

VOORWAARDEN RAAK NOTARISSEN

Raak Notarissen is gespecialiseerd in de overdrachten van woningen van particuliere verkopers aan particuliere kopers. Ook voor het vestigen van hypotheek op je woning ben je bij ons aan het goede adres. Wij werken tegen scherpe tarieven.

Om het allemaal goed te laten verlopen hanteren wij de volgende regels:

- De **koopovereenkomst** moeten we minimaal **vier weken** voor de overdracht hebben ontvangen. Hoe eerder hoe beter.
- Als wij de koopovereenkomst hebben ontvangen horen de koper, verkoper en de makelaar(s) zo snel mogelijk van ons of wij de zaak in behandeling kunnen nemen.
- **Overdrachtsdatum.**
Wij plannen op de overdrachtsdatum die in de koopovereenkomst staat het tijdstip van de afspraak in. Wij informeren alle betrokkenen. Mocht de gewenste datum niet meer beschikbaar zijn, dan kiezen wij een datum die daar zo dicht mogelijk bij ligt. Dat doen we zoveel mogelijk in overleg. De eerste of de vijftiende van de maand is altijd erg populair voor een overdracht. Houd er daarom rekening mee dat op of rond de eerste of de vijftiende van de maand een overdracht bij ons op die dag niet altijd mogelijk is.
- **Stuur gevraagde gegevens zo spoedig mogelijk naar ons.**
Personaliaformulieren, verklaring herkomst middelen, overdrachtsbelastingverklaring, scans van ID-bewijzen en bankpassen ontvangen wij zo snel mogelijk. Neem hetzelfde paspoort, identiteitsbewijs of rijbewijs wat ingescand is mee naar de afspraak.
- **Taxatierapport**
Als de koopsom vlak onder het bedrag van de startersvrijstelling ligt, kunnen wij om een taxatierapport vragen.
Ook bij een overdracht tussen ouders/kinderen of tussen andere familieleden kunnen wij om een taxatierapport vragen.
- **Nederlandse taal, tolk**
Wij gaan ervan uit dat alle partijen voldoende Nederlands spreken en verstaan. Als een van de partijen niet of onvoldoende Nederlands spreekt, horen wij dit graag zo spoedig mogelijk. Wij beoordelen dan of een tolk nodig is. Als dat zo is dan is de inschakeling van een officiële tolk verplicht. Wij regelen dan een officiële tolk. De kosten van een tolk en de extra werkzaamheden van ons bedragen minimaal € 400,00 en komen voor rekening van degene die de Nederlandse taal niet voldoende beheerst.
- **Dutch language, interpreter**
We assume that all parties speak and understand sufficient Dutch. If one of the parties does not speak Dutch or does not speak enough Dutch, we would like to hear this as soon as possible. We will then assess whether an interpreter is needed. If this is the case, the use of an official interpreter is mandatory. We will then arrange an official interpreter. The costs of the interpreter and our additional work amount to a minimum of € 400.00 and will be borne by anyone who does not have sufficient command of the Dutch language.
- **Verkoop uit nalatenschap**
Indien de woning tot een nalatenschap behoort en er sprake is van de verkoop door de erfgenamen en/of een executeur, dienen de juiste documenten (verklaring(en) van erfrecht, eventueel testament, eventuele boedelvolmachten) tijdig aangeleverd te worden. Wij kunnen na beoordeling van deze documenten besluiten om de zaak alsnog niet in behandeling te nemen.

Wij nemen jouw zaak in ieder geval niet aan in de volgende gevallen:

Vooraf:

- *Twijfel je over of jouw zaak niet onder onderstaande voorwaarden valt? Bel gerust of laat je makelaar of hypotheekadviseur bellen.*

- Deze voorwaarden gelden ook als er alleen een hypotheek gevestigd moet worden, lees dan voor “koper” of “verkoper” “hypotheekgever”, voor “het verkochte” “het onderpand” en voor “overdracht” “vestiging van hypotheek”.
- Deze opsomming is niet uitputtend: er kunnen andere omstandigheden zijn die aanleiding geven om een dossier niet in behandeling te nemen. Hierover beslist Raak Notarissen.

