

## Levering, hypotheek ... eigen huis

# Wat is ...

Gaat u een huis kopen, dan krijgt u te maken met drie belangrijke formele trajecten. Dat zijn de koopovereenkomst, de hypotheek en de levering. Bij een koop door particulieren is een schriftelijke overeenkomst verplicht. Wilt u uw huis financieren, dan ontkomt u niet aan de hypotheekakte. En met de leveringsakte zorgen wij er voor dat u uiteindelijk ook juridisch eigenaar van het huis wordt.



## Verplichtingen en risico's

Een van de belangrijke beslissingen in uw leven is het kopen van een huis. Er is veel geld mee gemoeid en u neemt verplichtingen en risico's op. In een juridisch goed geformuleerde koopovereenkomst kunt u de meeste risico's ondervangen. De koopakte dient als formele basis voor de uiteindelijke juridische levering van het huis aan u. De koopakte is dus niet voorlopig, u bent er aan gebonden.

De meeste mensen hebben voor de financiering van een huis geld van een financiële instelling nodig. Die instellingen willen zekerheid dat zij hun geld weer terug krijgen. Die zekerheid geeft u hen in de hypotheekakte. Daarmee neemt u grote verplichtingen op u.

De verschillende akten zijn niet meer dan het formele sluitstuk op het juridische proces. De belangen zijn te groot om daarin fouten te maken, daarom zijn er tal van wettelijk bepaalde controlemomenten ingebouwd. Die controles voeren wij voor u uit. Ook overleggen wij met u over de voor u beste oplossingen.

### Ontbindende voorwaarden

In de koopovereenkomst kunt u verschillende ontbindende voorwaarden opnemen, bijvoorbeeld dat u de financiering rond moet krijgen, of een huisvestingsvergunning moet krijgen.

Met ontbindende voorwaarden voorkomt u dat u – als de koop op die gronden niet doorgaat – een boete moet betalen (zie pagina 7).

## Voordat u tekent

Voordat u uw handtekening onder de koopovereenkomst zet, moet u weten wat u ondertekent. Zet emoties over de ligging of het karakter van het pand opzij en zorg er voor dat u precies weet waar u veel geld voor gaat betalen. Ook de verkoper heeft informatie van u nodig. Bijvoorbeeld wat u van het huis verwacht. Wilt u kantoor aan huis gaan houden? Of wilt u vanwege onregelmatige diensten dat het overdag rustig is in de buurt? Met andere woorden: kunt u het huis gebruiken zoals u dat verwacht?

Overtuig u van de staat waarin het huis verkeert, desnoods bijgestaan door een deskundige. Hoort de onderliggende grond bij de koop, of wordt de grond door de gemeente in erfpacht uitgegeven. En hoe staat het met mogelijke verontreiniging, wat zijn uw risico's daarbij?

Met welke beperkingen krijgt u te maken, zoals recht op overpad voor uw burens? En kloppen de kadastrale grenzen in de overeenkomst met de werkelijkheid? Liggen er plannen waarbij het huis mogelijk onteigend gaat worden? Het is al heel wat, maar toch nog slechts een kleine opsomming van haken en ogen bij het kopen van een huis.

## Koop inschrijven bij Kadaster

Steeds meer mensen laten de koopovereenkomst inschrijven bij het Kadaster. Daarmee bent u in de periode tussen de koop en de juridische levering (leveringsakte) beschermd tegen bijvoorbeeld beslagleggers ten laste van de verkoper of diens faillissement. Dit geldt voor een periode van zes maanden. En de verkoper kan na inschrijving van de koopovereenkomst het huis binnen een periode van zes maanden niet aan een ander leveren.

## Drie dagen bedenktijd

De dag nadat u een afschrift van de getekende koopovereenkomst heeft ontvangen, gaan voor u drie dagen bedenktijd in. In die drie dagen – waarvan minimaal twee werkdagen moeten zijn – kunt u de koop nog afblazen zonder boete te moeten betalen. Vanaf de vierde dag bent u aan de koop gebonden tenzij er nog andere ontbindende voorwaarden – zoals voor de financiering – van toepassing zijn.

Wilt u na de drie dagen bedenktijd nog van de overeenkomst af, dan is dit doorgaans lastig en kan resulteren in het moeten betalen van een boete en/of schadevergoeding aan de verkoper.



