd dat u uw woning kocht. Maar voor het geval u het niet meer zeker weet, leggen wij nog wel even uit wat deze begrippen betekenen. Op de pagina waar het moeilijke begrip voorkomt. En aan het eind van dit boekje, in een begrippenlijst.

‘Wij zijn gaan samenwonen in zijn huis. Maar mijn huis is nog niet verkocht. En dat betekent dubbele maandlasten. De afgelopen tijd hebben we mijn huis daarom grondig onder handen genomen. De toekomstige bewoner kan er nu zó in. Dus kom maar op met die bezichtigingen!’

Waarom zou ik dit boekje moeten lezen? 7
Ik heb een koper gevonden, wat nu? 7
Hoe kom ik aan een koopcontract? 7
Via een makelaar of andere adviseur 7
Zelf doen? 8
De beste optie: de notaris 8
Waarom een koopcontract via de notaris? 8
Alle informatie, betere afspraken 8
Zekerheid over rechten en plichten 8
Bescherming bij financiële problemen 9
Problemen op tijd ontdekken én oplossen 9
Waarom is het koopcontract zo belangrijk? 9
Wat staat er eigenlijk in een koopcontract? 10
Wat moet ik de koper vertellen over het huis? 10
Geen eigendom, maar erfpacht 10
Waarborgsom 11
Bankgarantie 11
Wat is inbegrepen en wat niet? 11
Bezwarende bepalingen 11
Welke ontbindende voorwaarden zijn er? 12
Voorbehoud financiering 12
Voorbehoud Nationale Hypotheek Garantie 12
Voorbehoud huisvestingsvergunning 14
Voorbehoud bouwtechnische keuring 14
Wijziging woning 14
Hoe zit het precies met de bedenktijd? 14
Wat als de koper de bedenktijd niet gebruikt? 14
Hoe werkt de bedenktijd? 14
Hoe zit het met verborgen gebreken? 15
Moet ik echt alle gebreken noemen? 15
En welke plichten heeft de koper? 16
Ik heb een huis geërfd. Hoe zit het dan met de verkoop? 16
Hoe weet ik zeker of ik het huis heb geërfd? 16
Wat zijn de risico's voor erfgenamen? 16
Hoe bepaal ik de waarde van de woning? 17
Ik heb mijn hypotheek al afgelost. 17
Grote kans dat ik een restschuld heb. Wat nu? 17
Maakt het uit of ik een hypotheek met NHG heb? 18

Wat als de koop niet doorgaat? 18
De koper maakt gebruik van zijn bedenktijd 18
De koper doet een beroep op ontbindende voorwaarden 18
De koper blijft in gebreke 19
Stok achter de deur voor de koper 19
Wat kan ik doen als de koper in gebreke blijft? 19
Wat staat er in de brief? 20
Leg alles goed vast! 20
Waarom moet ik eigenlijk naar de notaris? 20
Financiële spin in het web 21
Maar zo'n akte is toch al kant-en-klaar? 21
Wat moet de notaris dan onderzoeken? 21
Problemen voorkomen 23
Moet ik als verkoper ook kosten betalen? 23
Wie kiest de notaris? 24
Wat kost een notaris? 24
Wanneer moet ik betalen? 24
Begrippenlijst 25

‘Gelukkig heb ik vóór de overdracht advies gevraagd aan de notaris. Hij kwam erachter dat het huis, na het overlijden van mijn vrouw, nooit volledig op mijn naam was gezet. Hierdoor zou ik de woning niet eens mogen verkopen! Nu kan de notaris alles nog op tijd regelen. Een pak van mijn hart.’

Waarom zou ik dit boekje moeten lezen?

Als u uw woning verkoopt, krijgt u met veel dingen te maken die u bekend zullen voorkomen. U heeft ze namelijk al eens meegemaakt of erover gehoord toen u uw woning kocht. U denkt misschien zelfs wel dat u alles al weet wat u zou moeten weten.

Maar u zit nu in een andere positie. U bent verkoper. En dan ook nog in een echte kopersmarkt. Waarin woningen minder opbrengen en kopers vaak op het laatste moment afhaken.

Hoe zorgt u ervoor dat de verkoop van uw woning zo soepel mogelijk verloopt? Wat zijn uw rechten en plichten als verkoper? En hoe zit dat als u misschien een restschuld heeft? Op al deze vragen, en nog veel meer, geeft dit boekje antwoord.

Overdracht
Als de woning van eigenaar wisselt. Dit heet ook wel de levering

Koopcontract
Hierin staan alle afspraken tussen koper en verkoper over de koop van een woning

Ik heb een koper gevonden, wat nu?

Heeft u een koper gevonden en bent u het eens over de prijs? Dan moet u afspraken maken over de *overdracht* en over de voorwaarden waaraan moet worden voldaan. Die afspraken moet u schriftelijk vastleggen in het *koopcontract*. Mondelinge afspraken gelden dus niet.

Hoe kom ik aan een koopcontract?

Via een makelaar of andere adviseur
Vaak wordt het koopcontract opgesteld door de makelaar of een andere adviseur die bij de koop betrokken is. Meestal omdat dit hoort bij de standaard dienstverlening. Maar het is niet verplicht. Bovendien is het wel zo verstandig om er vanaf het begin zelf bij betrokken te zijn. Het gebeurt namelijk maar al te vaak dat kopers en verkopers een handtekening zetten onder een koopcontract, terwijl ze niet eens weten wat er precies in staat. En het gaat toch om een heel groot bedrag. Heeft u zelf geen idee waar u op moet letten? Vraag de notaris dan vóór u het koopcontract tekent om advies. Zo weet u zeker dat alles er in staat.

