

# **ONROERENDGOEDRECHT**

## **Koop & verkoop van een registergoed**

De voorfase is de belangrijkste fase bij de overdracht van registergoederen (huizen, gronden, bedrijfspanden, schepen en vliegtuigen).

Een huis kopen of verkopen is een bijzondere gebeurtenis.

Twee partijen kunnen zelf een koopovereenkomst sluiten of dat met behulp van de notaris of makelaar te doen. In die overeenkomst worden de belangrijkste afspraken (zoals koopsom) gemaakt en wordt veelal een uiterlijke datum van levering genoemd. Over de koopsom moet in beginsel 6% overdrachtsbelasting aan de overheid worden betaald. De koper moet ervoor zorgen dat op de dag van de levering de hele koopsom met alle bijbehorende kosten op een rekening "derdengelden" van de notaris gestort is. De koper zal daarvoor veelal een hypotheek afsluiten.

De kosten voor de levering alsmede bijbehorende hypotheek zijn over het algemeen voor rekening van de koper. Bij de aankoop van een appartementsrecht (aandeel in een gebouw met toebehoren) dient men op hele specifieke zaken te letten.

Zo moet er op het moment van tekenen van de koopovereenkomst bekend zijn wat u aan servicekosten aan het bestuur van de overkoepelende Vereniging van Appartementseigenaren dient te voldoen.

Ons Bureau kan u over dit onderwerp, indien gewenst, verder informeren dan wel begeleiden.

Vanaf 01 september 2003 moet de aankoop van een (eigen) woning schriftelijk worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Een dergelijke koopovereenkomst afsluiten mag dus niet meer mondeling geschieden. Na ontvangst van de door de koper en de verkoper getekende koopovereenkomst heeft de koper (niet de verkoper) drie volle dagen (zon- en feestdagen tellen deels niet mee) de mogelijkheid om de koop te ontbinden. Hij hoeft hiervoor geen reden op te geven.

Belangrijk is hierbij het precieze tijdstip waarop de drie-dagen-termijn gaat lopen.

## **Hypotheek**

De koop van een huis staat of valt met de financiering ervan. Meestal doet de koper een beroep op een bank, een verzekeringsmaatschappij of een pensioenfonds.

Wie geld leent voor de aankoop van een huis, verleent hypotheek.

Dat betekent dat het huis onderpand wordt om de geldschieter de zekerheid te geven dat hij het geleende geld weer terugkrijgt.

De wet geeft hem het recht zijn vordering (als de eigenaar in gebreke blijft met de aflossing van de geldlening) bij voorrang te verhalen op de opbrengst van het huis bij openbare verkoop (veiling) dus voor de andere schuldeisers.

Ons Bureau kan u over dit onderwerp, indien gewenst, verder informeren dan wel begeleiden.