

Spelregels Basisnotarissen Rijnmond onroerend goed

Op het door u gekozen product en aangeboden tarief zijn de volgende spelregels van toepassing.

Inhoudsopgave

1. Wat zijn de spelregels voor de offerte?
2. Wat verwachten wij van u?
3. Wat mag u van ons verwachten?
4. Wat zijn de “Basis” werkzaamheden?
5. Wat is dossieronline?
6. Wat zijn niet gebruikelijke werkzaamheden
7. Algemene voorwaarden Basisnotarissen.nl

1. Spelregels offerte

De offerte is 6 weken geldig. De kosten aan derden berekenen wij aan u door. In verband met controle van uw persoonsgegevens, insolventieregister, curatele register, huwelijksgoederenregister en register van identiteitsbewijzen berekenen wij € 20,00 per persoon. Voor rechtspersonen (inzage Handelsregister van de Kamer van Koophandel, opvragen statuten, insolventieregister) berekenen wij € 30,00 per rechtspersoon. Deze tarieven zijn exclusief 21% BTW.

2. Wat verwachten wij van u?

- U of uw makelaar, hypotheekadviseur of bank, levert de stukken op tijd bij ons aan.
- U vult de personalijst, die u digitaal van ons toegezonden krijgt, in en stuurt deze per e-mail terug.

De rest doen wij!

3. Wat mag u van ons verwachten?

- Wij bevestigen uw opdracht direct na ontvangst van de stukken.
- Bij de totstandkoming van de akten verrichten wij alle in het notariaat gebruikelijke werkzaamheden (de “Basis” werkzaamheden). Om zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen over deze basiswerkzaamheden hebben wij hieronder deze werkzaamheden weergegeven. Alle gebruikelijke werkzaamheden zijn in het tarief begrepen.
- Indien blijkt dat er in uw geval niet gebruikelijke werkzaamheden nodig zijn, zullen wij deze werkzaamheden aanvullend in rekening brengen. Wij zullen uitsluitend werkzaamheden in rekening brengen indien deze werkzaamheden door ons ten tijde van het uitbrengen van de offerte in redelijkheid niet konden worden voorzien. Ook eventueel extra diensten, spoed-diensten of noodzakelijke werkzaamheden om het proces te bespoedigen verzorgen wij graag voor u. Daarvoor zullen extra kosten worden berekend (niet gebruikelijke werkzaamheden). Deze niet gebruikelijke werkzaamheden zullen onder punt 6 verder worden toegelicht.
- U ontvangt van ons per dossieronline de concept akte(n) ruimschoots voor de dag van het tekenen van de akte(n).
- Wij plannen een passeerafspraak in en geven u de datum, tijdstip van het passeren van de akte(n) en de betalingswijze door.

4. De “Basis” werkzaamheden

- Onderzoek bij het Kadaster naar hoe en wanneer de eigendom van het over te dragen registergoed is verkregen door verkoper/hypotheekgever.
- Onderzoek bij het Kadaster of het registergoed is belast met hypotheek of beslag en controle of niet reeds een eerdere koopovereenkomst betreffende het registergoed is ingeschreven.
- Onderzoek of er sprake is van een monument dan wel of het registergoed binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht ligt.
- Onderzoek of er sprake is van erfdiensbaarheden of bijzondere bepalingen (kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen of gemeentelijke voorschriften), voor zover voortvloeiend uit de laatste aankomstitel.
- Onderzoek of er sprake is van erfpacht, opstalrecht, voorkeursrecht gemeenten en dergelijke.
- Onderzoek of er sprake is van een aanschrijving van bouw- en woningtoezicht.
- Onderzoek of er sprake is van ruilverkavelingsrente.