Zelf doen?
U kunt ook zelf, natuurlijk met de koper, een koopcontract opstellen. Dit lijkt een goed idee als u kosten wilt besparen. Er zijn ook genoeg voorbeelden online te vinden. Maar dat zijn algemene voorbeelden. Daardoor bestaat de kans dat u belangrijke (ontbindende) voorwaarden en afspraken vergeet. En dan kunt u niet meer terug.

Doe-het-zelven met het koopcontract zou daarom wel eens veel duurder kunnen uitpakken dan u had gedacht. Het gaat tenslotte niet om een paar tientjes of een paar honderd euro.

De beste optie: de notaris
Het beste kunt u het koopcontract door de notaris op laten stellen. De notaris is namelijk gespecialiseerd in de juridische kant van de verkoop. Hij is bovendien onafhankelijk en onpartijdig. Hij zal daarom u én de koper goed informeren, zodat u allebei precies weet waar u aan toe bent.

Waarom een koopcontract via de notaris?

Een probleemloze overdracht begint bij een goed koopcontract. Het is een juridisch document, waarvoor speciale kennis nodig is. De notaris, waar u toch al naartoe moet, beschikt over die speciale kennis.

Alle informatie, betere afspraken
De notaris is onafhankelijk en onpartijdig. Hij zorgt er dan ook voor dat u én de koper allebei genoeg juridische informatie hebben. U weet daarom precies waar u afspraken over maakt, vóór u het contract tekent. Hierdoor voorkomt u dat u iets belangrijks vergeet te regelen. Zoals *ontbindende voorwaarden* of afspraken over dingen als bodemvervuiling.

Zekerheid over rechten en plichten
De notaris kan u ook adviseren over wat u moet doen als de koper *in gebreke* blijft. En andersom natuurlijk. Het is belangrijk dat u in het koopcontract afspreekt wat in dat geval uw rechten (en plichten) zijn. Bijvoorbeeld dat de koper een boete moet betalen als de overdracht door zijn toedoen niet doorgaat op de geplande datum. En wat u moet doen om die boete op te eisen.

Ontbindende voorwaarden
Officiële redenen waarom iemand een gemaakte afspraak niet hoeft na te komen

In gebreke blijven
Als iemand zijn verplichtingen niet nakomt

Bescherming bij financiële problemen
Als de notaris het koopcontract opstelt, kan hij het ook meteen inschrijven bij het Kadaster. Hierdoor voorkomt u dat de overdracht in gevaar komt als u financiële problemen heeft. Bijvoorbeeld als u schulden heeft of als u failliet dreigt te gaan. Bij schulden hoeft het trouwens niet eens te gaan om grote bedragen. Een kleine betalingsachterstand bij een postorderbedrijf kan er namelijk al voor zorgen dat er *beslag gelegd* wordt op uw woning. En dan kunt u de woning niet meer overdragen, waardoor u misschien nog verder in de problemen komt.

Beslag leggen op een huis
Hierdoor krijgt een andere partij het recht het huis te verkopen als een schuld niet wordt betaald

De overdracht moet wel binnen een halfjaar na de inschrijving plaatsvinden. Lukt dat niet, dan vervalt deze bescherming.

Problemen op tijd ontdekken én oplossen
Als u het koopcontract door de notaris laat opmaken, of u in ieder geval door de notaris laat adviseren, kan hij vóór het tekenen van het koopcontract al onderzoeken of er misschien problemen zijn. Bijvoorbeeld als het huis niet op de juiste manier aan u is toebedeeld na een scheiding of een overlijden, als u een restschuld heeft of als er misschien sprake is van bodemvervuiling. Komt de notaris hier pas achter bij de overdracht, dan moet hij alsnog aan de slag om die problemen op te lossen. Dat kost extra tijd én geld. En als de overdracht uiteindelijk helemaal niet door kan gaan, moet u misschien ook nog 10 procent boete betalen aan de koper!

Waarom is het koopcontract zo belangrijk?

Natuurlijk is alles in het verkoopproces van belang. Maar het koopcontract is misschien wel het belangrijkste. In het koopcontract staan namelijk de afspraken die u maakt met de koper. De basis dus voor de overdracht van het eigendom van de woning. Vergeet u iets in het contract te zetten of staat het er niet helemaal goed in, dan kan dat dus grote gevolgen hebben. Want eenmaal getekend, blijft getekend.

Wat staat er eigenlijk in een koopcontract?
In het koopcontract staat uiteraard aan wie u het huis verkoopt, wat de koper moet betalen en per wanneer het huis wordt overgedragen. Of wat er aan de hand is met de woning of de grond waar de woning op staat. Wat er verder in staat, is afhankelijk van de woning en van uw afspraken met de koper. Bijvoorbeeld afspraken over ontbindende voorwaarden of een *waarborgsom*.

Wat moet ik de koper vertellen over het huis?

