



HYPOTHEEK

Overzicht van werkzaamheden van Notarispraktijk Hagen in verband met afsluiting van een (nieuwe) hypothecaire lening.

Let op: Jij bent geldnemer en hypothekgever. De geldverstrekker die het geld uitleent is de geldgever en hypotheknemer.

A. De bevoegdheid tot hypotheekvestiging

1. Onderzoek in de akte van levering hoe en wanneer jij eigenaar bent geworden.
2. Eventueel verder onderzoek in het kadaster als je de akte van levering niet meer heeft, of als deze niet de huidige situatie weergeeft.
3. Controle van jouw identiteit, mede aan de hand van een legitimatiebewijs (paspoort/rijbewijs/Nederlandse identiteitskaart) (VIS), controle in het Centraal Insolventie Register (CIR), curatele- en bewind register, mede in verband met de Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiëren van Terrorisme (WWFT).
4. Onderzoek naar de huwelijkssituatie/geregistreerd partnerschap. Was je ten tijde van de eigendomsverkrijging al dan niet gehuwd/geregistreerd partner en is dat nog zo. Hiervoor wordt inzage gedaan bij de Basisregistratie Personen (BRP).
5. Zonodig verder onderzoek als sprake is van echtscheiding/ontbinding geregistreerd partnerschap of overlijden.
6. Controle (2x) bij het kadaster naar de huidige tenaamstelling van het registergoed (na ontvangst verzoek opmaken hypotheekakte en op de dag van de ondertekening van de akte).
7. Eventueel onderzoek naar jouw persoonlijke omstandigheden in andere registers (gezags- en/of huwelijksgoederenregister).
8. Als je niet aanwezig kan zijn bij de ondertekening van de akte, is een volmacht alleen mogelijk via een notariële akte. Overleg is noodzakelijk omdat je dan van tevoren een notariële akte moet ondertekenen op ons kantoor.

B. De juridische positie van het registergoed

1. Het controleren op drie momenten bij het kadaster van aanwezige hypotheek en (eventueel) beslagen op het registergoed, na ontvangst van opdracht, vóór de ondertekening van de hypotheekakte en onmiddellijk ná de inschrijving in het kadaster.
2. Onderzoek naar eventuele juridische belemmeringen.
3. Het opmaken van de hypotheekakte met toezending van de ontwerp-akte aan jou en de hypotheekadviseur.
4. Ondertekenen van de hypotheekakte, en aanbidding van een afschrift aan

het kadaster ter inschrijving van de hypotheek.

5. Het verzorgen van de doorhaling in het kadaster van eventueel afgeloste hypotheeken (en gelegde beslagen).

C. De financiële afwikkeling

1. Opzeggen eventueel bestaande hypotheek (eventueel kredieten) en opvragen van de aflosnota.
2. Opmaken nota van afrekening met het te ontvangen bedrag en aftrek van de aflosnota en eventuele taxatiekosten, kadasterkosten en onze kosten.
3. Toezending ontwerp van de nota van afrekening aan jou en de hypotheekadviseur. Meestal wil ook de geldverstrekker, die aan het geld uitleent, een kopie van de nota van afrekening.
4. Controle of de hypotheekgelden of de benodigde gelden tijdig op een derdengeldenrekening van Notarispraktijk Hagen zijn gestort.
5. Controle na inschrijving hypotheekakte in het kadaster of geen (verdere) beslagen zijn gelegd.
6. Aflossing van de eventueel af te lossen hypotheekschuld (en andere kredieten).
7. Overmaking van het aan jou toekomende netto-bedrag (uiterlijk de tweede werkdag na ondertekening, nadat laatste controle bij kadaster heeft plaatsgehad).

D. De kosten

De volgende kosten worden in rekening gebracht:

- ons honorarium voor de hypotheekakte.
- de kosten voor de verplichte bijdrage Kwaliteitsfonds Notariaat.
- kadasterkosten voor inschrijving van de hypotheekakte.
- de kadastrale onderzoekskosten die wij, zoals al eerder omschreven, op drie momenten moeten uitvoeren.
- de kosten van vereiste doorhaling van vervallen hypotheeken in het kadaster komen voor jou rekening.

Als je de hypotheekakte bij volmacht wil tekenen, dan moet daarvoor een notariële volmacht worden opgemaakt.

Alle genoemde kosten zijn exclusief 21% omzetbelasting.

E. De bedragen genoemd in de hypotheekakte

In de hypotheekakte staat gebruikelijk een extra-bedrag, waarvoor hypotheek wordt verleend: meestal tussen de 30% en 60% van het hypotheekbedrag. Dit extra bedrag betekent geen extra verplichting voor jou als geldnemer. De betekenis is alleen dat als je de rente niet betaalt, of andere kosten veroorzaakt, de schuld hoger wordt dan het door jou geleende bedrag. Voor die niet-betaalde bedragen, wil de geldverstrekker die aan jou geld leent,

zekerheid hebben in de vorm van extra hypotheek. Omdat echter niet bekend is hoe hoog het niet-betaalde bedrag oploopt, noemt de geldverstrekker een vrij hoog (puur fictief) bedrag, voor dat bedrag wil de geldverstrekker aanvullende zekerheid. Als je de rente onverhoopt niet betaalt en de schuld wordt groter, dan hoeft je uiteraard nooit meer te betalen dan de werkelijke schuld.