

123NOTARIS

een handelsnaam van
Damsté advocaten - notarissen - fiscalisten

Hengelosestraat 571

Postbus 126

7500 AC ENSCHEDE

Tel : 053 – 484 00 84

www.123notaris.com

TOELICHTING LEVERINGSAKTE

Geachte cliënt,

U heeft een ontwerp van een leveringsakte toegestuurd gekregen of u gaat binnenkort een ontwerp daarvan ontvangen.

In de regel is dit geen dagelijkse (lees) kost voor u vandaar dat wij u bij deze enige uitleg geven over het hoe en waarom van een leveringsakte.

In deze toelichting staat:

- hoe de overdracht van de woning verloopt en
- wat de leveringsakte inhoudt.

De overdracht

Van tevoren ontvangen verkoper en koper thuis de tekst van de leveringsakte.

Op de dag van de overdracht geeft de notaris beide partijen gelegenheid vragen te stellen die zij mogelijk hebben naar aanleiding van het ontwerp van de akte van levering.

Vervolgens leest de notaris de aanhef met de personalia van partijen voor en neemt de akte op hoofdlijnen door. Nadat de inhoud akkoord bevonden is, leest de notaris het slot van de akte voor. In het slot staat dat alle partijen de inhoud van de akte kennen.

Tenslotte schrijft de notaris in de laatste alinea nog de exacte tijd van ondertekening op en tekenen de verkoper en de koper de akte.

Na de ondertekening van de akte geeft de notaris aan elke partij een door de notaris getekend afschrift van leveringsakte. De notaris zal tevens een door hem ondertekend afschrift van de leveringsakte inschrijven in het register bij het Kadaster.

De notaris bewaart de getekende akte in zijn kluis.

Na de overdracht controleert de notaris bij het Kadaster of de woning inderdaad op naam staat van de koper. Vervolgens lost de notaris de eventuele oude hypotheek van de verkoper uit de koopsom af. Het eventuele restant van de koopsom maakt hij over aan de verkoper.

Ook keert hij dan een eventueel aan de koper toekomend bedrag uit.

Inhoud van de leveringsakte

De leveringsakte bestaat doorgaans uit het volgende:

1. De vermelding van de woning zoals zij bij het Kadaster bekend staat en de levering daarvan door de verkoper aan de koper.
De overdracht van de woning is een feit met de ondertekening van de leveringsakte en de inschrijving in de registers van het Kadaster van de koper als nieuwe eigenaar.
2. De vermelding van de koopsom en de overdrachtsbelasting.
De koper betaalt de koopprijs aan het notaris kantoor vóórdat ondertekening van de leveringsakte heeft plaatsgevonden. Meestal leent de koper daarvoor geld bij een bank of verzekeringsmaatschappij en wordt een hypotheek overeengekomen. In dat geval tekent hij direct na de leveringsakte de hypotheekakte. Het hypotheekgeld wordt rechtstreeks aan de notaris overgemaakt.
De notaris int de overdrachtsbelasting voor de belastingdienst.
In het geval van een nieuw te bouwen woning is er doorgaans sprake van omzetbelasting en niet overdrachtsbelasting. Voor de overdrachtsbelasting geldt dan een vrijstelling.
3. De notaris controleert bij het Kadaster op welke wijze de verkoper vroeger eigenaar is geworden. Op de dag van ondertekening controleert de notaris bij het Kadaster of de verkoper nog steeds eigenaar van de woning is.
4. De bevestiging van de eerder gesloten koopovereenkomst tussen koper en verkoper.
De koopovereenkomst is voor het grootste gedeelte bij de overdracht uitgevoerd.
Bepalingen in de koopovereenkomst die ook na de levering van belang zijn, blijven van kracht.
5. Het aanhalen van de belangrijkste voorwaarden die koper en verkoper in de koopovereenkomst hebben afgesproken, zoals bijvoorbeeld:
 - wie de overdrachtskosten betaalt,
 - de rechten die bij de woning behoren.
6. De notaris controleert of er vroeger bijzondere bepalingen voor de woning zijn vastgelegd, bijvoorbeeld recht van overpad, die nu nog van invloed zijn op het gebruik van de woning of de overdracht. De koper moet op de hoogte zijn van eventuele extra regelingen voor het gebruik of de overdracht van de woning. Dit kunnen bijvoorbeeld regelingen zijn voor achterpaden, kabels en leidingen of gemeentelijke bepalingen.
Vaak worden de oude bepalingen uit eerdere aktes volledig opgenomen in de nieuwe leveringsakte.
7.
 - De vermelding dat de garanties die in de koopovereenkomst zijn opgenomen van kracht blijven tenzij in de akte wat anders is bepaald.
 - De vermelding dat er geen ontbindende voorwaarden meer van toepassing zijn.
Meestal staat in de koopovereenkomst een ontbindende voorwaarde: de koop gaat niet door als de koper geen lening kan krijgen of de woonvergunning niet wordt afgegeven (indien van toepassing in de desbetreffende gemeente). Bij levering moet vaststaan dat de financiering en de woonvergunning rond zijn. De woonvergunning is nodig bij een door de gemeente jaarlijks vast te stellen koopsomgrens.

8. De volmacht aan het notariskantoor om van de woning oude hypotheek van de verkoper af te halen. De notaris regelt dit bij het kadaster. De meeste verkopers hebben nog een oude hypotheeklening op de woning. De notaris zorgt dat die lening uit de koopsom wordt afgelost, zodat de hypotheek van de verkoper verdwijnt.
9. De aanwijzing van het notariskantoor als postadres. Het kan zijn dat er na de levering nog bepaalde zaken afgehandeld moeten worden. Hiervoor functioneert het notariskantoor als postadres.
10. Eventueel:
De toestemming die de verkoper eventueel nodig heeft om de woning te verkopen. Als de verkoper gehuwd is en het echtpaar de echtelijke woning samen bewoonde, heeft de verkoper toestemming van zijn/haar echtgenote/echtgenoot nodig voor de verkoop. Ongehuwd samenwonenden tekenen alleen beiden als het huis op beider naam staat.

Disclaimer:

De wet- en regelgeving omtrent het de levering van een registergoed is veel uitgebreider en kent veel meer haken en ogen dan hier is vermeld. In deze bijlage is geprobeerd u kort en bondig te vertellen wat er in hoofdlijnen zoal bij een leveringsakte komt kijken. Wilt u meer weten vraag het dan aan uw notaris.