Faillissement, curatele, bewind, minderjarigheid van koper of verkoper

- Verkoper of koper is failliet, in de wettelijke schuldsanering of onder curatele gesteld en er is geen machtiging van de bevoegde rechter voor de (ver)koop.
- Het vermogen van verkoper of koper is onder bewind gesteld en er is geen machtiging van de kantonrechter voor de (ver)koop.
- Verkoper of koper zijn minderjarig en er is geen machtiging van de kantonrechter voor de (ver)koop.

Andere bijzonderheden betreffende de koper of verkoper

- Koper of verkoper is een provincie, gemeente, waterschap of andere publiekrechtelijke rechtspersoon.
- Koper of verkoper is een naamloze vennootschap, besloten vennootschap, stichting, vereniging, een kerkgenootschap, maatschap of VOF.
- Een of meer van de verkopers vermeld in de koopovereenkomst is/zijn een ander dan die in het kadaster (nog) als rechthebbende(n)/(eigenaar(s)) is/zijn vermeld en dit is te onzer beoordeling niet tijdig of eenvoudig op te lossen.
- Niet iedereen die (al dan niet volgens het kadaster) eigenaar is van het verkochte heeft de koopovereenkomst getekend en dit is te onzer beoordeling niet tijdig of eenvoudig op te lossen.
- Na het ondertekenen van de koopovereenkomst blijkt dat het verkochte aan een of meer andere personen moet worden geleverd dan in de koopovereenkomst zijn vermeld.
- Er is sprake “van verkoop aan een nader te noemen meester”.

Procedures & beslag

- Er wordt geprocedeerd over het verkochte.
- De overdracht dient plaats te vinden op basis van een rechterlijk vonnis of beschikking.
- Op het verkochte rust een (conservatoir of executoriaal) beslag.
- Er is tussen de gerechtigden geen overeenstemming over de bestemming over de verkoopopbrengst.
- De voor de overdracht noodzakelijke medewerking of toestemming van een partij of derde zal naar verwachting te onzer beoordeling niet (tijdig) verleend kunnen worden.

Koopsom & financiering

- Er zit te onzer beoordeling een (te) groot of onverklaarbaar verschil tussen de koopprijs die verkoper betaalde toen hij het verkochte verkreeg en de koopprijs die de koper nu moet betalen.
- De koopprijs van het verkochte wijkt te onzer beoordeling (te) veel (en onverklaarbaar) af van de waarde in het economische verkeer en/of de WOZ-waarde van het verkochte.
- De koopsom of een gedeelte daarvan wordt schuldig gebleven aan verkoper, omgezet in een geldlening tussen verkoper en koper of door verkoper aan koper geschonken.
- Er moet een hypotheekrecht gevestigd waarbij sprake is van een crowdfunding.
- De hypotheekbank is geen reguliere Nederlandse hypothecair financier.

Nieuwbouw

- Het verkochte komt uit een (nieuw)bouwproject waarbij de levering al wordt verzorgd door Westport Notarissen of door een ander notaris kantoor.
- Het verkochte wordt tijdens de (nieuw)bouw voor de oplevering doorverkocht aan een nieuwe koper.

Geen woning of garage/berging/parkeerplaats

- Het verkochte betreft een bedrijfsruimte, grond met agrarische bestemming of een los perceel grond.
- de (privaatrechtelijke of publiekrechtelijke) bestemming van het verkochte moet gewijzigd worden of verschilt met de omschrijving van het verkochte in de koopovereenkomst.

Andere bijzondere rechten moeten geregeld

- Ten aanzien van het verkochte moeten erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, voorkeursrechten, een (nieuw) recht van erfpacht (heruitgifte), opstalrecht of andere (zakelijke) rechten gevestigd worden.
- Op het verkochte rusten (mogelijk) erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, voorkeursrechten, een recht van gebruik en bewoning of een vruchtgebruik of andere (zakelijke of beperkte) rechten en dergelijke rechten moeten worden opgeheven of daar moet (mogelijk) afstand van worden gedaan.
- Er moet een akte van verjaring worden opgemaakt.

BTW en/of bijzonderheden met overdrachtsbelasting

- Ter berekening van de overdrachtsbelasting dient een erfpachtscanon te worden gekapitaliseerd.
- Partijen wensen een regeling in verband met artikel 13 Wet Belastingen van Rechtsverkeer.
- Ter zake de overdracht is omzetbelasting (BTW) verschuldigd, men wil opteren voor belaste levering of er dient een beroep gedaan te worden op een vrijstelling voor de omzetbelasting.