- Toezicht houden op de betaling van een eventuele waarborgsom of afgifte van een bankgarantie en communiceren met de betrokkenen.
- Correspondentie met verkoper, koper, banken, makelaar(s) en andere tussenpersonen, voor zover niet voortvloeiend uit de hierna te omschrijven niet gebruikelijke werkzaamheden.
- Het opstellen van een concept van de akte(n).
- Het opvragen van de benodigde gelden bij de geldverstrekker(s).
- Het opstellen en verzenden van afrekeningen aan de desbetreffende partijen.
- Toezending - indien mogelijk ten minste één week voor de datum van het tekenen van de akte(n) - van een concept van de akte(n) aan partijen, makelaars en andere tussenpersonen.
- Controle dat de te ontvangen hypotheekgelden en eventuele eigen middelen tijdig, dat wil zeggen voor het moment van passeren van de akte(n), op de "kwaliteitsrekening" van de notaris zijn bijgeschreven.
- Vlak voor het passeren van de akte(n) opnieuw controle bij het Kadaster naar de eigendomssituatie met betrekking tot het registergoed en naar eventuele aanwezige hypotheek of beslagen.
- Het - na het bespreken en toelichten daarvan - passeren van de akte(n)
- Afgifte aan de nieuwe eigenaar (en bij erfpacht ook aan de grondeigenaar) van een afschrift van de akte van levering en/of afgifte aan de partijen bij de hypotheekakte.
- Het inschrijven van de akte(n) in het Kadaster.
- Controle van de ontvangstbevestiging van de akte(n) bij het Kadaster en opnieuw controle bij het Kadaster naar de eigendomssituatie met betrekking tot het registergoed en naar eventueel aanwezige hypotheek of beslagen.
- Uitbetalen (op de eerste of tweede werkdag na het passeren van de akte(n), afhankelijk van het tijdstip van passeren) van gelden aan koper, verkoper en hypothecair financiers, gemeente, Vereniging van Eigenaars, makelaar(s), taxateur(s) en eventuele anderen. De dag van uitbetaling hangt samen met de dag van ontvangst van het bewijs van inschrijving van het Kadaster.
- Verzorgen van de aangifte overdrachtsbelasting, tijdige voldoening van deze belasting aan de Belastingdienst en registratie van de akte(n) bij de Belastingdienst.

5. Wat is dossieronline?

Met dossieronline kunt u op ieder ogenblik op het moment dat het u schikt bekijken wat de status is van uw dossier. Na ontvangst van uw stukken wordt er door ons een dossier aangemaakt en vervolgens krijgt u een e-mail met uw persoonlijke inlogcode en wachtwoord. Met deze gegevens kunt u uw eigen dossier bekijken via internet. Deze gegevens zijn altijd beschikbaar voor u, uw tussenpersoon en/of uw makelaar. Een handleiding van dossieronline is via deze link te downloaden.

6. Wat zijn niet gebruikelijke werkzaamheden?

Algemeen	Kosten excl. BTW	Kosten zijn voor:
Verkoperj komt niet zelf de akte tekenen, maar tekent per volmacht	Service	
Een partij komt niet zelf de hypotheekakte tekenen, maar tekent per notariële volmacht	€ 150,00	Betreffende partij
Een partij spreekt geen Nederlands en er moet een tolk/vertaler aanwezig zijn	€ 100,00 exclusief de kosten van de tolk of vertaler	Betreffende partij
U maakt geen gebruik van e-mail en wenst de correspondentie per post te ontvangen. Bij de verkoper zullen wij hier geen extra kosten voor in rekening brengen	€ 50,00	Betreffende partij
Een partij is failliet, staat onder bewind of onder curatele, etc.	op basis van bestede uren en geldende uurtarief minimaal € 125,00	Betreffende partij
Algemeen	Kosten excl. BTW	Kosten zijn voor:

U bent gescheiden zonder dat de echtscheiding volledig is afgewikkeld of u bent in een echtscheidingsprocedure verwickeld en dit brengt extra werkzaamheden met zich mee	op basis van bestede uren en geldende uurtarief	Betreffende partij
Op grond van de wet moet de akte getekend worden in het bijzijn van één of meerdere getuigen	op basis van bestede uren en geldende uurtarief	Betreffende partij
Van één van partijen kan de identiteit niet vastgesteld worden	o.b.v. bestede uren en geldende uurtarief	Betreffende partij

