

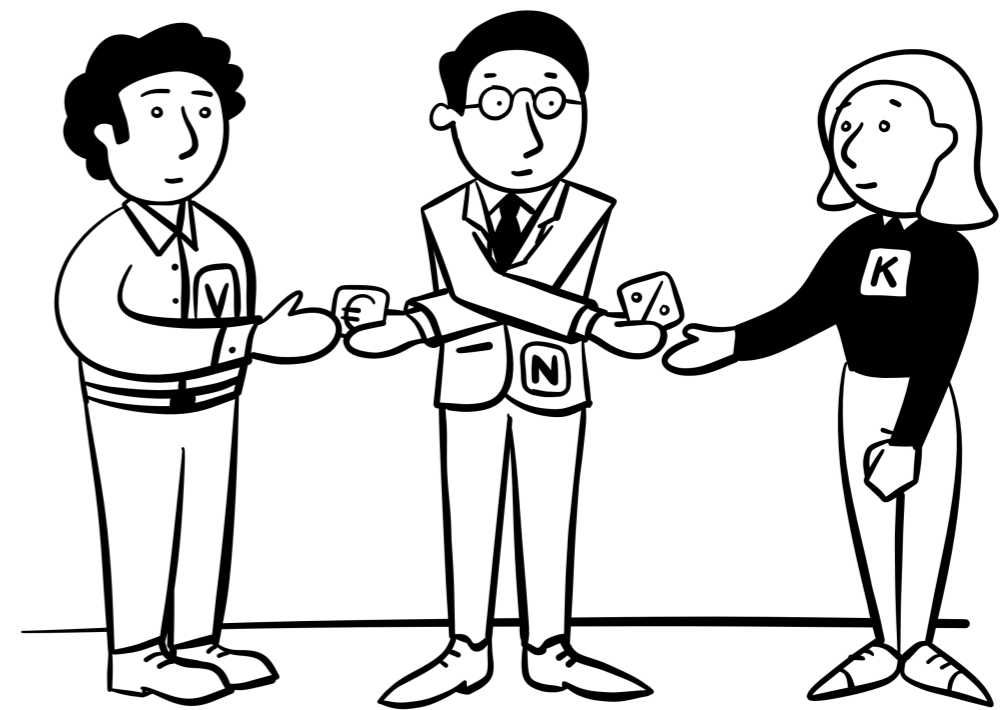
Gelijk oversteken

De notary letter in transacties

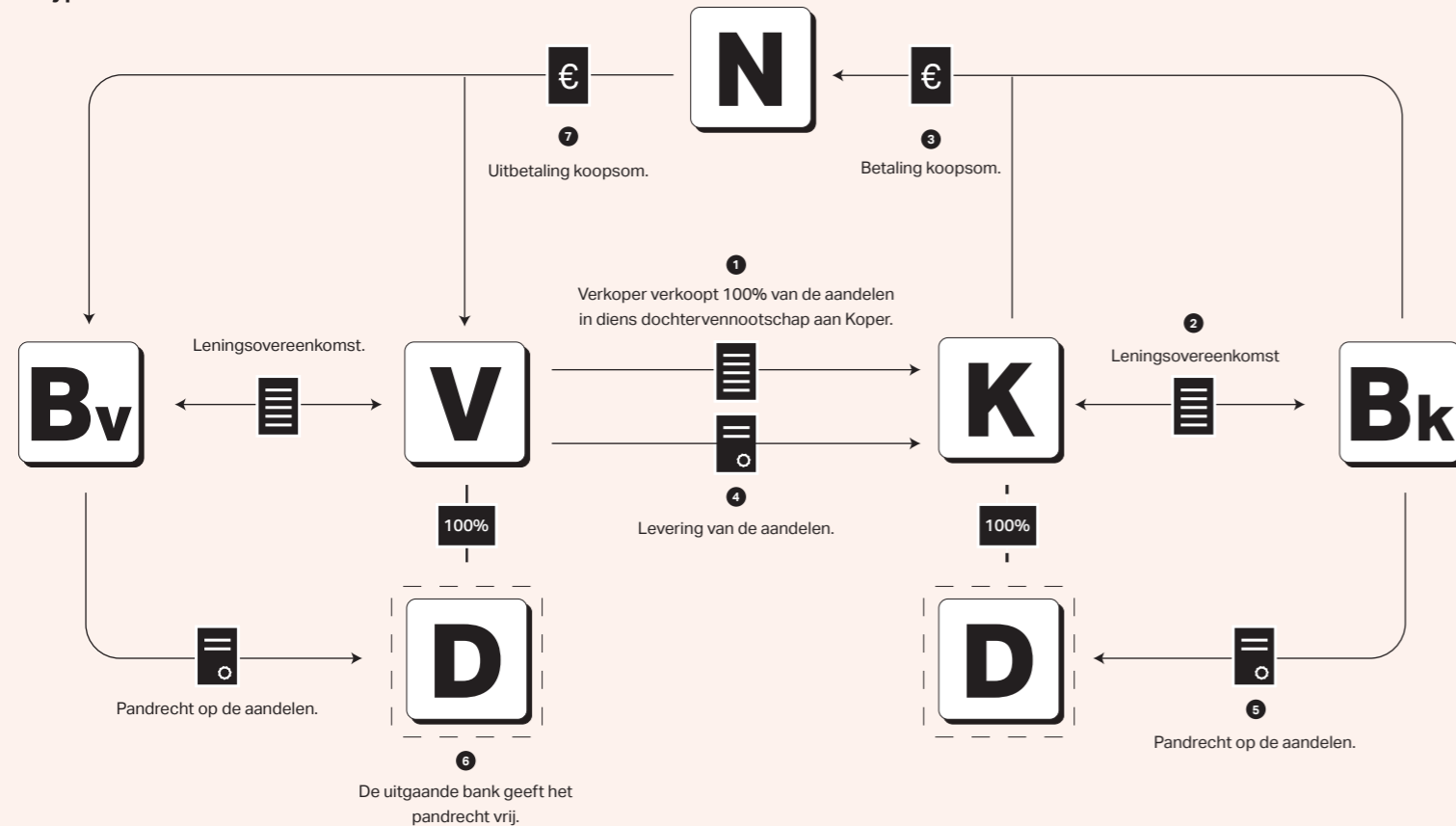
Wordt er eerst betaald en dan geleverd, of eerst geleverd en dan betaald? Het antwoord op die vraag hangt er vanaf of je de verkoper of de koper spreekt. Gelijk oversteken zou natuurlijk het mooist zijn.

De oplossing in Nederlandse verhoudingen is doorgaans eenvoudig: betrek er een trusted party bij. In de praktijk zal de notaris vaak de trusted party zijn en wordt het geld overgemaakt op de door de notaris gehouden kwaliteitsrekening. De notary letter is het stuk dat wordt opgesteld om dit te documenteren.

In deze infographic wordt uitgelegd hoe een typische transactie eruit ziet, wat de bijbehorende acties en stappen zijn, en wat er onder andere in de notary letter geregeld wordt.