Als verkoper heeft u een *informatieplicht*. U moet de koper alles vertellen over zaken die invloed kunnen hebben op de waarde van het huis of een toekomstige verkoop in de weg kunnen staan. Dan gaat het niet alleen om de bekende *(verborgen) gebreken*. Maar ook om *lasten en beperkingen*, *erfdienstbaarheden* of *kwalitatieve verplichtingen*.

U moet met de koper hierover afspraken maken. Die afspraken legt u vast in het koopcontract. Komt de koper er later achter dat u dingen heeft verzwegen of ergens over heeft gelogen, dan kan hij een schadevergoeding eisen of soms zelfs de koop terugdraaien. Zorgt u er dus voor dat u de koper altijd goed informeert. Ook, of juist, over zaken die u liever niet vertelt of die niet direct zichtbaar zijn.

De koper hoeft trouwens niet alles van u te horen. Maar wees wel duidelijk. Spreek bijvoorbeeld af wat de koper zelf nog moet uitzoeken.

Hieronder staan wat van de meest voorkomende ‘haken en ogen’.

Geen eigendom, maar erfpacht
Is er sprake van *erfpacht*? Dan moet u aangeven hoeveel de jaarlijkse *canon* is en tot wanneer het *erfpachtrecht* loopt. Is de canon afgekocht, dan laat u uiteraard weten tot wanneer.

Waarborgsom
Een bedrag dat gebruikt wordt als onderpand

Informatieplicht
Uw plicht om de koper te informeren over de staat van de woning en alles wat invloed kan hebben op zijn woonplezier

Verborgen gebreken
Gebreken die niet meteen zichtbaar zijn

Lasten en beperkingen
Zaken die het wonen in of het bezitten van een huis negatief kunnen beïnvloeden

Erfdienstbaarheden
Als iemand gebruik mag maken van uw grond of van een voorziening aan uw huis

Kwalitatieve verplichtingen
Afspraken met anderen over wat niet mag of juist moet

Erfpacht
Als de koper het recht heeft om het huis en de grond te gebruiken, terwijl een ander de eigenaar blijft

Canon
De jaarlijkse ‘huur’ voor het gebruik van de grond en het huis van iemand anders

Erfpachtrecht
Het recht om een stuk grond of een huis te gebruiken zonder dat u er eigenaar van bent

U moet ook duidelijk aangeven of het om *particuliere erfpacht* gaat. Dan kan het voor de koper namelijk moeilijk zijn om een hypotheeklening te krijgen. Ook als u wel een hypotheeklening heeft. De eisen kunnen inmiddels veranderd zijn.

Waarborgsom
Toen u uw huis kocht, moest u waarschijnlijk een waarborgsom betalen. Natuurlijk vraagt u de koper ook om een waarborgsom. Meestal gaat het om 10 procent van de koopsom. Komt de koper straks zijn verplichtingen niet na, dan kan de waarborgsom worden gebruikt om een boete te betalen. Die is meestal ook 10 procent van de koopsom.

Bankgarantie
Niet iedereen heeft 10 procent van de koopsom liggen voor een waarborgsom. Daarom kan een koper ook een *bankgarantie* afgeven. De bank staat dan garant dat die 10 procent betaald wordt als dat nodig is.

Wat is inbegrepen en wat niet?
Met de koper moet u goede afspraken maken over wat er bij de woning hoort en wat niet. Meestal is het zo dat alles wat vastzit en alleen met flinke schade is los te maken, is inbegrepen in de verkoopprijs. Daarnaast is alles wat echt bij de woning hoort, ook als het zonder schade is los te maken, inbegrepen in de prijs.

Welke zaken hieronder vallen, is niet altijd duidelijk. Om problemen te voorkomen, is het verstandig dat u een lijst maakt met de zaken die u meeneemt en achterlaat. U kunt dan ook afspreken of de koper extra moet betalen voor bepaalde dingen of dat ze zijn opgenomen in de verkoopprijs.

Bezwarende bepalingen
Veelvoorkomende *bezwarende bepalingen* zijn:

- Erfdienstbaarheden

Is er sprake van een erfdienstbaarheid? Bijvoorbeeld het *recht van overpad*? Dan moet u de koper daar natuurlijk over informeren. Doet u dat niet, dan kan hij eisen dat u de erfdienstbaarheid ongedaan maakt. Is dat niet haalbaar, dan kan hij een schadevergoeding eisen of misschien alsnog afzien van de koop.

Particuliere erfpacht
Als het stuk grond dat wordt gebruikt van een particulier is en niet van de gemeente

Bankgarantie
Als u van de bank de garantie krijgt dat een bepaald bedrag wordt betaald

Bezwarende bepalingen
Bepalingen over zaken die het wonen of de verkoop kunnen beïnvloeden

Recht van overpad
Het recht om ongehinderd een stuk grond van iemand anders over te steken

- Kwalitatieve verplichtingen

Zijn er nog meer verplichtingen dan erfdienstbaarheden, die ook automatisch meegaan met de grond of het huis? Ook hierover moet u de koper natuurlijk informeren.

- Bodemvervuiling

Als het mogelijk is dat de grond onder uw woning of tuin is vervuild, is het belangrijk om hierover praktische en juridische afspraken te maken. Bijvoorbeeld over bodemonderzoek en over een regeling die de (financiële) risico's verdeelt tussen u en de koper. De notaris kan u hierover adviseren.

Welke ontbindende voorwaarden zijn er?

