



Royeren?

Als we het hebben over 'royementen' en 'royeren' in het notariaat hebben we het doorgaans over het doorhalen van hypotheek.

Bij een levering van een woning moet de hypotheek van de verkoper ervan af en moet de nieuwe hypotheek van de koper er doorgaans op.

Dat gebeurt allemaal per één specifiek tijdstip: als u bij ons op kantoor komt! Dan weten wij exact hoeveel er afgelost moet worden aan de bank van de verkoper en onder de voorwaarde dat wij dat aflossen hebben wij van hen dan een royementsvolmacht gekregen. Ofwel: een volmacht tot doorhaling van die hypotheek.

In de akte van levering schrijven we dan vaak dat er geen hypotheek meer zijn want feitelijk kunnen we constateren dat die oude hypotheek dan waardeloos is mits wij aan de aflossingsverplichting kunnen voldoen. Zo staat dat ook in die volmacht.

Na het tekenen van de leveringsakte wordt dan een nieuwe hypotheekakte van de koper getekend en alles klopt weer nadat die akten zijn aangeboden bij het kadaster.

Dat kan trouwens ook andersom, eerst de hypotheekakte tekenen en dan de levering. Als ze maar samen worden aangeboden bij het kadaster.

Ditzelfde geldt trouwens als u een nieuwe hypotheek krijgt.

Ook dan moet de oude hypotheek veelal worden doorgehaald!

Deze doorhaling wordt bij een afzonderlijke akte geregeld, uiterlijk drie maanden na het tekenen van de levering of nieuwe hypotheek.

Wij zorgen dat dit tijdig plaatsvindt.

Na het vestigen van de hypotheek hebben veel mensen een langdurige droom: het geheel aflossen van die hypotheek! Hoe eerder, hoe beter!

Is het eindelijk zo ver? Dan denken veel mensen dat hun hypotheek automatisch wordt doorgehaald bij het kadaster. Maar dat gebeurt niet zomaar! Het kadaster is lijdelijk en doet eigenlijk nooit zoiets uit eigen initiatief. Ook de bank doet er niet zomaar iets mee.

Bovendien heeft het kadaster geen idee in hoeverre er al is afgelost. Het enige dat daar wordt geregistreerd is de oorspronkelijk hoofdsom van de lening of zoals wij dat noemen, de 'inschrijving'.

De inschrijving is wat er maximaal op grond van een hypotheekakte mag worden geleend door de schuldenaar onder de hypothecaire dekking.

U moet dus zelf altijd even actie ondernemen om die dan door te laten halen.

Eigenlijk hoeft u dus maar één ding te doen: ons bellen!

'Als ik mijn hypotheek heb afgelost, moet ik deze dan doorhalen bij het kadaster?', hoor ik u vragen als u misschien ook dacht dat die automatisch zou verdwijnen uit het kadaster.

Nou eigenlijk helemaal niet. Het is namelijk ook niet erg als er een afgeloste hypotheek nog is ingeschreven bij het kadaster. Soms is het zelfs handig, met name als het een zogenaamde bankhypotheek is: dan kunt u nog een nieuwe lening aanvragen bij een bank onder dezelfde dekking.

Of u het nou wel of niet al door laat halen nadat deze is afgelost: Houdt u wel rekening met een doorlooptijd als u een hypotheek wilt doorhalen of bij een spoedige verkoop en levering van de woning. Bijna alle banken hebben een bepaalde behandelingsperiode van een week of twee voordat die hierboven genoemde volmacht er dan eindelijk is. En die hebben we nodig. En het geld van de nieuwe geldverstrekker of van de koper natuurlijk!

Voor nu zou ik zeggen: "succes met het verder aflossen van uw hypotheek en als u deze heeft afgelost dan horen wij het graag van u!"



De juiste notaris ontzorgt!

U kunt ook chatten met de notaris, zie www.notarisoudewater.nl

Uw notaris in de regio



mr. A. J. W. Kuiper

Rodezand 42
3421 BB Oudewater
PB 31, 3420 DA Oudewater

0348-561427 / 0348-473000
info@notarisoudewater.nl
www.notarisoudewater.nl