Een typische transactie



Stappenplan



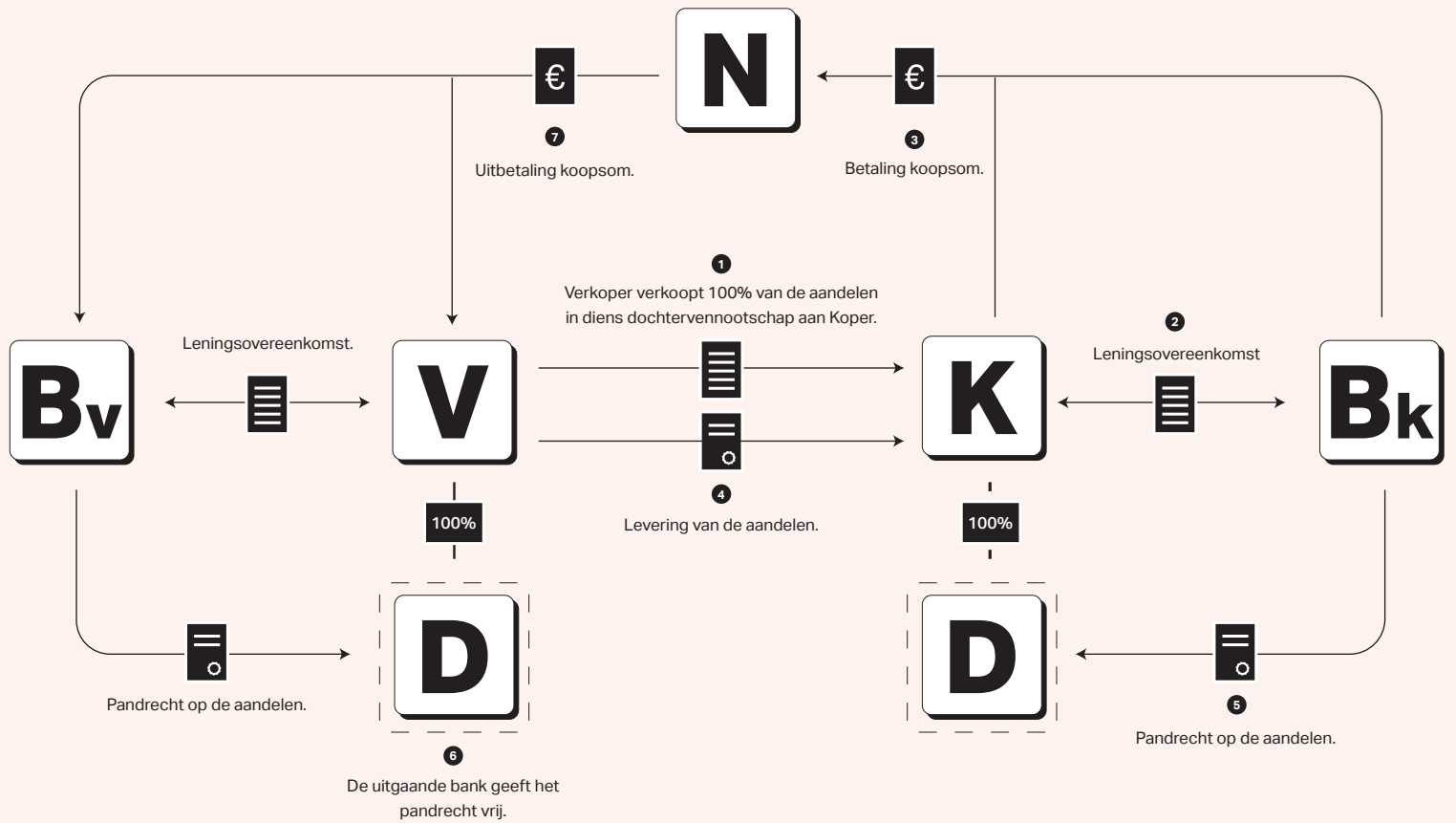
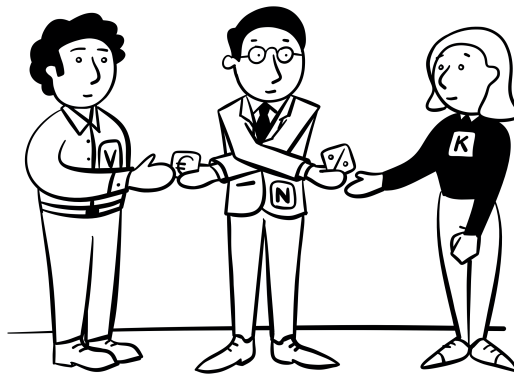
Legenda

V Verkoper **K** Koper **N** Notaris **Bk** Inkomende bank **Bv** Uitgaande bank **D** Dochter **€** Betaling **o** Akte **≡** Overeenkomst


Wat wordt er in de notary letter geregeld?

| | | |
|---|--|---|
| KV Partijen Wie zijn bij de transactie betrokken en welke transactie-documentatie bepaalt de verhoudingen tussen partijen ten aanzien van de transactie. | Transactie Het is van belang om aan te geven waarom de notaris gelden op de kwaliteitsrekening verwacht te ontvangen. | Geldstromen Welk bedrag wordt op de kwaliteitsrekening gestort? Van welke partij is het afkomstig? Welk bedrag moet aan welke partij worden uitbetaald? |
| N Notaris Voor wie houdt de notaris? Dit is vooral van belang in geval van beslag of faillissement. | € Betaling Uitbetaling gebeurt op de eerste werkdag na het passeren van de akte, als vaststaat dat partijen ten tijde van het passeren van de akte niet failliet waren. | Closing Het is van belang om duidelijk te hebben welke stukken worden ondertekend en in welke volgorde dat gebeurt. |
| Zekerheden De bank zal stellen dat pas over het geld kan worden beschikt als zekerheden geldig zijn gevestigd en vast staat dat de zekerheden welke t.b.v. de vertrekkende bank waren gevestigd zijn vrijgegeven. | Checks De notaris zal de relevante registers raadplegen, zoals bijvoorbeeld het faillissementsregister, het handelsregister, het kadaster en / of de gemeentelijke basisadministratie. | Boilerplate Bepalingen over bijvoorbeeld de allocatie van de mogelijke negatieve rente, het doen van kennisgevingen, toepasselijk recht en een vrijwaring van de notaris. |





