

BANKHYPOTHEEK IN DE BAN ?



Mr. Ernst Loendersloot
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: Harry Heuts

Beste Lezer,

Op 8 februari 2013 heeft de [Hoge Raad](#) een uitspraak gedaan die gevolgen zal hebben voor 25% tot 35% van de hypotheekmarkt in Nederland. Dat is namelijk het marktaandeel van de bank die in het ongelijk werd gesteld. U zult dan weten dat het hier om de Rabobank gaat.

Wat deze bank gaat doen om in de toekomst de zaken te corrigeren weet ik niet, maar de bewoordingen die de Hoge Raad gebruikt zijn dusdanig ruim dat eigenlijk de gehele hypotheek markt er door getroffen wordt.

Werkwijze Rabobank

In de hypotheekakten van de Rabobank staat simpel gezegd vermeld dat de akte een dekking geeft aan de bank voor alle schulden die op moment van passeren bestaan **of** in de toekomst zullen blijken te bestaan. Vervolgens wordt dan vermeld tot welk (maximaal) bedrag deze dekking gaat. Of er een lening is verstrekt op moment van passeren blijkt niet uit de akte zelf maar uit de zogeheten onderhandse leningsovereenkomst. Deze overeenkomst wordt niet bij de notaris getekend, noch wordt een kopie aan de hypotheekakte gehecht..

De situatie

Een debiteur van de Rabobank kan kennelijk niet aan zijn betalingsverplichtingen voldoen, want de Rabobank ziet zich genoodzaakt de ondergezette woning in het openbaar te verkopen. De opbrengst is te laag, want de Rabobank houdt een restant vordering van €100.000,-, waarna de bank een deurwaarder opdracht geeft om beslag te leggen op andere (roerende) goederen van de schuldenaar en deze goederen te gelde te maken.

De Rabobank is van mening dat zij dit recht heeft op grond van de hypotheekakte. De deurwaarder meent echter van niet en weigert mee te werken aan deze verdere executie.

De vraag

De voorzieningenrechter moest beslissen wie gelijk had en besloot een zogeheten pre-judiciële vraag te stellen aan de Hoge Raad, die vrij vertaald luidde:
mag een schuldeiser op grond van de grosse van een hypotheekakte overgaan tot verdere executorialle verkoop als het gaat om de restant vordering (nadat het registergoed al is uitgewonnen) voor een schuld die al bestond ten tijde van de ondertekening van de hypotheekakte ?
Of moet er voor inning van deze restant vordering een gerechtelijke uitspraak worden gevraagd en verkregen ?

Het oordeel

De [Hoge Raad](#) beantwoordt de vraag uiteindelijk in een voor de bank negatieve zin.

De uitspraak begint positief voor de bank met de constatering dat op zich de ruime formulering van de schuld in de hypotheekakte door de beugel kan. Het risico bestond namelijk dat de Hoge Raad zou oordelen dat er onvoldoende connectie was tussen de hypotheekakte en de geldleningsovereenkomst omdat deze zowel in de tijd als locatie uit elkaar waren getrokken. Zou de rechter zo geoordeeld hebben, dan zou de Rabobank een hypotheek portefeuille hebben gehad zonder enige dekking.

Maar vervolgens maakt de Hoge Raad onderscheid tussen de openbare verkoop van het verbonden registergoed op basis van de hypotheekakte en de uitwinning van niet-verbonden vermogen voor de restant schuld **na** de executie veiling.

Voor de verkoop van de woning via executoriale verkoop kan de akte van de notaris dienen. Maar voor invordering van de daarna resterende schuld is de [grosse van die akte](#) onvoldoende. De bank zal daarvoor toch echt een (nieuwe) titel moeten verkrijgen bij de rechtbank.

Gevolgen voor de (advies)praktijk

Ik verwacht geen directe gevolgen van deze uitspraak voor jouw adviespraktijk.

Maar ik ben wel benieuwd of de Rabobank de criteria voor het verstrekken van nieuwe leningen gaat aanscherpen. De bank dacht dat bij wanbetaling en openbare verkoop, hij de restant schuld ook zonder rechter kon incasseren. Dat blijkt dus niet het geval te zijn, waardoor de bank extra tijd en vooral geld dreigt kwijt te raken bij wanbetaling.

Hoe strakker de banken de beoordelings richtlijnen maakt, hoe kleiner de kans op wanbetaling wordt. Oftewel, hoe kleiner de kans dat er een (grote) restant schuld is na openbare verkoop.

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

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