Vaak wordt gedacht dat ontbindende voorwaarden alleen gelden voor een koper. Dat is niet zo. Als verkoper kunt u ook ontbindende voorwaarden stellen. En als verkoper hoeft u ook niet alle ontbindende voorwaarden van de koper te accepteren.

Natuurlijk hangt het af van de situatie welke ontbindende voorwaarden voor u (en de koper) nuttig zijn. Maar hieronder vindt u de meest voorkomende ontbindende voorwaarden.

Voorbehoud financiering

Deze ontbindende voorwaarde komt u vast bekend voor, want deze voorwaarde staat in bijna elk koopcontract. Het is min of meer een standaardtekst met de datum waarop de hypotheek-lening rond moet zijn en om wat voor bedrag het gaat. Er kan ook instaan dat het niet doorgaat als de koper meer dan een bepaald bedrag aan hypotheeklasten moet betalen, als de rente te hoog is of als het hem niet lukt een specifieke hypotheek te krijgen.

Voorbehoud Nationale Hypotheek Garantie

Is de koper van plan om een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) af te sluiten? Dan wil hij hierover meestal ook een ontbindende voorwaarde opnemen in het koopcontract, voor het geval het niet lukt.

‘Wij hebben het huis geërfd. Het is totaal uitgewoond. We wilden het daarom platgooien en een ander huis bouwen. Daar hebben we nu een bouwvergunning voor. Maar daardoor werd het huis ook interessant voor andere partijen. Toch maar verkopen?’

Voorbehoud huisvestingsvergunning
Is een *huisvestingsvergunning* verplicht? De koper wil dan waarschijnlijk afspreken dat de koop niet doorgaat als hij geen vergunning krijgt.

Voorbehoud bouwtechnische keuring
Zeker bij een oudere woning kan de koper aangeven dat de koop afhangt van de resultaten van een bouwtechnische keuring. Om de koper voor te zijn, kunt u natuurlijk zelf ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren. Dan weet u tenminste ook waar u aan toe bent. Zorg wel dat u duidelijk afspreekt met de koper wat de eventuele gevolgen zijn van de resultaten van de keuring. Spreek bijvoorbeeld af wanneer de koper mag afzien van de koop en wanneer niet.

Wijziging woning
Als de koper van plan is uw huis te verbouwen of een onderneming vanuit huis te runnen, dan moet hij misschien toestemming vragen aan de gemeente. Krijgt hij die toestemming niet, dan zal hij waarschijnlijk willen afzien van de koop. U bepaalt natuurlijk zelf of u akkoord gaat met deze ontbindende voorwaarde.

Huisvestingsvergunning
Vergunning van de gemeente om in een woning te mogen wonen

Afschrift
Een (officiële) kopie

Hoe zit het precies met de bedenktijd?

De koper heeft volgens de wet drie dagen bedenktijd. Tijdens deze bedenktijd mag hij afzien van de koop. Dat mag zonder reden en zonder gevolgen. U kunt ook een langere bedenktijd afspreken. Dat moet u dan wel in het koopcontract zetten. Voor u als verkoper geldt volgens de wet geen bedenktijd. Maar u mag met de koper wel afspreken dat u ook bedenktijd heeft. Ook dit moet u vastleggen in het koopcontract.

Wat als de koper de bedenktijd niet gebruikt?
Maakt de koper geen gebruik van zijn bedenktijd of is hij te laat, dan is hij verplicht het huis te kopen. Behalve natuurlijk als hij een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden.

Hoe werkt de bedenktijd?
De bedenktijd gaat in op de dag dat de koper een *afschrift* krijgt van het getekende koopcontract. De bedenktijd duurt drie volle dagen, waarvan minimaal twee werkdagen. Krijgt hij het contract

bijvoorbeeld op donderdag, dan gaat de bedenktijd in op vrijdagochtend om 0.00 uur en loopt tot maandagavond 24.00 uur.

Als de notaris voor u het koopcontract opstelt, legt hij ook vast wanneer de bedenktijd precies ingaat. Er kan dan ook geen misverstand ontstaan tussen u en de koper.

Hoe zit het met verborgen gebreken?

Als u uw huis verkoopt, moet dat wel normaal gebruikt kunnen worden. Zijn er (verborgen) gebreken, dan is het mogelijk dat de koper de woning niet normaal kan gebruiken. In dat geval kan hij de schade op u verhalen. Behalve natuurlijk als hij voor de overdracht weet welke gebreken er zijn en daarover afspraken met u heeft gemaakt.

Moet ik echt alle gebreken noemen?
Als verkoper heeft u een informatieplicht. U bent dus verplicht de koper te laten weten of uw woning gebreken heeft en welke dat zijn. Gaat het om overduidelijke gebreken die de koper zelf meteen kan zien, dan heeft de koper een eigen verantwoordelijkheid. Maar ook dan is het verstandig om de gebreken alsnog te noemen.

En welke plichten heeft de koper?
De koper heeft zelf een *onderzoeksplicht*. Hij moet bijvoorbeeld bij de gemeente navragen of de woning verbouwd mag worden. En er wordt van de koper verwacht dat hij overduidelijke gebreken zelf opmerkt en hierover afspraken maakt.

Ik heb een huis geërfd. Hoe zit het dan met de verkoop?

