

## Hypotheek & Veto Notaris



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)  
Sr. kandidaat notaris te  
Maastricht  
Foto: [Harry Heuts](#)*

Op 2 februari 2012 heeft het Hof in Amsterdam een belangrijke [uitspraak](#) (LJN BV2685) gedaan. Weliswaar ging het om een tuchtzaak tegen een notaris en een hypothecaire lening van €40 miljoen, maar voor jouw dagelijkse praktijk kan die ook van groot belang zijn.

SNS Property Finance B.V. had aan Phanos leningen en/of kredieten verstrekt. Daarvoor had SNS zekerheid verkregen door een eerste hypotheekrecht. De hypotheekakte was gepasseerd bij een notaris waarvan de naam niet genoemd is. Een paar maanden later had Phanos kennelijk extra geld nodig, want haar directie kwam weer naar dezelfde notaris toe om een tweede hypotheekrecht te vestigen ten gunste van een andere geldverstrekker.

De Kamer van Toezicht oordeelde dat de notaris inderdaad tuchtrechterlijk verkeerd had gehandeld en de tweede hypotheekakte nooit had mogen tekenen. De notaris deelde deze conclusie niet en ging in beroep bij het Hof in Amsterdam. Het Hof heeft nu in finale instantie geoordeeld: de notaris had de tweede hypotheek niet mogen vestigen tenzij de eerste hypotheekhouder daarmee had ingestemd, zoals in de akte van SNS was bepaald !

De overwegingen van het Hof zijn juridisch interessant, maar ik wil hier liever de consequenties voor jouw praktijk belichten, zoals ik ze zie. Want iedere bank heeft in de hypotheekakte of de Algemene Voorwaarden die daar onderdeel van uitmaken eenzelfde bepaling staan als de SNS.

De bewoordingen van het Hof zijn zo ruim dat iedere notaris die verzocht wordt een tweede hypotheek te vestigen, de toestemming moet vragen van de eerste bank. Dus overstappen naar een andere notaris helpt niet !

Nou vraag je je waarschijnlijk af of er onder de huidige strenge regels nog een bank is die een lening verstrekt terwijl een andere bank een eerste hypotheek heeft. Voor de verbouwingslening, kunnen de eigenaren vaak alleen bij hun eerste bank terecht of ze moeten de eerste hypothecaire lening volledig herfinancieren bij de nieuwe geldverstrekker.

Maar de redactie gaf mij aan dat er wel degelijk in de praktijk een probleem is, namelijk bij de **overbruggingslening**.

Iemand koopt een nieuwe woning en wenst die te financieren bij bank B. Alleen deze bank eist een overbruggingshypotheek, ofwel een eerste hypotheek op de nieuwe woning én een tweede op de oude (te koop staande) woning. Maar op die woning rust al een hypotheekrecht t.g.v. bank A.

En vanaf 2 februari 2012 moet de notaris dus bank A om toestemming vragen.

Dus ook jij krijgt te maken met de gevolgen van deze tuchtzaak. Als je de financiering van een nieuwe woning regelt en de bank een overbruggings-hypotheek eist, dan zul jij tijdig bank A moeten inlichten. Als die bank namelijk geen toestemming verleent dan zul je de financiering anders moeten regelen. Namelijk óf alles onderbrengen bij bank A, óf bank A volledig aflossen óf bank B er van overtuigen dat een overbruggingshypotheek niet nodig is.

Mr. Ernst Loendersloot  
kandidaat notaris te Maastricht  
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