Eigendom	Kosten excl. BTW	Kosten zijn voor
Verrichten kadastraal onderzoek bij meer dan één kadastraal perceel	€ 15,00 per extra perceel	Koper/ hypotheekgever
De verkoper of hypotheekgever is niet de eigenaar volgens het Kadaster (er is wel een verklaring van erfrecht afgegeven)	€ 50,00	Verkoper/ hypotheekgever
De verkoper of hypotheekgever is niet de eigenaar volgens het kadaster (er is geen verklaring van erfrecht afgegeven)	op basis van bestede uren en geldende uurtarief minimaal € 125,00	Verkoper/ hypotheekgever
Extra kadastraal onderzoek om onduidelijke eigendomssituatie op te helderen	op basis van bestede uren en geldende uurtarief	Verkoper/ hypotheekgever
Vooraf aanvragen van kadastrale uitmeting of vormen van voorlopige kadastrale grenzen (via Splits) (exclusief de kosten van het Kadaster)	€ 85,00	Verzoekende partij
Bij het Kadaster inschrijven van een situatietekening	€ 35,00	Betreffende partij
Toestemming tot verkoop van gemeente of andere instantie(s) regelen	€ 35,00	Verkoper
Toestemmingsverklaring van echtgeno(o)t(e)/partner opstellen omdat deze niet zelf bij de ondertekening aanwezig is	service	Betreffende partij
U bent minderjarig en u verzorgt zelf de toestemming van de kantonrechter	€ 75,00	Betreffende partij
U bent minderjarig en wij verzorgen de toestemming van de kantonrechter	€ 150,00	Betreffende partij

Koopovereenkomst	Kosten excl. BTW	Kosten zijn voor
In afwijking van de koopovereenkomst besluit u samen te kopen of besluit u alleen te kopen en wij maken de bijbehorende overeenkomst	op basis van bestede uren en geldende uurtarief	Koper
U hebt bij de makelaar de koopovereenkomst in gehuwde staat getekend, maar bij het ondertekenen van de akte(n), bent u gescheiden (het kan zijn dat uw ex-echtgeno(o)t(e)/ex-partner moet meetekenen)	op basis van bestede uren en geldende uurtarief minimaal € 175,00	Koper
De koopovereenkomst wordt door ons opgesteld	€ 150,00	Betreffende partij
Inschrijving koopovereenkomst bij het Kadaster (exclusief kadasterkosten)	€ 85,00	Verzoekende partij
Werkzaamheden in verband met eerder ingeschreven koopovereenkomst(en) bij het Kadaster	op basis van bestede uren en geldende uurtarief	Verkoper

Woning	Kosten excl. BTW	Kosten zijn voor
De verkoper heeft de eigendom op verschillende momenten verkregen	€ 50,00, per extra eigendomsverkrijging	Verkoper
Werkzaamheden bij aankoop van een appartement ten aanzien van het reservefonds/servicekosten	€ 25,00	Koper
Werkzaamheden bij een "slapende" Vereniging van Eigenaars	€ 25,00	Koper
Werkzaamheden bij einde huur, pacht, vruchtgebruik of andere gebruiksrechten	op basis van bestede uren en geldende uurtarief minimaal € 125,00	Verkoper
Vestiging van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere bepalingen, voorkeursrechten of andere rechten danwel afstanddoening hiervan	op basis van bestede uren en het geldende uurtarief minimaal € 125,00	Betreffende partij
Opstellen van een sleutelverklaring	€ 150,00	Betreffende partij
Het registergoed is een recreatiewoning, beleggingsobject of bedrijfspand	op basis van bestede uren en geldende uurtarief	Koper

Banken/termijnen	Kosten excl. BTW	Kosten zijn voor
Extra communicatie met de geldverstrekker over hypotheekstukken	op basis van bestede uren en geldende uurtarief minimaal € 35,00	Betreffende partij
Extra communicatie met hypotheekhouder of beslaglegger ter verkrijging van roeyement	op basis van bestede uren en geldende uurtarief	Betreffende partij
De bank wil graag een extra onderpand opnemen in de hypotheekakte	€ 125,00 per extra onderpand	Betreffende partij
Werkzaamheden in verband met rangwisseling hypotheek	€ 170,00	Betreffende partij