Als een huis onderdeel is van een *nalatenschap*, dan is verkoop vaak niet zo simpel. Want wie heeft eigenlijk recht op het huis? Wat is het huis waard? En hoe zit dat met de *erfbelasting*?

Hoe weet ik zeker of ik het huis heb geërfd?
U kunt alleen een huis erven als u *erfgenaam* bent van de overleden eigenaar van de woning óf als in een *testament* staat dat de eigenaar het huis aan u *legateert*. Of u erfgenaam bent, staat in een testament of in de wet. Bij het Centraal Testamentenregister kunt u navragen of er een testament is. Op www.notaris.nl/centraal-testamentenregister leest u hoe u dat kunt doen. Als er geen testament is, geldt de wet. Op www.notaris.nl staat wie erfgenaam kan zijn volgens de wet.

Wat zijn de risico's voor erfgenamen?
Een huis erven is voor een erfgenaam niet zonder risico's. In de huidige tijd zijn woningen moeilijk verkoopbaar. Zeker als er een hoge hypotheek op de woning zit – 'de woning staat onder water' – lopen de kosten gedurende de periode dat de woning te koop staat steeds hoger op. Als erfgenaam kun je een nalatenschap onbewust *zuiver aanvaarden* door gedragingen. Als je bijvoorbeeld de woning (deels) ontruimt en financieel waardevolle spullen mee naar je eigen huis neemt, kan dat worden gezien als een zuivere daad van aanvaarding. Door die zuivere aanvaarding ben je met je eigen vermogen aansprakelijk voor schulden van de nalatenschap. In geval van een onverkoopbaar huis met een hoge hypotheek kun je dus zelf aansprakelijk worden gehouden voor die restschuld. Als erfgenaam kun je dit voorkomen door de nalatenschap *beneficiair te aanvaarden*. Vraag hierover dus tijdig, vóórdat u gaat afwikkelen, advies aan uw notaris. Deze kan u informeren over de risico's en de mogelijkheden om die risico's te voorkomen.

Onderzoeksplicht
De plicht van de koper om onderzoek te doen naar de staat van de woning en alles wat invloed kan hebben op zijn woonplezier

Nalatenschap
Alle bezittingen en schulden die een overledene achterlaat

Erfbelasting
Belasting die u betaalt over uw erfenis

Erfgenaam
Iemand die volgens de wet of een testament recht heeft op een (deel van de) erfenis

Testament
Een door een notaris opgestelde akte waarin staat wat er met een nalatenschap moet gebeuren

Legateren
Als iemand u bepaalde bezittingen nalaat. Dit moet worden vastgelegd in een testament

Zuiver aanvaarden
Als u uw erfenis zonder voorbehoud aanvaardt. U bent dan verantwoordelijk voor de afwikkeling van de nalatenschap en aansprakelijk voor de bezittingen én (ook met uw privévermogen) voor alle schulden.

Beneficiair aanvaarden
Als u de erfenis aanvaardt onder voorwaarde van een boedelbeschrijving. Hierdoor bent u met uw eigen vermogen niet aansprakelijk voor schulden van de overledene.

Hoe bepaal ik de waarde van de woning?
Als u het huis wilt verkopen, zult u vaak eerst de marktwaarde laten taxeren.

Maar voor de erfbelasting heeft u geen taxatie nodig. Dan moet u namelijk uitgaan van de WOZ-waarde van het vorige jaar. Is de WOZ-waarde volgens u te hoog? Vraagt u dan een nieuwe WOZ-beschikking aan bij de gemeente waar het huis staat. Na ontvangst van de beschikking heeft u zes weken om bezwaar aan te tekenen.

Zijn er meer erfgenamen en wilt u de waarde weten om de hoogte van uw *erfdeel* te bepalen? Dan moet u samen met de andere erfgenamen beslissen hoe de waarde wordt bepaald. Soms staat in het testament hoe dat moet. Dan heeft u dus geen keus. U moet wel altijd uitgaan van de waarde op het moment van overlijden.

Meer weten over dit onderwerp? Kijkt u dan op www.notaris.nl. Hier vindt u ook de brochure 'Een erfenis, wat nu?' met informatie over het afwikkelen van een erfenis.

Erfdeel
Uw aandeel in de erfenis

Ik heb mijn hypotheek al afgelost.

Het is prettig als u bij de verkoop geen hypotheeklening meer hoeft af te lossen. Maar het is wel van belang of u uw hypotheek ook heeft laten doorhalen bij het Kadaster. Want pas dan is uw huis hypotheekvrij. En alleen als uw huis hypotheekvrij is, kan de overdracht doorgaan. Een koper zal namelijk eisen dat het huis hypotheekvrij wordt opgeleverd.

Grote kans dat ik een restschuld heb. Wat nu?

Levert uw woning bij verkoop niet voldoende op om de hypotheekschuld af te lossen? Dan is het goed om op tijd op zoek te gaan naar een oplossing. Bij een restschuld kan uw hypotheek namelijk niet zonder medewerking van de bank worden doorgehaald. En dan kunt u de woning niet overdragen.

De restschuld kan misschien worden omgezet in een persoonlijke lening bij dezelfde bank. Die lening moet u vaak wel versneld aflossen. De lening wordt bovendien geregistreerd bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). Of misschien kan de schuld worden meegenomen in een hypotheek voor uw nieuwe woning. De rente voor dat deel van de hypotheek is dan niet aftrekbaar.

