



Een koper kan extra beschermd worden door de koopovereenkomst in te laten schrijven in de openbare registers van het Kadaster. Wij hebben de hoofdlijnen van deze kopersbescherming voor u op een rij gezet.

Inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers van het Kadaster

Sinds 1 september 2003 kunnen koopovereenkomsten bij het kadaster worden ingeschreven. Dit gebeurt door middel van een verklaring opgesteld door de notaris, hierna genoemd de “vormerkung”.

Als de koopovereenkomst door een notaris is opgesteld en meeondertekend dan kan de vormerkung al gelden binnen de bedenktijd van koper – de drie-dagen-termijn.

Voordelen van kadastrale inschrijving

Inschrijving bij het Kadaster heeft als voordeel dat een eventueel faillissement, surséance van betaling of schuldsaneringaanvraag van de verkoper, die is ontstaan ná ondertekening van de koopovereenkomst, geen gevolgen heeft voor de aankoop van de koper. Dit geldt ook voor een eventueel na de inschrijving van de koopovereenkomst gelegd beslag ten laste van de verkoper. Bovendien werkt door de vormerkung een tweede verkoop, hypotheekverlening of verhuur door de verkoper niet ten nadele van de koper.

Kadastrale inschrijving vervalt na zes maanden

Nadat de koopovereenkomst is ingeschreven moet de levering binnen zes maanden plaatsvinden, anders verliest de inschrijving met terugwerkende kracht haar werking. De koopovereenkomst blijft dan wel geldig, maar de voordelen van inschrijving vervallen. Nadat de kadastrale inschrijving haar werking heeft verloren, kan gedurende zes maanden geen koop tussen dezelfde partijen met betrekking tot hetzelfde registergoed worden ingeschreven. Indien de overdracht is bepaald op een langere termijn dan zes maanden, moet voor de inschrijving een keuze worden gemaakt: of direct inschrijven zodat de koper de eerste zes maanden is beschermd, of later, zodat de koper gedurende de laatste zes maanden bescherming geniet.

Hoe komt de kadastrale inschrijving tot stand?

De kadastrale inschrijving geschiedt door middel van een notariële akte waaraan de koopovereenkomst wordt vastgehecht. Onder de koopovereenkomst dient de notaris onder meer te verklaren:

- dat de drie dagen bedenktijd is verstreken of dat de koopovereenkomst is opgesteld en medeondertekend door een notaris;
- dat de laatste zes maanden geen eerdere koopovereenkomst met betrekking tot hetzelfde registergoed tussen dezelfde partijen stond ingeschreven.

Als de koopovereenkomst niet door de notaris zelf is opgesteld, dan moet worden gewacht met de inschrijving tot de drie dagen bedenktijd zijn verstreken. Is de koopovereenkomst wel door de notaris opgesteld, dan kan de inschrijving direct plaatsvinden. De notariële medewerking aan de kadastrale inschrijving betekent niet dat de notaris enige verantwoordelijkheid draagt voor de inhoud of totstandkoming van een koopovereenkomst die door een derde, bijvoorbeeld een makelaar, is opgesteld.

Kosten van de kadastrale inschrijving

De kosten die de notaris in rekening brengt voor het inschrijven voor de koopovereenkomst zijn € 125,00 exclusief BTW, inclusief BTW komt dit neer op € 148,75.

Het Kadaster brengt € 120,00 (tarief 1 augustus 2009) in rekening voor inschrijving van een koopovereenkomst.

Zoals u aan de hiervoor te melden gegevens kunt zien, is het ten zeerste aan te raden om gebruik te maken van deze mogelijkheid. Indien u hiervoor kiest of indien u meer wilt weten over dit onderwerp, neemt u dan contact op met ons.