

## **Inschrijving van de koopovereenkomst: zekerheid bij het kopen van een woning**

*Na de koop van een woning bestaat er nog geen zekerheid voor u als koper dat de eigendom van de woning werkelijk aan u overgedragen wordt. Als bescherming tegen deze onzekerheid heeft de wetgever het mogelijk gemaakt de koopovereenkomst in te schrijven bij het kadaster. Daardoor bent u ervan verzekerd dat de woning alleen aan u kan worden overgedragen.*

### **De koop van een woning: op welk moment wordt u eigenaar?**

Als de koop gesloten is, wordt vaak gedacht dat alleen het niet kunnen regelen van de financiering nog in de weg kan staan aan het verkrijgen van de woning. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarin u toch geen eigenaar wordt, ondanks de afspraken met de verkoper. Na het ondertekenen van de koopovereenkomst (vaak aangeduid als 'voorlopig koopcontract'), is de verkoper nog steeds eigenaar van de woning. U wordt pas eigenaar van de woning na ondertekening van een leveringsakte bij de notaris en de inschrijving van een afschrift daarvan in het kadaster.

### **Kan er nog iets misgaan?**

Na het sluiten van de koopovereenkomst gaan echter vaak enkele maanden voorbij voordat u samen met de verkoper bij de notaris bent om de akte van levering te ondertekenen. In die periode kan nog van alles gebeuren. Stel dat de verkoper failliet gaat. De woning valt dan, zoals dat heet, 'in de failliete boedel'. Met andere woorden: de verkoper kan de woning niet meer aan u overdragen. Verder kunt u als koper met een ongewenste situatie worden geconfronteerd als de door u gekochte woning na de koop wordt verhuurd ("koop breekt geen huur" en de huurder geniet huurbescherming) of als de verkoper de woning toch nog een keer aan een ander verkoopt. Ook wanneer eventuele schuldeisers van de verkoper beslag laten leggen op de woning, of de gemeente een zgn. voorkeursrecht vestigt, kan de woning niet (zo maar) aan u worden overgedragen.

### **De oplossing**

Het is mogelijk de koopovereenkomst tussen u en de verkoper in te schrijven in het kadaster. Als de koopovereenkomst is ingeschreven en één van de hierboven genoemde situaties zou zich voordoen, hebben deze geen invloed meer op uw recht om het huis in eigendom te verkrijgen. De akte van levering kan dan gewoon worden gepasseerd en eventuele derden hebben dan jegens u géén aanspraken.

### **Voorwaarden**

- De koopovereenkomst moet schriftelijk zijn;
- Als koper heeft u drie dagen bedenktijd, ingaande op het moment dat u een exemplaar van de ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Als u de overeenkomst binnen die drie dagen alvast wilt laten inschrijven, kan dat alleen als de koopovereenkomst door een notaris is opgemaakt en deze (naast u en de verkoper) de koopovereenkomst mede heeft ondertekend;
- Als u een koopovereenkomst heeft laten inschrijven, moet de leveringsakte binnen een half jaar bij de notaris worden ondertekend, anders vervalt de inschrijving en verliest u uw voorrechten. Wanneer de voorgenomen datum van eigendomsoverdracht meer dan zes maanden in de toekomst ligt, vindt inschrijving in overleg plaats;
- Stel dat u en de verkoper al eerder een koopovereenkomst hebben gesloten en laten inschrijven met betrekking tot dezelfde woning maar die koop is niet doorgedaan, dan kunnen u en de verkoper binnen zes maanden na het vervallen van deze inschrijving geen nieuwe koopovereenkomst met betrekking tot die woning laten inschrijven.