Hoe dan ook, het is goed om ook hiervoor uw notaris in te schakelen. Die kan u precies vertellen wat er moet gebeuren om de hypotheek van het huis af te krijgen. Doe dit wel op tijd. Want als de overdracht helemaal niet door kan gaan, moet u misschien ook nog 10 procent boete betalen!

Maakt het uit of ik een hypotheek met NHG heb?
Moet u uw huis gedwongen verkopen en bent u bang dat u een restschuld heeft? En heeft u een hypotheek met NHG? Dan heeft u misschien geluk. Als u aan bepaalde voorwaarden voldoet, zal de NHG uw restschuld later kwijtschelden. Kijkt u op www.nhg.nl welke voorwaarden dat zijn.

Wat als de koop niet doorgaat?

Er zijn drie hoofdredenen waarom de koop niet doorgaat. De koper maakt gebruik van zijn bedenktijd, of van de ontbindende voorwaarden in het koopcontract, of hij blijft in gebreke.

De koper maakt gebruik van zijn bedenktijd
Tijdens de bedenktijd mag de koper zonder reden afzien van de koop.

De koper doet een beroep op ontbindende voorwaarden
De ontbindende voorwaarden kunnen over van alles gaan. Dat hangt ervan af wat je in het koopcontract afspreekt met de koper. Maar wat voor ontbindende voorwaarden u ook afspreekt, zorg er in ieder geval voor dat er een termijn aan vastzit. Bijvoorbeeld één maand om de financiering rond te krijgen. En als de koper na die maand financiële problemen krijgt waardoor hij het huis niet meer kan kopen? Dan is dat, hoe vervelend het ook is, niet uw probleem.

De koper blijft in gebreke
Natuurlijk is het vervelend als de koper gebruikmaakt van zijn bedenktijd of de ontbindende voorwaarden. Maar het mag wel.

Wat de koper niet mag, is in gebreke blijven. Dat doet hij bijvoorbeeld als de levering (overdracht) van de woning door zijn toedoen niet kan doorgaan. Omdat hij de koopsom niet betaalt. Of omdat hij gewoon niet komt opdagen als de *leveringsakte* getekend moet worden. Gelukkig heeft u dan vaak wel recht op een vergoeding. Want als de koper (aantoonbaar!) in gebreke blijft, dan moet hij u een boete betalen. Tenminste, als u dat in het koopcontract heeft afgesproken.

Stok achter de deur voor de koper
Meestal staat in het koopcontract dat de koper een waarborgsom moet betalen of een bankgarantie moet afgeven. Bijna altijd is dat 10 procent van de koopsom. Dit gaat trouwens niet altijd goed. Vraag daarom na bij de notaris of de koper op tijd heeft gezorgd voor een waarborgsom of bankgarantie.

Als de koper gebruikmaakt van zijn bedenktijd of de ontbindende voorwaarden, dan krijgt hij zijn geld gewoon terug (of de bankgarantie wordt beëindigd). Blijft hij in gebreke, dan moet hij vaak een boete betalen. Die boete is meestal even groot als het bedrag van de waarborgsom. De koper raakt zijn geld dus kwijt. Als hij geen waarborgsom heeft betaald of een bankgarantie heeft afgegeven, kunt u hem dwingen alsnog te betalen.

Leveringsakte
De akte waarin de overdracht van de woning wordt geregeld

Wat kan ik doen als de koper in gebreke blijft?

Stel dat de koper de koopsom of de waarborgsom op de afgesproken datum niet heeft betaald. Dan moet u hem formeel ‘in gebreke stellen’. In het koopcontract staat welke afspraken u hierover heeft gemaakt. Vaak staat erin dat u de koper een brief moet sturen waarin u hem erop wijst dat hij in gebreke blijft. Hij krijgt dan meestal nog een termijn (bijvoorbeeld acht dagen) om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen. Doet hij dat niet, dan kunt u meestal de boete opeisen.

Wat staat er in de brief?
In de brief moet u verplicht een aantal zaken noemen. Vraag uw notaris van tevoren of uw ingebrekestelling wel klopt. Anders bestaat de kans dat hij de boete niet aan u kan uitbetalen.

Leg alles goed vast!
Zorg er altijd voor dat u alles goed vastlegt en overal kopieën van maakt. De notaris moet namelijk beoordelen of de koper echt in gebreke is gebleven. Als dat zo is, zorgt hij ervoor dat u de boete uitbetaald krijgt.

Waarom moet ik eigenlijk naar de notaris?

In Nederland, en bijna overal in Europa, regelt de notaris alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. Daardoor weten alle partijen zeker waar ze aan toe zijn. In andere landen, zoals Amerika, kennen ze geen notaris. Daar moeten kopers een dure verzekering afsluiten om eventuele problemen achteraf op te lossen. Ook wordt daar veel gefraudeerd met woningen. Bijvoorbeeld door een woning te verkopen terwijl de eigenaar van niets weet!

Dit soort problemen zijn er in Nederland gelukkig niet. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar uw belangen én die van de koper. Hij doet ook allerlei onderzoeken. Naar uw achtergrond en die van de koper. Als er iets niet in orde is en problemen kan opleveren, trapt hij direct op de rem. En meestal zorgt hij er voor dat de problemen zo snel mogelijk worden opgelost.