# Hypotheek en koop



## Hypotheek geeft zekerheid

Voor de lening bij een financiële instelling wil deze zekerheid hebben dat u die lening ook gaat terugbetalen en vraagt daarvoor uw huis als onderpand. Als u niet meer aan uw betalingsverplichtingen voldoet, mag de instelling uw huis verkopen. Die zekerheid zorgt er ook voor dat u een lagere rente betaalt dan voor een normale lening.

De bank verlangt aanvullend dat u een opstalverzekering en een overlijdensrisicoverzekering afsluit. En u mag uw huis niet zonder toestemming van de bank gaan verhuren.

## Het huis op uw naam

Wat u in de koopovereenkomst regelt, is de basis voor de leveringsakte, waarmee de eigendom van het huis officieel op u overgaat. Als er in de leveringsakte afspraken moeten worden vastgelegd die niet in de koopovereenkomst staan, moet daar nog afzonderlijk overeenstemming over worden bereikt door koper en verkoper. Wij onderzoeken de op de kavel rustende verplichtingen, bespreken die met u en leggen ze vast in de leveringsakte. Die wordt vervolgens ondertekend door koper, verkoper en notaris en ingeschreven in het Kadaster. Daarna bent u officieel eigenaar van uw nieuwe huis.

## Tips bij afsluiten hypotheek

Geldverstrekkers hebben zo hun belangen, en die heeft u ook. Om die met elkaar in evenwicht te brengen hebben wij enkele tips voor u.

- Bij sommige banken is de rente voor nieuwe klanten gunstiger dan voor bestaande klanten. U kunt in de offertefase voor uw lening bedingen dat u bij het aflopen van elke rentevaste periode dezelfde rente krijgt als nieuwe klanten.
- De hoogte van de rente kan veranderen in de periode tussen het tekenen van de offerte en het passeren van de hypotheekakte. Ga voor de optie “passeerrente = dalrente”. De rente die u uiteindelijk moet betalen is dan gelijk aan de laagste rente die zich in de periode tussen offerte en passeren heeft voorgedaan.
- Kijk of in de offerte een verhuisregeling is meegenomen. Die zorgt er namelijk voor dat u de hypotheekrente van uw huidige hypotheek kunt meenemen naar uw nieuwe hypotheek bij dezelfde geldverstrekker. De regeling is handig als de rente van uw oude hypotheek lager is dan de hypotheekrente op het moment dat u uw nieuwe huis koopt.
- Het is meestal mogelijk om de geldigheidsduur van de offerte te verlengen. Soms moet u daar iets voor betalen.
- Koopt u een huis voor € 247.450 (inclusief kosten) koper of minder, dan komt u in aanmerking voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Met energiebesparende maatregelen kunt u onder de NHG maximaal € 259.700 lenen.
- Meestal kunt u jaarlijks 10 tot 20% van de lening boetevrij aflossen. Boeterente bent u verschuldigd als de rente op het moment van aflossen lager is dan de contractrente van uw hypotheek.

- Kijk of de hypotheekofferte een annuleringsclausule bevat. Wilt u de offerte dan na acceptatie annuleren, kan het zijn dat u zo maar 1% van de hoofdsom aan annuleringskosten moet betalen.
- Bij de koop van een nieuwbouwhuis is het gebruikelijk dat een groot deel van de koopsom in een ‘bouwdepot’ wordt gezet. Tijdens de bouw worden termijnen uit het bouwdepot betaald. Ook als u gaat verbouwen kan het hypotheekbedrag in een bouwdepot worden gezet. U kunt bedingen dat het rentepercentage van de ontvangen depotrente gelijk is aan de rente die u aan hypotheekrente moet betalen.



# Voorkom verrassingen

## Verrassingen voorkomen

Om ongewenste verrassingen te voorkomen voeren wij wettelijk verplichte onderzoeken uit. Of de verkoper als eigenaar in het Kadaster staat geregistreerd, bevoegd is om te verkopen en niet onder curatele staat. Wij gaan na of alle gegevens over pand en perceel correct zijn beschreven en of aan uw nieuwe bezit ook verplichtingen vast zitten. Wij controleren zoveel mogelijk of u beiden – koper en verkoper – heeft voldaan aan de in de koopovereenkomst afgesproken verplichtingen. Al kunnen wij nooit nagaan of de verkoper alle gebreken heeft gemeld, de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid liggen uiteindelijk bij de verkoper zelf.