Legenda

V Verkoper **K** Koper **N** Notaris **B_k** Inkomende bank **B_v** Uitgaande bank **D** Dochter
 € Betaling  Akte  Overeenkomst

Situatie 1



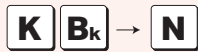
Koopovereenkomst



Leningsovereenkomst



Koopsom naar notaris



Akte levering



Pandakte



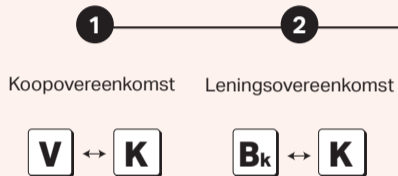
Vrijgeven pandrecht



Uitbetaling gelden door notaris

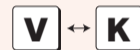


Situatie 2

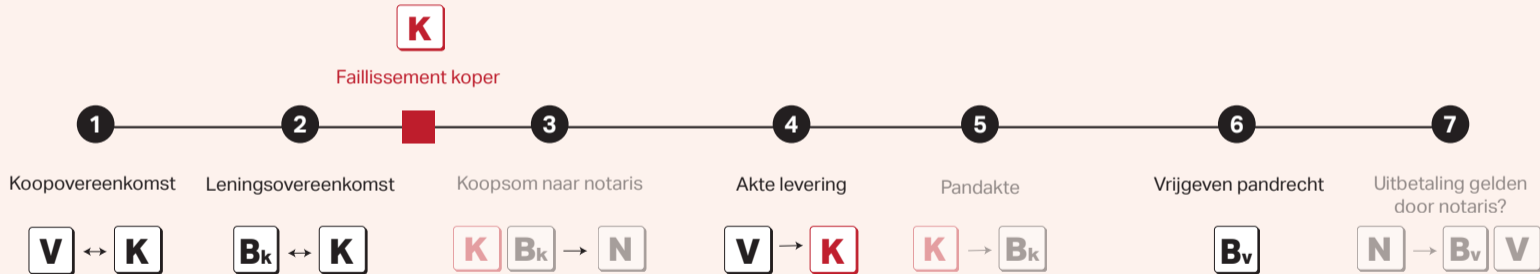


Samenval van rechtsmomenten

- 3 Koopsom naar notaris
- 4 Akte levering
- 5 Pandakte
- 6 Vrijgeven pandrecht
- 7 Uitbetaling gelden door notaris



Scenario A



Vastgoedtransactie (1)



Koopovereenkomst

Leningsovereenkomst

Koopsom
naar notaris

Akte levering

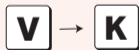
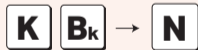
Hypotheekakte

