

KOOPOVEREENKOMST INSCHRIJVEN IN HET KADASTER

Sinds 1 september 2003 is het mogelijk om de koop van een registergoed in te schrijven in de openbare registers. U vraagt wat daarvan precies het nut is en wat de gevolgen zijn.

Iedere koper van een registergoed heeft het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers (het kadaster). Dit geldt zowel voor professionele als voor (consument-)kopers en voor koopakten betreffende alle soorten registergoederen. Sterker nog, als er sprake is van een (consument-)koper van een woning, dan kan hem dit recht niet (contractueel) worden ontnomen.

WAAROM INSCHRIJVEN?

Het doel van de nieuwe wet is om de positie van (consument-)kopers van registergoederen beter te beschermen. Hoe dan? Dat kunnen we het beste uitleggen door te kijken naar de gevolgen van de inschrijving.

GEVOLGEN VAN INSCHRIJVING

Door een koopovereenkomst in te schrijven in het Kadaster, wordt door derden zichtbaar dat met betrekking tot het desbetreffende registergoed een koopovereenkomst is gesloten. Daar gaat een waarschuwende werking van uit. Want wat als een verkoper zijn woning twee keer wil verkopen? Dan is – als de eerste koop is ingeschreven – voor anderen uit de gegevens van het Kadaster zichtbaar dat de verkoper zijn woning al eerder heeft verkocht.

OOK TEGENOVER DERDEN

Normaal bindt een koopovereenkomst slechts de koper en de verkoper. Inschrijving van de koop geeft de koper echter een beschermde positie ten opzichte van rechten van derden die mogelijk zijn ontstaan ná inschrijving. De koper kan zijn rechten uit de koopovereenkomst in die situatie namelijk ook tegen derden inroepen.

WAAR MOET U HIERBIJ CONCREET AAN DENKEN?

B Het recht op levering aan de koper gaat bij een ingeschreven koopovereenkomst bijvoorbeeld vóór op een daarna gerealiseerde levering of hypothecaire bezwaring, en ook op een verhuring. Tip: Ook een faillissement van de verkoper zal de koper niet deren. Bij een ingeschreven koop is de curator namelijk verplicht over te gaan tot levering aan de koper.

SLECHTS BEPERKT GELDIG?

De inschrijving heeft slechts een beperkte geldigheidsduur: zij geldt slechts 6 maanden. Binnen die periode moet de levering hebben plaatsgevonden.

Let op: wordt niet binnen zes maanden geleverd, dan kan tussen dezelfde partijen gedurende zes maanden daarna niet opnieuw een koopovereenkomst met betrekking tot hetzelfde registergoed worden ingeschreven.

HOE GAAT HET IN ZIJN WERK?

Voor het inschrijven van een koopcontract in het kadaster is de notaris nodig. De notaris kan (een uittreksel van) de koopovereenkomst inschrijven. Hij zal daarbij onderzoeken of:

- de koper beschikkingsbevoegd is;
- de bij dezelfde wet ingevoerde drie dagen bedenktijd (alleen bij woningen) is verstreken;
- in de afgelopen zes maanden niet reeds een koopcontract tussen dezelfde partijen ten aanzien van hetzelfde object is ingeschreven.

Tip: Als de notaris de koopovereenkomst heeft mee-ondertekend, hoeft niet te worden gewacht met de inschrijving tot de bedenktijd is afgelopen.

WAT KOST HET?

Aan de inschrijving van een koopovereenkomst zijn kosten verbonden. Waarschijnlijk zal ook de notaris voor zijn werkzaamheden kosten in rekening brengen. Dit kan echter per notaris verschillen. Het kan namelijk ook zijn dat deze kosten zijn inbegrepen in het tarief van de notariële akte(n). Tip: Informeer dus vooraf bij de notaris naar de kosten van inschrijving. Door inschrijving van de koopovereenkomst in het kadaster wordt de koper beschermd tegen latere kopers en latere rechten van derden. Inschrijving biedt dus meer zekerheid dat de notariële overdracht zal doorgaan.

Aan deze brief kunnen geen rechten worden ontleend.