

Onze procedure bij aan-/verkoop huis

Wat kan je van ons verwachten en wat komt er bij kijken indien je een woning koopt of verkoopt?

Indien je een aan- of verkoopmakelaar hebt ingeschakeld is het meestal zo dat hij de koopakte opmaakt. Er zijn ook makelaars die dat liever aan ons overlaten. Wanneer er geen makelaar betrokken is, kunnen wij de koopakte voor je opmaken. In de koopakte staan belangrijke rechten en plichten voor zowel koper als verkoper.

Zodra wij de koopakte van de makelaar hebben ontvangen zullen wij koper, verkoper en de makelaar(s) een bevestiging zenden van de ontvangst van de koopakte. Tevens voeren wij op dat moment de eerste controles voor je uit. Deze controles omvatten een onderzoek bij het kadaster of verkoper wel eigenaar is van de woning en of er hypotheek of beslagen zijn ingeschreven bij het kadaster. Daarnaast vragen we ten aanzien van verkoper en koper gegevens op bij de gemeentelijke basisadministratie, het faillissementsregister, het huwelijksgoederenregister en het curatele register.

Bij erfpacht nemen we contact op met de gemeente en bij appartementsrechten met de vereniging van eigenaars. Ook zullen we trachten om bij de gemeente informatie krijgen over de WOZ waarde, onroerende zaak belasting en rioolrecht.

Als er beslagen of hypotheek rusten op het verkochte, nemen we contact op met de beslagleggers of banken. Aan hen vragen we tegen ontvangst van welk bedrag wij de hypotheek mogen doorhalen. Voor een verkoper en koper is het overigens van belang om zeker te weten dat de bank mee zal werken aan doorhaling van de hypotheek indien de verkoop opbrengst onvoldoende mocht zijn om de hele lening af te lossen. Dat geldt ook ten aanzien van een eventuele beslaglegger.

Indien in de koopakte is opgenomen dat koper een waarborgsom moet storten, houden we dit in de gaten. Koper en verkoper worden hiervan op de hoogte gehouden. Wanneer er niet tijdig is gestort heb je als verkoper de mogelijkheid koper in gebreke te stellen.

Wij maken vervolgens het concept van de akte van levering, en van de hypotheekakte indien dat nodig is. In de leveringsakte wordt de eigendomsoverdracht aan de hand van de afspraken in de koopakte vastgelegd. Bij het opstellen van de hypotheekakte moet veelal gewerkt worden op basis van door de bank voorgeschreven stukken. Wel beoordelen wij of deze niet onevenredig bezwarend voor koper zijn.

Het concept van de akte van levering wordt toegezonden aan de partijen en eventuele makelaar(s). Het concept van de hypotheekakte gaat enkel naar de bank, koper en diens eventuele hypotheekadviseur.

Zodra wij alle financiële gegevens hebben, maken we voor verkoper en voor koper een nota van afrekening op, daarop staan alle door de desbetreffende partij te betalen en te ontvangen bedragen. Afhankelijk van de hoogten kan het zijn dat er nog een bedrag betaald moet worden of te ontvangen is.

Op de overeengekomen dag van levering worden over het algemeen de sleutels door verkoper aan koper overhandigd. Voor koper is het van belang om op die dag voorafgaand aan de levering de woning nog een keer te bezichtigen.

Vlak voor het tekenen van de akte van levering controleren we nogmaals de gegevens bij het kadaster, de gemeentelijke basisadministratie, het faillissementsregister en het curatele register en bekijken we of legitimatiebewijzen van alle partijen geldig zijn en niet als vermist staan geregistreerd. Dit wordt nogmaals gedaan nadat de akte na het ondertekenen bij het kadaster is ingeschreven.

Zodra vaststaat dat de akte is ingeschreven bij het kadaster, kunnen één werkdag nadat een afschrift van de akte is ingeschreven de gelden worden uitbetaald. De reden dat hiermee gewacht moet worden is dat faillissementen terugwerkende kracht hebben.

Vervolgens ontvangt koper een afschrift van het eigendomsbewijs en van de eventuele hypotheekakte. Het eigendomsbewijs is een afschrift van de akte van levering.

Voor meer informatie over de gang van zaken bij de aankoop of verkoop van een huis, kunt u contact opnemen. Wij helpen u graag.