**Inschrijving
hypotheekakte en
leveringsakte in
register**

**Narecherche:
bevestiging dat
verkoper aan
verplichtingen heeft
voldaan.**

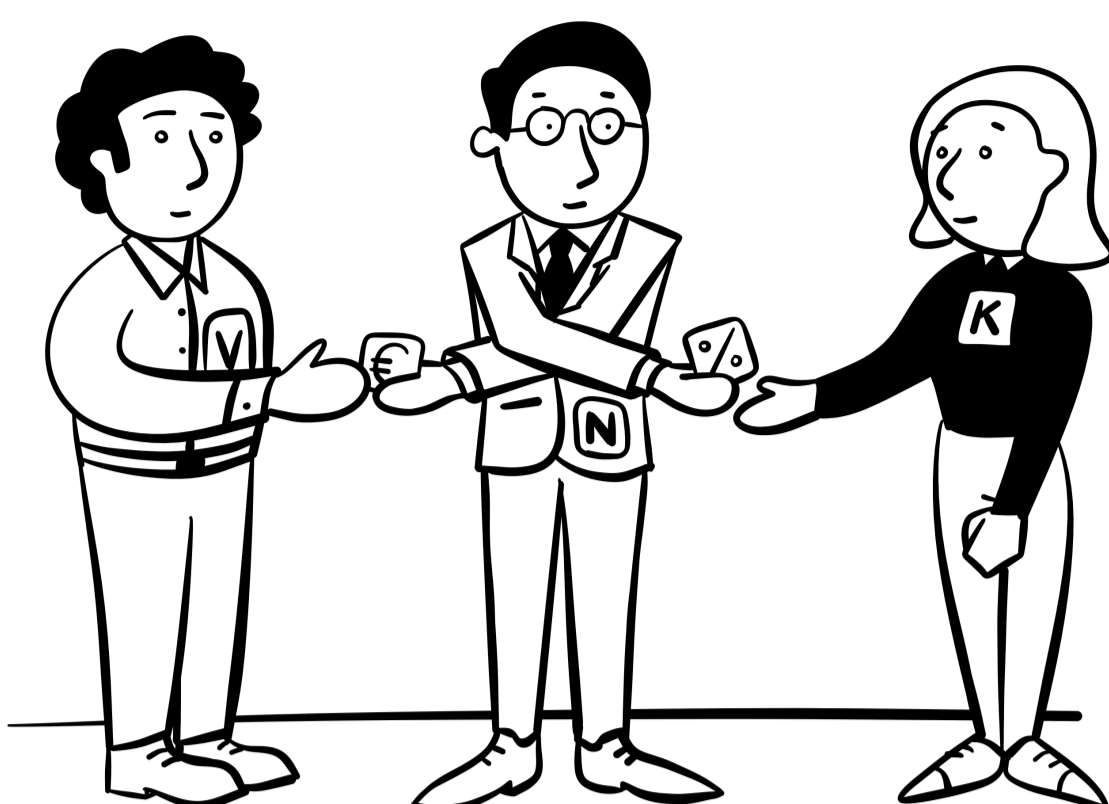
Vrijgeven
hypotheek

Uitbetaling
koopsom



Gelijk oversteken

De notary letter in transacties



Wordt er eerst betaald en dan geleverd, of eerst geleverd en dan betaald? Het antwoord op die vraag hangt er vanaf of je de verkoper of de koper spreekt. Gelijk oversteken zou natuurlijk het mooist zijn.

