

BAARNS BESLAG PROCEDURE



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)*

Beste Lezer,

Als u mijn vorige column niet gelezen heeft, denkt u misschien dat ik u het recept voor een deegmengsel ga geven, maar dat is niet zo. De Baarns Beslag Procedure is de naam voor een vast protocol dat een notaris moet volgen als er eerder geld moet worden uitbetaald dan volgens de standaard regels mag.

Zo mag de notaris bij de verkoop van een woning de koopprijs pas uitbetalen als het Kadaster de akte van levering heeft verwerkt. Het Kadaster mag hier maximaal 4 werkdagen over doen. Vaak komt voor dat uw oude woning bij de notaris van de koper wordt overgedragen, terwijl u op dezelfde dag bij uw notaris uw nieuwe woning moet betalen. Formeel krijgt u uw overwaarde dus pas na die 4 dagen en zou u dus nog niet uw nieuwe huis kunnen inrichten. U zou dus voor die periode moeten gaan logeren bij familie of in een hotel.

Maar ook als u een hypotheek-akte tekent bij uw eigen notaris, terwijl het geld nodig is om op dezelfde dag bij een projekt-notaris de prijs van uw nieuwbouwwoning te betalen speelt dit formele probleem. En dat was waar ik de vorige keer over schreef.

Om dit te voorkomen is er een uitzondering op de gewone uitbetalings-regel, maar alleen als de notarissen zich aan het protocol houden. Zij bevestigen dat aan elkaar in speciaal hiervoor door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) opgestelde formulieren. Deze moeten zij beide tekenen en aan elkaar sturen.

Daardoor verplicht uw notaris zich het geld dat hij op de dag van ondertekening krijgt van de notaris die uw kopers hebben uitgekozen, niet uit te betalen voordat alles rond is. Daarmee wordt dan onder meer bedoeld dat pas als de akte van levering van uw oude huis volledig verwerkt is door het Kadaster, uw notaris het geld mag gebruiken om uw aankoop te betalen.

Bij aankoop van een nieuwbouwwoning is het juist de projekt-notaris die dit afspreekt met uw notaris. Uw notaris laat u namelijk de hypotheek-akte tekenen en boekt dan het geld over naar de andere notaris.

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

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