De notaris doet dus heel veel voor u. Maar het meeste doet hij achter de schermen, zodat u alleen nog maar hoeft te tekenen.

Financiële spin in het web
De notaris bewaakt de financiële kant van de overdracht. Hij zorgt er bijvoorbeeld voor dat de bank en de verkoper hun geld krijgen. Daarbij wordt natuurlijk gelijk overgestoken. De woning wordt dus pas eigendom van de koper als zeker is dat de koopsom is betaald en er niets meer mis kan gaan.

Maar zo'n akte is toch al kant-en-klaar?
Een akte is altijd maatwerk, want iedere situatie is anders. Maar bepaalde stukken tekst zijn wel hetzelfde of lijken in ieder geval erg op elkaar. Dat moet ook wel. Het is namelijk belangrijk dat in de akten omschrijvingen en begrippen staan die wettelijk geldig zijn. Het is makkelijker om dat te controleren als alles zoveel mogelijk hetzelfde is.

Wat moet de notaris dan onderzoeken?
De notaris moet tientallen onderzoeken doen, voor de woning kan worden overgedragen. Hieronder staat een samenvatting.

De notaris controleert bij het Kadaster onder andere of alle gegevens van de woning kloppen. Daarnaast controleert hij of er hypotheken of beslagen op het huis rusten. Als dat zo is, kan de overdracht misschien niet doorgaan. Hij zal dan op zoek gaan naar een oplossing.

Verder controleert hij bijvoorbeeld of u tussen de koop en verkoop van uw woning bent gescheiden. In dat geval heeft uw 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 of een *saneringsbeschikking*.

Voorkeursrecht gemeente
Als u grond eerst te koop moet aanbieden aan de gemeente

Saneringsbeschikking
Een officiële verklaring waarin staat hoe erg de verontreiniging is en wat eraan gedaan moet worden

‘Het is maar goed dat de notaris na mijn scheiding heeft gezorgd dat het huis ook écht op mijn naam kwam te staan. Anders had ik nu de handtekening van mijn ex nodig gehad!’

Problemen voorkomen

Het komt vaak voor dat een overdracht wordt vertraagd, of helemaal niet doorgaat, omdat er op het laatste moment problemen zijn. De notaris moet dan nog aan de slag om die problemen op te lossen. Dat kost extra geld. En heel veel tijd. En de koper heeft niet altijd zin om te wachten tot die problemen zijn opgelost.

Enkele veel voorkomende problemen zijn:

- een echtscheiding die niet goed is afgewikkeld, waardoor de handtekening van de ex-partner nodig is
- het huis was onderdeel van de gemeenschap van goederen, één van de echtgenoten is inmiddels overleden en het huis is nooit officieel toebedeeld aan de verkoper (de overblijvende echtgenoot)
- het huis is onderdeel van een nalatenschap (wat op zich al lastig is) en de erfgenaam die het huis wil verkopen mag dat helemaal niet doen
- de gemeente heeft een voorkeursrecht
- de kantonrechter moet een machtiging afgeven voor de verkoop van het huis
- er zijn problemen met het huis of de grond

Al deze problemen komen veel vaker voor dan u denkt. Gelukkig kan de notaris ze meestal oplossen, maar dan moet hij daarvoor wel de tijd krijgen.

Moet ik als verkoper ook kosten betalen?

Misschien weet u helemaal niet dat u als verkoper vaak ook kosten moet betalen. Maar eigenlijk is het best logisch. De koper betaalt namelijk alleen de kosten die hij maakt voor de aankoop van uw woning. Zijn er kosten voor de verkoop van uw woning, dan moet u die meestal zelf betalen. Denk aan de kosten voor het doorhalen van uw hypotheek of het aflossen van een krediet. Of kosten die u moet maken voor het oplossen van problemen, bijvoorbeeld bij echtscheiding of een overlijden.

Wie kiest de notaris?

Met de koper spreekt u af wie de notaris kiest. Meestal bepaalt de koper. Maar voor u kan het prettig zijn om zelf de notaris te kiezen. U kunt dan namelijk, voor de overdracht, al veel dingen regelen. Zeker als uw situatie wat lastiger is kan dat een uitkomst zijn. Bijvoorbeeld bij een overlijden, bij een scheiding of als er beslag is gelegd. Wilt u zelf de notaris kiezen, dan moet u dat van tevoren met de koper afspreken.

Wat kost een notaris?

U betaalt de notaris voor zijn werkzaamheden. Sommige werkzaamheden zijn standaard, andere niet. Er zijn geen vaste tarieven, daarom kan het verstandig zijn om van tevoren te vragen naar de kosten. Moet de notaris veel problemen oplossen, dan kunnen de kosten hoger uitvallen dan hij eerst had aangegeven. Zeker als hij pas op het laatste moment aan de slag kan. Ook daarom is het verstandig om het koopcontract door de notaris te laten maken. Dan weet u zeker dat u later niet voor (financiële) verrassingen komt te staan.

Wanneer moet ik betalen?
Op de nota van de notaris staat welke bedragen u krijgt en welke bedragen u moet betalen. Aan de pluskant staat bijvoorbeeld de koopsom. Aan de minkant de kosten voor het doorhalen van uw hypotheek.