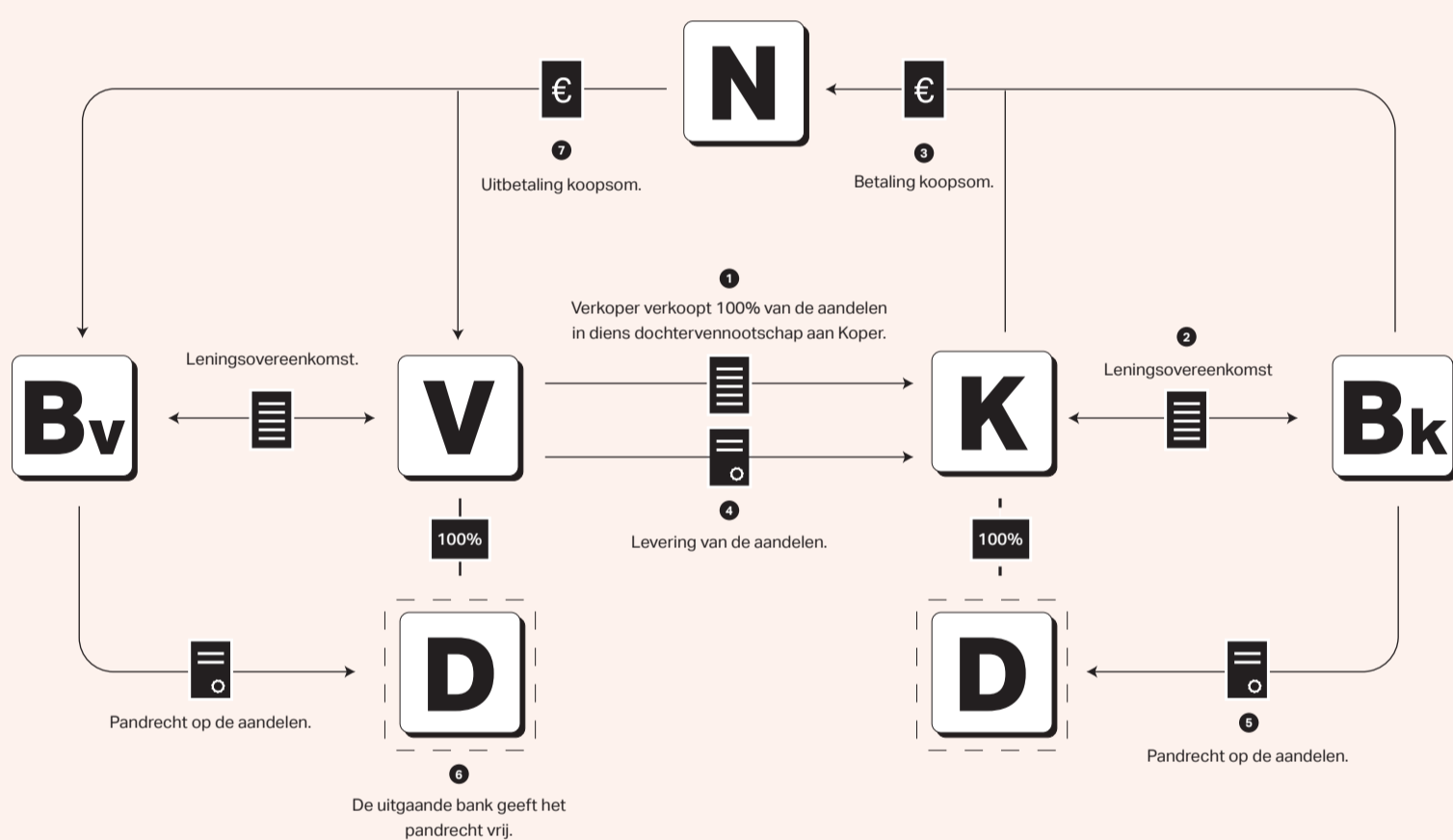
De oplossing in Nederlandse verhoudingen is doorgaans eenvoudig: betrek er een trusted party bij. In de praktijk zal de notaris vaak de trusted party zijn en wordt het geld overgemaakt op de door de notaris gehouden kwaliteitsrekening. De notary letter is het stuk dat wordt opgesteld om dit te documenteren.

In deze infographic wordt uitgelegd hoe een typische transactie eruit ziet, wat de bijbehorende acties en stappen zijn, en wat er onder andere in de notary letter geregeld wordt.

Legenda

V Verkoper **K** Koper **N** Notaris **B_k** Inkomende bank **B_v** Uitgaande bank **D** Dochter **€** Betaling **o** Akte **≡** Overeenkomst

Een typische transactie



Stappenplan



Wat wordt er in de notary letter geregeld?

Partijen
 Wie zijn bij de transactie betrokken en welke transactie-documentatie bepaalt de verhoudingen tussen partijen ten aanzien van de transactie.

Transactie
 Het is van belang om aan te geven waarom de notaris gelden op de kwaliteitsrekening verwacht te ontvangen.

Geldstromen
 Welk bedrag wordt op de kwaliteitsrekening gestort? Van welke partij is het afkomstig? Welk bedrag moet aan welke partij worden uitbetaald?

Notaris
 Voor wie houdt de notaris? Dit is vooral van belang in geval van beslag of faillissement.

Betaling
 Uitbetaling gebeurt op de eerste werkdag na het passeren van de akte, als vaststaat dat partijen ten tijde van het passeren van de akte niet failliet waren.