Banken/termijnen	Kosten excl. BTW	Kosten zijn voor
Extra werkzaamheden bij "rest-schuld"	€ 75,00	Betreffende partij
Toestemming vragen bij een eerdere hypotheekhouder	€ 50,00	Betreffende partij
Opvragen van aflosnota (krediet)	€ 35,00 per aflosnota	Betreffende partij
Gehele doorhaling bij het Kadaster van een recht van hypotheek inclusief het opvragen van een aflosnota exclusief kadasterkosten	€ 135,00 per inschrijving	Betreffende partij
Gedeeltelijke doorhaling bij het Kadaster van een recht van hypotheek inclusief het opvragen van een aflosnota exclusief kadasterkosten	€ 164,00 per inschrijving	Betreffende partij
Losse opdracht tot doorhaling (geheel/gedeeltelijk) bij het Kadaster exclusief kadasterkosten	€ 115,00 per inschrijving	Betreffende partij
De hypotheekakte(n) wordt getekend binnen 5 werkdagen na binnenkomst van de hypotheekstukken van de geldverstrekker	€ 100,00	Betreffende partij
De leveringsakte(n) wordt getekend binnen 10 werkdagen na binnenkomst van de koopovereenkomst	€ 100,00	Betreffende partij
Werkzaamheden i.v.m. het opmaken van een hypotheekakte waarbij de geldverstrekker geen bancaire instelling is	op basis van bestede uren en het geldende uurtarief	Betreffende partij
Het betreft een bedrijfsfinanciering	op basis van bestede uren en het geldende uurtarief	Betreffende partij
Werkzaamheden bij meer dan één voorbelasting, per voorbelasting	€ 35,00	Betreffende partij
Kosten in rekening gebracht door ECH bij een hypotheek	€ 10,37	Betreffende partij
Werkzaamheden bij een dubbele hypothecaire inschrijving in 1 akte exclusief kadasterkosten	€ 75,00	Betreffende partij

Overige werkzaamheden	Kosten excl. BTW	Kosten zijn voor
Legalisatie handtekening natuurlijke persoon	€ 35,01 inclusief BTW	Betreffende partij
Legalisatie rechtspersoon (exclusief verschotten)	op basis van bestede uren en het geldende uurtarief	Betreffende partij
Werkzaamheden inzake een besluit AVA of een besluit RvC	op basis van bestede uren en het geldende uurtarief	Betreffende partij
Er moeten extra werkzaamheden worden verricht omdat er problemen zijn tussen partijen	op basis van bestede uren en het geldende uurtarief	Betreffende partij

Overige werkzaamheden	Kosten excl. BTW	Kosten zijn voor
Er blijft geld in depot bij de notaris en wij maken een depotakte	op basis van bestede uren en geldende uurtarief minimaal € 175,00	Betreffende partij
Het verzetten van de afspraak op verzoek van een partij of omdat het dossier niet compleet is	€ 100,00	Betreffende partij
Er wordt beslag gelegd op de koopprijs of op het registergoed	op basis van bestede uren en het geldende uurtarief	Betreffende partij
Coördinatie geldstroom en afstemming met ander notariskantoor	€ 35,00	Betreffende partij
Afkopen van een verzekeringspolis	op basis van bestede uren en geldende uurtarief minimaal € 25,00	Verkoper
Werkzaamheden in verband met Groninger akte	op basis van bestede uren en het geldende uurtarief	Koper
Het opnemen van een schenking of een geldlening in de akte	op basis van bestede uren en geldende uurtarief minimaal € 125,00	Koper

Uurtarieven 2015		
Notaris	Kandidaat-notaris	Notarieel medewerker
€ 250,00	€ 215,00	€ 110,00

De genoemde tarieven zijn inclusief BTW.

