

Meerwerk als gevolg van (wettelijk verplichte) werkzaamheden in niet-gebruikelijke situaties.

Wettelijk verplichte werkzaamheden:

1. 1. In het algemeen: indien de omstandigheden van de cliënt van dien aard zijn dat deze afwijken van wat gebruikelijk is, moet de notaris nader onderzoek instellen en/of de consequenties van deze omstandigheden met de cliënt en/of anderen bespreken.

A. Eigendom

Gebruikelijk is de situatie waarin het eigendomsbewijs en (bij flatwoningen) de splitsingsakte en splitsingstekeningen aanwezig zijn alsmede de eventuele akte van uitgifte in erfpacht en algemene erfpachtvoorwaarden. Als deze documenten niet aanwezig zijn of niet de huidige situatie weergeven: verder onderzoek in het kadaster (eventuele extra werkzaamheden voor rekening van verkoper).

Gebruikelijk is de situatie, waarin zich in de burgerlijke staat van de verkoper geen wijzigingen hebben voorgedaan sinds de eigendomsverwerving en degene die in het kadaster vermeld staat als eigenaar in leven is en ook werkelijk de eigenaar is. Anders nagaan of ex-partner, erfgena(a)m(en) of anderen medewerking dienen te verlenen dan wel bevoegd zijn over de onroerende zaak te beschikken (eventuele extra werkzaamheden voor rekening van verkoper).

B. Onroerende zaak

Gebruikelijk is de situatie, waarin hetzij geen sprake is van bijzondere bepalingen hetzij van bepalingen, die zonder verdere bewerking of onderzoek, uit het eigendomsbewijs van verkoper overgenomen kunnen worden in de akte van levering.

Anders: onderzoek naar eventuele erfdiensbaarheden en andere uit het kadaster blijvende belemmeringen (aanschrijving woningwet, Wet voorkeursrecht gemeenten, Belemmeringenwet privaatrecht, Ruilverkavelingswet, voorkeursrechten van derden en aanbiedingsplichten, etc.) (eventuele extra werkzaamheden voor rekening van verkoper).

C. Meerdere/andere onroerende zaken

Gebruikelijk is de situatie waarin sprake is van één woning. Is sprake van meer dan één woning of van een andersoortige onroerende zaak, dan zal de notaris meestal nadere werkzaamheden moeten verrichten (eventuele extra werkzaamheden).

D. Koopovereenkomst

Gebruikelijk is de situatie dat de koopovereenkomst is opgesteld door een makelaar op basis van één van de gebruikelijke modellen daarvoor. Ingeval sprake is van een andersoortige overeenkomst, dan wel een overeenkomst die niet is opgemaakt door een deskundige: onderzoek naar de inhoud van de koopovereenkomst (eventuele extra werkzaamheden).

E. Hypotheek

Gebruikelijk is de situatie dat de gekochte woning geldt als hypothecair onderpand. Indien de bank een (tweede) (overbruggings)hypothecair wenst op de bestaande woning of een andere onroerende zaak of de bank andere bijzondere voorwaarden stelt, zoals het aflossen van kredieten, brengen deze werkzaamheden extra kosten met zich mee.

F. Partijen

1. Gebruikelijk is de situatie dat partijen de Nederlandse taal machtig zijn, niet gescheiden zijn en niet in een echtscheidingsprocedure zitten, niet failliet zijn (geweest) en niet onder curatele - of bewind staan (eventuele extra werkzaamheden voor rekening van de betreffende partij).
2. De waarborgsom of de bankgarantie is niet tijdig in het bezit van de notaris.
3. Opvragen van kadaster- en/of splitsingstekeningen en - zo nodig - controleren met de feitelijke situatie (eventuele extra werkzaamheden voor rekening van verkoper).
4. Indien van toepassing: verkrijgen van toestemming of volmacht van (ex-)lechtgenoot of partner dan wel van de gemeente ingeval van erfpacht of van de Vereniging van Eigenaars ingeval van appartementsrecht (eventuele extra werkzaamheden voor rekening van verkoper).
5. Opmaken en verzenden van volmachten ter doorhaling van de hypotheek (royement) ten laste van verkoper (eventuele extra werkzaamheden voor rekening van verkoper).
6. Uitvoeren van alle werkzaamheden die verband houden met de doorhaling van een eventueel beslag op de onroerende zaak (eventuele extra werkzaamheden voor rekening van de verkoper).
7. Bij erfpacht: verzending van eigendomsbewijs aan grondeigenaar (gemeente of waterschap).
8. Opmaken en passeren van de akten tot doorhaling van de hypotheek op het kadaster (royementsakten) en het verrichten van daarmee verband houdende kadastrale recherches (eventuele extra werkzaamheden voor rekening van verkoper).

Overige werkzaamheden/mogelijkheden:

1. Het onderhandelen met en - zo nodig - meerdere malen rappelleren van banken en andere instellingen om te bereiken dat de eigendomsoverdracht op de afgesproken datum kan plaatsvinden.
2. Het onderhandelen met en - zo nodig - in gebreke doen stellen als een partij niet voldoet aan haar verplichtingen, zoveel mogelijk zonder inschakelen van een advocaat.
3. Eventuele extra werkzaamheden ingeval er problemen zijn tussen partijen dan wel één of meer van de partijen en derden, mede waardoor een goede afwikkeling van het overeengekomene stagneert.
4. Het in depot houden van een deel van de koopsom, inclusief opmaken van een depotovereenkomst.
5. De verzorging van de inschrijving van de koopovereenkomst bij het kadaster.
6. Alle werkzaamheden in verband met de afkoop of opzegging van kapitaal- en/of levensverzekeringen.
7. Indien ná het voorbereiden van de akte(n) door ons kantoor in verband met het passeren van de akte(n), het tekenen van de akte(n) wordt uitgesteld.
8. Indien een gemaakte afspraak voor de ondertekening van de akte(n) niet door kan gaan, wegens het te laat binnenkomen van hypotheekstukken.
9. Overige werkzaamheden, welke van belang zijn voor een goede afwikkeling van het overeengekomene.