Het eindbedrag op de nota kan negatief of positief zijn. Is het eindbedrag voor u negatief, dus u moet bijbetalen, dan moet u het bedrag voor de overdracht overmaken op de rekening van de notaris. Is het eindbedrag voor u positief, bijvoorbeeld bij een flinke overwaarde, dan ontvangt u van de notaris het bedrag na de inschrijving van de leveringsakte bij het Kadaster. Behalve als er toch nog ernstige problemen blijken te zijn bij u als verkoper. Bijvoorbeeld als u net op de dag van de overdracht failliet gaat.

Begrippenlijst

Afschrift	Een officiële kopie
Bankgarantie	Als u van de bank de garantie krijgt dat een bepaald bedrag wordt betaald
Bedenktijd	De tijd die de koper krijgt om zonder reden af te zien van de koop
Beneficiair aanvaarden	Als u de erfenis aanvaardt onder voorwaarde van een boedelbeschrijving. Hierdoor bent u met uw eigen vermogen niet aansprakelijk voor schulden van de overledene.
Beslag leggen op een huis	Hierdoor krijgt een andere partij het recht het huis te verkopen als een schuld niet wordt betaald
Bezwarende bepalingen	Bepalingen over zaken die het wonen of de verkoop kunnen beïnvloeden
Canon	De jaarlijkse 'huur' voor het gebruik van de grond van iemand anders
Courtage	Bedrag dat u de makelaar moet betalen voor zijn dienstverlening
Erfbelasting	Belasting die u betaalt over uw erfenis
Erfdeel	Uw aandeel in de erfenis
Erfdienstbaarheden	Als iemand gebruik mag maken van uw grond of van een voorziening aan uw huis
Erfgenaam	Iemand die volgens de wet of een testament recht heeft op een (deel van de) erfenis
Erfpacht	Als de koper het recht heeft om het huis en de grond te gebruiken, terwijl een ander de eigenaar blijft
Erfpachtrecht	Het recht om een stuk grond te gebruiken zonder dat u er eigenaar van bent
Huisvestingsvergunning	Vergunning van een gemeente om in een woning te mogen wonen
Informatieplicht	Uw plicht om de koper te informeren over de staat van de woning en alles wat invloed kan hebben op zijn woonplezier
In gebreke blijven	Als iemand zijn verplichtingen niet nakomt
Koopcontract	Hierin staan alle afspraken tussen koper en verkoper over de koop van een woning
Kwalitatieve verplichtingen	Afspraken met anderen over wat niet mag of juist moet

Lasten en beperkingen	Zaken die het wonen in of het bezitten van een huis negatief kunnen beïnvloeden
Legateren	Als iemand u bepaalde bezittingen nalaat. Dit moet worden vastgelegd in een testament
Leveringsakte	De akte waarin de notaris de overdracht van de woning regelt
Nalatenschap	Alle bezittingen en schulden die een overledene achterlaat
Onderzoeksplicht	De plicht van de koper om onderzoek te doen naar de staat van de woning en alles wat invloed kan hebben op zijn woonplezier
Ontbindende voorwaarden	Officiële redenen waarom iemand een gemaakte afspraak niet hoeft na te komen
Overdracht	Als de woning van eigenaar wisselt. Dit heet ook wel de levering
Particuliere erfpacht	Als het stuk grond dat wordt gebruikt van een particulier is en niet van de gemeente
Recht van overpad	Het recht om ongehinderd een stuk grond van iemand anders over te steken
Saneringsbeschikking	Een officiële verklaring waarin staat hoe erg de verontreiniging van grond is en wat eraan gedaan moet worden
Testament	Een door een notaris opgestelde akte waarin staat wat er met een nalatenschap moet gebeuren
Verborgen gebreken	Gebreken die niet meteen zichtbaar zijn
Voorkeursrecht gemeente	Als u grond eerst te koop moet aanbieden aan de gemeente
Waarborgsom	Een bedrag dat gebruikt wordt als onderpand
Zuiver aanvaarden	Als u uw erfenis zonder voorbehoud aanvaardt. U bent dan verantwoordelijk voor de afwikkeling van de nalatenschap en aansprakelijk voor de bezittingen én (ook met uw privévermogen) voor alle schulden.

Meer informatie?
Op onze website, www.notaris.nl, vindt u meer informatie over het kopen en verkopen van een woning en over de notaris. Ook over andere onderwerpen vindt u daar informatie. Zoals over nalatenschappen en testamenten, een samenlevingscontract en huwelijkse voorwaarden.

Contact
Heeft u vragen over het verkopen van een woning? Of vraagt u zich af wat een notaris nog meer voor u kan doen? Belt u dan met de notarissen van de Notaristelefoon, via telefoonnummer (0900) 346 93 93 (€ 0,80 per minuut). U kunt de Notaristelefoon iedere werkdag bereiken tussen 9 en 14 uur.

Versie	april 2018
Uitgave	Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie Postbus 16020, 2500 BA Den Haag
Fotografie	p1, p2, p6, p13, p15, p22 Benders & Stevens, Utrecht Hollandse Hoogte, Amsterdam: p3 Mariette Carstens p6 Sabine Joosten p13 Baloe Images p22 Roel Burgler
Ontwerp	Okapi. Corporate identity atelier, Rotterdam
Druk	Drukkerij Van de Sande, Nootdorp

Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Postbus 16020
2500 BA Den Haag

118

KNB
Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie