

Sinds 1 januari 2008 geldt voor notarissen een nieuwe regel bij de uitbetaling van gelden bij aan- en verkoop van onroerende zaken en bij hypotheek. Deze regel is uitgegeven door de beroepsorganisatie voor notarissen (de KNB). Kort gezegd houdt deze regel in dat de notaris bij aan- en verkoop van een onroerende zaak of bij vestiging van een hypotheekrecht alleen aan de partijen bij de akte mag uitbetalen. Hiernaast beantwoorden wij een aantal vragen over de gevolgen die deze regel voor u heeft.

Uitbetaling geldsommen via de notaris bij onroerende zaken

Wat is het doel van deze regel?

Doel van het nieuwe voorschrift is de bestrijding van (belasting)fraude en andere ongeoorloofde praktijken. Het is immers niet de bedoeling dat de notaris, die een geheimhoudingsplicht heeft en dus ook niet snel informatie verstrekt over de geldstromen van en naar zijn kantoor, kan worden gebruikt om geld 'zoek te maken'.

Aan wie mag de notaris uitbetalingen doen?

Bij de aan- en verkoop van een onroerende zaak mag de notaris alleen geld uitbetalen aan degene die zelf bij de transactie is betrokken en aanspraak kan maken op uitbetaling van geld. Dit geldt ook bij een hypotheekverlening. Bij een verkoop stort de notaris het geld op de *eigen* rekening van de verkoper. Bij een hypotheekverlening stort de notaris het geld op de *eigen* rekening van de hypotheekgever (de schuldenaar). Het is dus niet langer mogelijk dat gelden op verzoek van een verkoper of hypotheekgever worden overgemaakt naar een bankrekening die niet op zijn naam staat. Overboeking naar een en/of-rekening waarop ook een ander dan de verkoper/hypotheekgever is gerechtigd, is mogelijk.

Kan de notaris van deze regel afwijken?

Er is een aantal uitzonderingen op de regel toegestaan. Er mag van de regel worden afgeweken onder meer bij de aflossing van hypotheek, de betaling van makelaarscourtage, betalingen aan de Vereniging van Eigenaren, taxatiekosten en, bij een nieuwbouwwoning, vervallen aannemingstermijnen. Ook de aflossing van persoonlijke leningen (bijvoorbeeld Comfortcard of VISA) en overbruggingskredieten door de notaris mag, mits een hypothecaire kredietverstrekker dit als voorwaarde heeft gesteld voor het verstrekken van een (nieuwe) financiering.

Welke gevolgen zijn nog meer aan de regeling verbonden?

- > De notaris mag het geld aan verkopers niet in een andere verhouding overmaken dan zij eigenaar waren. Een voorbeeld: A en B zijn voor 40 respectievelijk 60 procent eigenaar van een woning. Zij vragen de notaris aan ieder van hen de helft van de verkoopopbrengst over te maken. De notaris mag dit op grond van de regel niet, tenzij A en B in het kader van een verrekening bij het einde van een huwelijk of samenleving deze wijze van uitbetaling schriftelijk zijn overeengekomen.
- > Uit de verkoopopbrengst mag de notaris niet op verzoek van de verkoper gelden overmaken als schenking aan bijvoorbeeld de kinderen.

Wilt u meer weten over dit onderwerp of over andere notariële zaken, dan kunt u vanzelfsprekend contact opnemen met ons kantoor.

Westvest 38, 2611 AZ Delft
T (015) 219 19 99
E info@westvest-notarissen.nl

www.westvest.netwerknotarissen.nl

Westvest
Netwerk Notarissen



maart 2008
811834