

ZIJN LIDMAATSCHAPSRECHTEN IN FLATCOÖPERATIES ONVERKOOPBAAR GEWORDEN EN DUS NIETS MEER WAARD ?



[Mr. Ernst Loendersloot](#)

*Sr. kandidaat notaris te
Maastricht*

Foto: [Harry Heuts](#)

Op 26 april 2013 heeft de Hoge Raad [in hoogste instantie geoordeeld](#) over verpanding van lidmaatschapsrechten in flatcoöperaties. Volgens mij is een gevolg daarvan dat lidmaatschapsrechten nu onverkoopbaar zijn geworden omdat geen enkele bank de aankoop nog zal willen financieren.

Ik ga kort in op de redentie van de Hoge Raad, het hoogste rechtscollege in Nederland, en ik zal afsluiten met een aantal praktische consequenties.

DE WEGING VAN DE ARGUMENTEN DOOR DE HOGE RAAD

Omdat een lidmaatschapsrecht in een flatcoöperatie geen registergoed is (en dus ook niet ingeschreven kan worden bij het Kadaster) kan er geen hypotheekrecht op gevestigd worden.

In de praktijk betekent dit dat banken wel leningen kunnen verstrekken, maar dat de debiteur alleen zekerheid kan verstrekken in de vorm van verpanding van het lidmaatschapsrecht.

Zoals je weet, wordt in de akte van hypotheekstelling het zogeheten huurbeding opgenomen. Dit geeft de bank het recht om huurders uit het onderpand te (laten) zetten als de debiteur de rente niet betaalt.

Omdat de hypotheekakte wordt ingeschreven bij het Kadaster kan iedere potentiële huurder in dit openbare register nagaan of er een hypotheekrecht is gevestigd op de te huren woning alsmede of dit huurbeding in de akte is opgenomen. Daardoor weet hij of zij dat gedwongen verhuizing tot de mogelijkheden behoort als de huisbaas de rente niet meer aan de bank betaalt.

Omdat de verpanding van het lidmaatschapsrecht niet kan worden ingeschreven in het openbare Kadaster, is het voor een potentiële huurder dus onmogelijk om op die manier na te gaan of dit risico er is.

De SNS bank bracht bij de behandeling van de zaak door de Hoge Raad in dat het een potentiële huurder vrij staat om de verhuurder inzage te vragen van de verpandingsakte als de te huren woning in een gebouw van een flatcoöperatie ligt.

Ook stelde deze financiële instelling dat geen enkele bank in de toekomst geld zal willen uitlenen voor de aankoop van een lidmaatschapsrecht, althans niet onder dezelfde gunstige(re) voorwaarden als nu het geval is, indien de Hoge Raad zou oordelen dat het huurbeding in een (niet openbare) pandakte minder sterk is dan hetzelfde beding in een (wel openbare) hypotheekakte.

De Hoge Raad kiest in deze niet de kant van de bank, maar die van de potentiële huurders. Het kunnen inroepen door de bank van het huurbeding, met als consequentie gedwongen uit-huis-zetting van de huurder, is een zeer zware inbreuk op de rechten van de huurder.

Daarom is de Hoge Raad van mening dat het bestaan van dit huurbeding door een potentiële huurder simpel achterhaald moet kunnen worden.

Oftewel, banken kunnen geen huurbeding inroepen als dit in de verpandingsakte staat, die is getekend in verband met de financiering van een lidmaatschapsrecht in een flatcoöperatie.

CONCLUSIE VOOR BANKEN

Een consequentie van deze uitspraak van de Hoge Raad is volgens mij dat de waarde van lidmaatschapsrechten per 26 april jl. fors gedaald is. Er zijn vast nog steeds potentiële kopers van woningen in een flatcoöperatie, maar als er geen of weinig banken bereid zijn om leningen te verstrekken (of alleen tegen hogere rentes) vanwege de toegenomen risico's, dan moet dit een groot waarde drukkend effect hebben.

Ik verwacht dat banken daarom hun interne regels gaan aanscherpen waardoor zij niet of nauwelijks nog bereid zullen zijn om geld uit te lenen voor aankoop van een lidmaatschapsrecht in een flatcoöperatie.

Maar ook als bij een bestaande lening de rentevaste periode afloopt, zullen banken rekening houden met het arrest. Dus ook mensen die al een financiering hebben bij een bank, zullen geconfronteerd kunnen worden met een hogere rente voor de nieuwe rentevaste periode.

De bank(en) die in de toekomst nog wel leningen zal/zullen verstrekken met als zekerheid een verpanding van een lidmaatschapsrecht, wordt/worden daardoor praktisch monopolist(en) en moet/moeten haar/hun hogere rentepercentages waarschijnlijk verdedigen bij instanties als de Autoriteit Consument en Markt (voorheen NMA) of komen onder vuur te liggen van de Vereniging Eigen Huis (VEH).

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

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

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:

[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