7. Algemene Voorwaarden Basisnotarissen Rijnmond, vastgesteld bij akte d.d. 22 december 2011 voor mr. A.R. Autar, notaris te Rotterdam.

Basisnotarissenrijnmond.nl hanteert algemene voorwaarden, die gedeponeerd zijn bij de Rechtbank te Rotterdam. Tevens zijn de algemene voorwaarden te raadplegen op onze website <http://www.basisnotarissenrijnmond.nl>.

Artikel 1 - Definities

Notaris.

Onder notaris wordt verstaan de notaris, zijn waarnemer en zijn kantoorgenoten, die (mede) met de uitvoering van de opdracht zijn belast.

Opdrachtgever.

Onder opdrachtgever wordt verstaan de natuurlijke of rechtspersoon die (mede) de opdracht geeft/geven tot dienstverlening, alsmede diens wederpartij(en).

Opdracht.

Onder opdracht wordt verstaan de overeenkomst in de zin van artikel 7:400 Burgerlijk Wetboek waarbij de notaris zich jegens de opdrachtgever verplicht tot het verrichten van bepaalde diensten. Alle opdrachten worden met uitsluiting van artikel 7:404 Burgerlijk Wetboek en 7:407 lid 2 Burgerlijk Wetboek aanvaard. Indien de notaris als natuurlijk persoon en/of via een rechtspersoon deel uitmaakt van een maatschap, geldt deze maatschap als enige opdrachtnemer. Treedt het notariškantoor naar buiten als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid of naamloze vennootschap, dan is deze vennootschap enige opdrachtnemer. Waar in deze akte wordt gesproken van de notaris wordt daarmee tevens bedoeld de hiervoor bedoelde maatschap of vennootschap.

De notaris is bevoegd bij de uitvoering van de opdracht voor rekening van op de opdrachtgever derden in te schakelen.

Artikel 2 - Toepassingsgebied

Deze voorwaarden zijn van toepassing op dienstverlening door de notaris.

Artikel 3 - Tarieven en meerwerk

1. Voor de dienstverlening zullen de op het kantoor van de notaris voor die diensten gebruikelijke full-servicetarieven in rekening worden gebracht, tenzij tussen de opdrachtgever en de notaris (schriftelijk) anders is overeengekomen.
2. Als meer werkzaamheden dan de gebruikelijke worden verricht is de notaris bevoegd een hoger bedrag dan het in het vorige lid bedoelde bedrag in rekening te brengen. Indien dit meerwerk naar het oordeel van de notaris veroorzaakt wordt door danwel vanwege één partij, is de notaris bevoegd ter zake van dit meerwerk aan die partij te declareren, onverminderd de aansprakelijkheid van zijn wederpartij jegens de notaris.

Artikel 4 - Niet doorgedane akte - ingetrokken opdracht

Ook werkzaamheden die verricht worden, zonder dat deze uiteindelijk leiden tot een notariële akte, vallen onder de opdracht. De notaris is bevoegd ter zake van die werkzaamheden alsmede na een ingetrokken opdracht aan de cliënt te declareren op basis van de door de notaris en de desbetreffende medewerkers aan de opdracht bestede tijd, tegen de op het kantoor gebruikelijke uurtarieven, tenzij tussen de opdrachtgever en de notaris schriftelijk anders is overeengekomen.

Artikel 5 - Aansprakelijkheid van de opdrachtgever

Ingeval een opdracht wordt verstrekt door meer dan een persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde van die opdracht aan de notaris verschuldigd zijn. Ingeval een opdracht wordt verstrekt door een natuurlijk persoon namens een rechtspersoon is, indien deze natuurlijke persoon beschouwd kan worden als de (mede-) beleidsbepaler van deze rechtspersoon, deze natuurlijke persoon tevens in privé opdrachtgever. Bij wanbetaling door de rechtspersoon is hij derhalve persoonlijk aansprakelijk voor de betaling van de declaratie, onverschillig of de nota, al dan niet op verzoek van de opdrachtgever, ten name van een rechtspersoon is gesteld dan wel ten name van de opdrachtgever als natuurlijk persoon. De notaris is bevoegd het te declareren bedrag in te houden op een uit te keren waarborgsom (al dan niet krachtens een bankgarantie) of depotbedrag die/dat gestort is op zijn kwaliteitsrekening.