## Nieuwbouwhuis

Bij het kopen van een nieuwbouwhuis is er naast de koopovereenkomst ook een aannemingsovereenkomst. In de koop-/aannemingsovereenkomst en de bijbehorende algemene voorwaarden staan rechten en plichten van koper en aannemer. Die gaan over de overdracht van grond en huis, verrekening van verschillen tussen opgegeven maten en werkelijke maten, waarborgsom, betaling, oplevering en als het voorkomt, subsidie. De algemene voorwaarden gaan over aanleg van leidingen, gevolgen van wijziging in de bouw, controle op uitvoering, aanleg van leidingen, onderhoud, aansprakelijkheid en garantie.



## Uw huis in de erfenis

In de wet is geregeld dat ingeval van uw overlijden uw echtgenoot goed beschermd is tegen de aanspraken van uw eventuele kinderen. Hij of zij kan dus ook gewoon in de echtelijke woning blijven wonen.

Uw kinderen krijgen hun deel pas als ook uw echtgenoot is overleden. De kinderen kunnen deze vordering alleen eerder opeisen als uw echtgenoot failliet zou gaan of in de schuldsanering terecht komt. Zonder dat alles kan uw echtgenoot vrij beschikken over het hele vermogen en ongestoord verder leven.

Woont u ongehuwd samen en gaat u een huis kopen? Bent u zonder samenlevingsovereenkomst en/of testament samen eigenaar van uw huis, dan kunnen flinke problemen ontstaan als een van u overlijdt. Uw kinderen of uw overige familieleden erven dan van u. Uw partner is dan geen erfgenaam. De erfgenamen kunnen hun erfdeel opeisen, waardoor uw partner het huis moet verkopen.

Staat het huis op naam van de overleden partner en heeft u niets geregeld in een samenlevingscontract en/of testament? Dan kan in het slechtste geval de achterblijvende partner door de erfgenamen worden gedwongen het huis te verlaten.

Met een samenlevingsovereenkomst en twee partnertestamenten kunt u de nadelige materiële gevolgen van overlijden van uw partner voorkomen.

## Boetebeding

Elke koopovereenkomst bevat een boetebeding voor het geval u na het zetten van uw handtekening toch niet kunt afnemen. Omdat beding te kunnen laten uitvoeren moet u een bankgarantie stellen van 10% van de koopsom, of dat bedrag als waarborgsom storten op onze derdengeldrekening.

Als u buiten redenen van de ontbindende voorwaarden onverhoopt niet kunt afnemen (u ziet alsnog af van de koop), dan kunnen de hieruit voortvloeiende boete en eventuele schadevergoeding voor grote financiële problemen zorgen. Het heeft u dan veel geld gekost en u heeft nog steeds geen huis.



# Vorbereiding

## Juridisch waterdichte overdracht

Om een goede overdracht van het huis te realiseren hebben wij een grote hoeveelheid informatie nodig en moeten wij er voor zorgen dat u precies weet wat de gevolgen zijn van de koop.

Natuurlijk, in elk dossier zijn er gebruikelijke werkzaamheden die elke keer weer terugkomen en grotendeels administratief worden georganiseerd. Voor een juridisch 100% waterdichte eigendomsoverdracht gaat het ook om de laatste 20%, die niet standaard is.

Soms is de juridische positie van de verkoper anders dan uit de aangeleverde stukken en informatie blijkt. Dat levert belemmeringen op voor de levering. Wij moeten dan de juridische drempels slechten. De ene keer kan dat met een verklaring van erfrecht, de andere keer met een volmacht van de ex-echtgenoot of van de overige erfgenamen. Met daar tussenin ook nog tal van mogelijkheden.

Het komt ook voor dat de verkoper intussen failliet is, dan is medewerking van de curator nodig. Of we moeten de kantonrechter inschakelen voor toestemming namens een minderjarige erfgenaam.

Regelmatig heffen wij ook verouderde juridische beperkingen op, beperkingen die niet meer relevant zijn.

Andere keren vestigen wij juist nieuwe beperkingen.

Kortom, die laatste 20%, daarin zitten de essentialia waarmee wij er voor zorgen dat u ook daadwerkelijk datgene geleverd krijgt wat u verwacht geleverd te krijgen.



### Disclaimer

De inhoud van deze brochure is met grote zorgvuldigheid gemaakt. Het is algemene informatie en niet van toepassing op individuele situaties. U kunt aan de inhoud van deze brochure geen rechten ontleen.