

BOUWEN OP ANDERMANS GROND



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

Rien ne va plus; Het huis is niet meer van u

Beste Lezer,

Dit wordt vaak gezegd als de kopers van een huis de hypotheekakte tekenen. Bedoeld wordt natuurlijk dat als de hypotheekrente en aflossing niet tijdig worden betaald, de bank het huis kan verkopen en je dus je huis kwijt bent.

Ik moest hier aan denken toen ik recent een gesprek had met jonge mensen die een huis gingen bouwen naast het huis van haar ouders. De bouwtekeningen en -vergunningen waren al gereed en nu moesten ze, dachten ze, alleen nog de hypotheekakte tekenen.

Zij vroegen zich af of de hypotheekrente wel aftrekbaar was omdat hun huis op de grond van haar ouders werd gebouwd. Toen ik zei dat het niet hun huis zou zijn, maar van haar ouders, werden ze allebei heel stil.

Om te voorkomen dat de schoonzoon het idee kreeg dat hij door zijn schoonfamilie deskundig werd uitgekleerd, heb ik snel uitgelegd dat dit de consequentie is van wat juristen Natrekking noemen. Dit betekent dat de eigenaar van de grond automatisch eigenaar wordt van al hetgeen er op de grond wordt gebouwd.

Gelukkig zijn er uitzonderingen op deze regel, maar dan moet dat wel vastgelegd worden. Uiteindelijk we in een akte vastgelegd dat de kinderen een opstalrecht

kochten van de ouders. Dat betekent dat zij het recht kregen om op de grond van de ouders een huis met tuin te bouwen. Doordat de kinderen dat recht hebben, worden zij eigenaar van het huis en zij de hypotheek-rente mogen aftrekken.

Wat wel nog een probleem bleef, was dat de kinderen aan de ouders een bedrag moesten betalen voor dit opstalrecht. Uiteindelijk hebben we daar weer een lening van gemaakt tussen ouders en kinderen, waarbij de kinderen iedere maand (een gematigde) rente moeten betalen aan de ouders.

Wat ik nog tegen ze heb gezegd is dat het beter was geweest als ze eerst bij de notaris waren langsgegaan om alle mogelijke problemen te bespreken en pas dan naar de architect, aannemer, bank en de gemeente waren gegaan. Niet omdat het fout was, maar juist om met elkaar rustig alles door te nemen en oplossingen met elkaar te bespreken.

Met vriendelijke groet,

Mr Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht

Wilt u meer weten, kijk dan op www.ntrs.nl of bel 043-3509950.

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

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