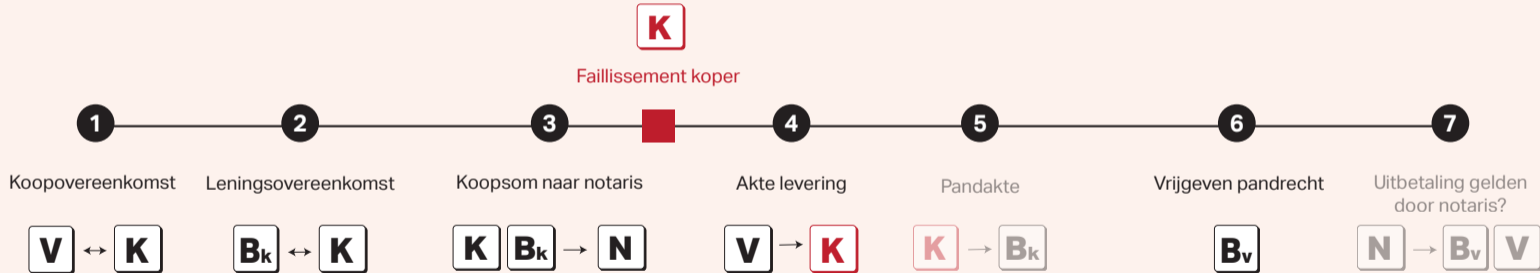
Closing
 Het is van belang om duidelijk te hebben welke stukken worden ondertekend en in welke volgorde dat gebeurt.

Zekerheden
 De bank zal stellen dat pas over het geld kan worden beschikt als zekerheden geldig zijn gevestigd en vast staat dat de zekerheden welke t.b.v. de vertrekkende bank waren gevestigd zijn vrijgegeven.

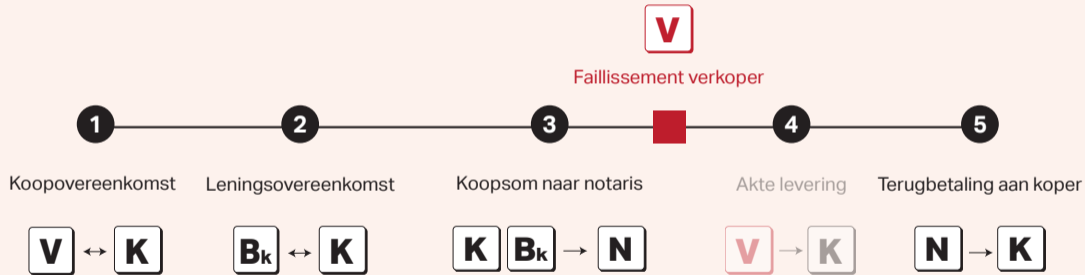
Checks
 De notaris zal de relevante registers raadplegen, zoals bijvoorbeeld het faillissementsregister, het handelsregister, het kadaster en / of de gemeentelijke basisadministratie.

Boilerplate
 Bepalingen over bijvoorbeeld de allocatie van de mogelijke negatieve rente, het doen van kennisgevingen, toepasselijk recht en een vrijwaring van de notaris.

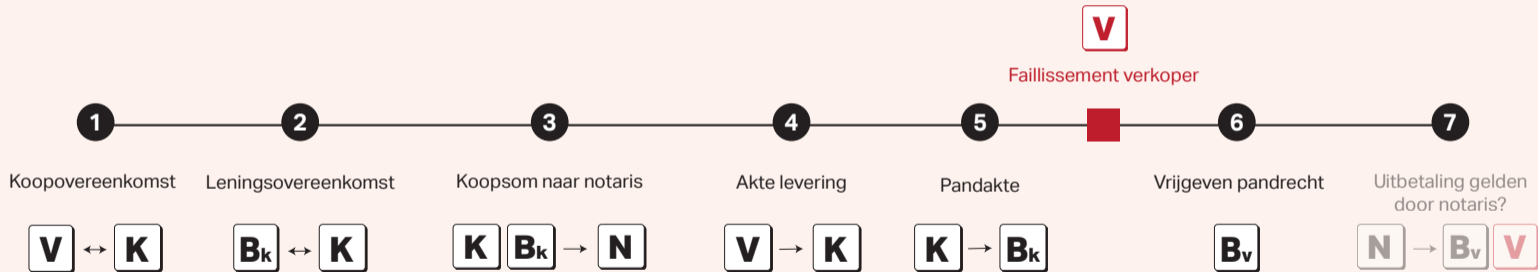
Scenario B



Scenario C



Scenario D



Vastgoedtransactie (2)

Faillissement / beslag



Koopovereenkomst

Leningsovereenkomst

Koopsom
naar notaris

Akte levering

Hypotheekakte

**Inschrijving
hypotheekakte en
leveringsakte in
register**

Narecherche:
bevestiging dat
verkoper aan
verplichtingen heeft
voldaan.

Vrijgeven
hypotheek

Uitbetaling
koopsom