Artikel 6

Ingeval van overlijden van de opdrachtgever gaan zijn rechten en verplichtingen over op zijn rechtverkrijgenden onder algemene titel.

Artikel 7 - Betaling

Het verschuldigde honorarium en de eventuele verschotten dienen, tenzij anders vermeld, uiterlijk op de datum van het passeren van de akte, doch vóór het tijdstip van passeren daarvan, in het bezit te zijn van de notaris.

De notaris is bevoegd tussentijds te declareren en/of voorschotten in rekening te brengen.

Artikel 8 - Kosten van invordering

De opdrachtgever aan wie, door middel van een nota of op andere wijze, schriftelijk betaling van honorarium of verschotten is verzocht en van wie binnen de vervaltermijn nog geen betaling is ontvangen, is aansprakelijk voor de kosten die de notaris vanaf het moment van verstrijken van de vervaltermijn, zowel in als buiten rechte, ter inning van zijn vordering maakt, alsmede terzake van de door de notaris bestede tijd op basis van het op het kantoor voor de desbetreffende functionaris gebruikelijke uurtarief. Tevens is hij vanaf dat moment rente over die vordering verschuldigd. De rente bedraagt één procent per maand, waarbij een gedeelte van een maand geldt als een volle maand.

Artikel 9 - Werkzaamheden

De werkzaamheden zullen door de notaris worden verricht met inachtneming van de voor hem als notaris geldende wettelijke en andere voorschriften.

Artikel 10 - Klachten

Ingeval de opdrachtgever klachten heeft jegens de notaris zal hij deze klachten eerst aan de notaris naar voren brengen. Wordt daarop naar de mening van opdrachtgever niet of niet op voldoende bevredigende wijze gereageerd, dan heeft de opdrachtgever de mogelijkheid zich te wenden tot:

- de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie; of
- de desbetreffende Kamer voor het Notariaat van het Hof te Den Haag.

Artikel 11 - Aansprakelijkheid van de notaris

1. Indien in de werkzaamheden, die worden verricht ter uitvoering van de aan de notaris gegeven opdracht, een of meer fouten zijn gemaakt, is de met betrekking tot die werkzaamheden aan de opdrachtgever(s) en derden te betalen totale schadevergoeding beperkt tot het bedrag waarvoor de aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval de notaris aanspraak op uitkering geeft vermeerderd met het bedrag van het eigen risico dat volgens de verzekeringsvoorwaarden niet ten laste van de verzekeraar(s) is.
2. De in het vorige lid omschreven aansprakelijkheidsbeperking geldt tevens voor het geval de notaris aansprakelijk is voor fouten van door hem ingeschakelde derden of voor het niet deugdelijk functioneren van door hem bij de uitvoering van de opdracht gebruikte apparatuur, software, gegevensbestanden, registers of andere zaken, geen uitgezonderd.
3. De aansprakelijkheidsbeperking als omschreven in lid 1. van dit artikel geldt ook indien de notaris ten onrechte zijn dienst heeft geweigerd en hieruit schade is voortgevloeid.
4. De aansprakelijkheidsbeperking als opgenomen in de vorige leden van dit artikel is mede gemaakt ten behoeve van de waarnemer van de notaris en allen die op zijn kantoor werkzaam zijn, zodat dezen zich evenzeer op deze aansprakelijkheidsbeperking kunnen beroepen.

Artikel 12 - Rechtskeuze

Op de rechtsverhouding tussen de notaris en zijn cliënten zal Nederlands recht van toepassing zijn. Uitsluitend de Nederlandse rechter zal bevoegd zijn van enig geschil dat tussen de notaris en de cliënt mocht ontstaan, kennis te nemen.