

Verkoop met verlies



Mr. Ernst Loendersloot
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: Harry Heuts

Van de redactie kreeg ik het verzoek om u te informeren over de werkzaamheden die de notaris verricht bij de verkoop van een woning. Vooral als de overeengekomen koopprijs lager is dan de uitstaande hypothecaire schuld. Dit kan voor uw werk relevant zijn als de verkopers zich tot u wenden omdat u de financiële adviseur bent en/of u betrokken bent geweest bij het afsluiten van die hypothecaire geldlening.

Nadat de notaris de getekende koopovereenkomst van de makelaar heeft ontvangen, zal de notaris de hypotheekbank een verzoek sturen om een aflosnota op te stellen. In dat verzoek vraagt de notaris aan de bank om aan te geven onder welke voorwaarden de bank bereid is haar hypothecaire zekerheid op te geven. Sinds enige tijd moet de notaris daarbij overigens direct bijvoegen de volmacht tot doorhaling/royement van de hypothecaire inschrijving bij het Kadaster.

De bank neemt het verzoek van de notaris in behandeling en zal nagaan hoe hoog de uitstaande schuld en de lopende rente is tot de datum van overdracht van de woning. De bank stuurt daarbij ook de getekende royementsvolmacht retour. Dit laatste omdat de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie wil dat de notaris zo spoedig mogelijk na passeren van de akte van levering ook het register 3 van het Kadaster actualiseert en de oude hypotheekakte laat vervallen.

Deze procedure verloopt goed als er sprake is van een overwaarde en de makelaar tijdig de koopovereenkomst aan de notaris stuurt, zodat deze de termijn die de betreffende bank hanteert voor het opmaken van de aflosnota in acht kan nemen.

Maar is er een onderwaarde, dan is het van groot belang dat u en de notaris samenwerken. De notaris mag namelijk niet op eigen initiatief de bank vragen om een eventuele spaarpolis of beleggingsdepot af te kopen en te verrekenen met de uitstaande schuld. Dit kan pas gebeuren nadat in een gesprek met de verkoper de (fiscale) consequenties en mogelijke schades in kaart zijn gebracht en besproken.

Als financieel adviseur van de verkoper mag u echter met de verkoper zo'n gesprek voeren en de conclusie tot afkoop doorgeven aan de notaris. Deze zal dan (alsnog) het verzoek aan de bank richten om de waarde van de spaarpolis en/of beleggingsdepot te verrekenen met de uitstaande schuld.

Daarmee is uw rol niet afgelopen. Veel hypotheek-banken stellen zich op het standpunt dat afkoop niet mogelijk is dan nadat de schuld is afgelost. Deze Catch-22 situatie kan alleen voorkomen worden doordat u al met de bank contact heeft gehad en heeft afgesproken dat de bank royement zal verlenen aan de notaris als deze de verkoopopbrengst overboekt aan de bank. Strikt genomen lost de schuldenaar de hypothecaire lening dan niet volledig af bij de verkoop en levering van het onderpand. De resterende schuld wordt dan kort daarna alsnog voldaan als de spaarpolis of beleggingsdepot alsnog wordt afgekocht.

Er is dan nog wel een belangrijk punt dat u aan de hypotheek-bank kenbaar moet maken. Als de bank op de aflosnota zou vermelden dat de (netto-)verkoopopbrengst overgeboekt moet worden door de notaris alvorens royement te zullen toestaan, zal de notaris om verduidelijking moeten vragen. Mag de notaris de makelaars-courtage en/of de kosten van doorhaling in aftrek brengen van de koopsom of moet de notaris de gehele koopsom overmaken aan de bank ?

Het bespoedigt de hele procedure als u in uw contacten met de bank al heeft aangegeven dat dit speelt en aangeeft hoe hoog de courtage zal zijn. De makelaar kan u hiertoe een pro-forma nota sturen. De kredietbeoordelaar van de bank heeft dan tijdig de benodigde gegevens om een duidelijke en correcte aflosnota aan de notaris te sturen als deze daar om vraagt.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

