

MAG EEN BANK NU NOOIT MEER IN HET OPENBAAR VERKOPEN ?



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

Beste lezer,

Het zal u niet ontgaan zijn dat recent de [Rechtbank in Amsterdam](#) een uitspraak heeft gedaan die de zekerheid van een hypotheekrecht onderuit haalt. Die uitspraak heeft onder meer [De Telegraaf](#) gehaald.

Maar is het inderdaad zo dat de bank als hypotheekhouder bijna niet meer het onderpand kan veilen als er een betalingsachterstand is, zoals sommigen beweren? Of valt het wel mee?

DE FEITEN IN AMSTERDAM

Om die vraag te kunnen beantwoorden is het nodig dat ik de specifieke casus kort voor u samenvat.

In november 2006 koopt de schuldenaar een woning aan met een lening ter grootte van euro 163.800,- van Sparq Hypotheken.

In 2007 ontstaat voor het eerst een betalingsachterstand en start Sparq de procedure voor de openbare verkoop. Die wordt afgewend doordat er een regeling komt en de schuldenaar de gemaakte kosten volt.

In 2010 en 2012 gaat het weer mis, want er ontstaan in beide jaren weer achterstanden in de betaling. Ook nu wordt telkens een regeling getroffen, maar het zit de debiteur niet mee. Want begin 2013 eist Sparq de gehele lening op omdat er weer sprake is van wanbetaling.

Ook andere crediteuren van de eigenaar roeren zich gezien het feit dat er op de woning maar liefst vier (!) executoriale beslagen liggen voor in totaal euro 15.500,-.

Desondanks bleek de schuldenaar in staat om de achterstand bij Sparq volledig te betalen. Hij was weer bij met de betaling van de rente !

Bij de rechtbank in Amsterdam stelt de eigenaar dat de woning bij een openbare verkoop circa euro 115.000,- zal opbrengen, waardoor Sparq nooit volledig afgelost zou kunnen worden. Sterker nog: hij zou een rest-schuld hebben bij de bank van euro 50.000,-. Daarnaast zou hij ook nog die andere schulden hebben waarvoor executoriale beslagen waren gelegd.

AFSPRAKEN IN DE WANDELGANGEN VAN DE RECHTBANK

Op 8 mei 2013 stonden Sparq en de schuldenaar ook al voor de rechter, maar tijdens een schorsing bereikten ze een akkoord. Sparq zou de veiling niet voortzetten als de debiteur aan drie eisen zou voldoen, namelijk:

1. afbetaling van de schuld bij de Vereniging van Eigenaars;
2. directe betaling van euro 2.666,- (dit was 1/3 van de gemaakte veilingkosten);
3. aantonen dat hij voldoende inkomsten heeft om iedere maand euro 300,- te betalen aan Sparq om het restant van de veilingkosten terug te betalen.

AAN ÉÉN VAN DE EISEN WORDT NIET VOLDAAN. SPARQ MAG TOCH NIET GAAN VEILEN.

De schuldenaar heeft zijn achterstallige rente dus al betaald. Bovendien ziet hij kans om de achterstand bij de Vereniging van Eigenaren in te lopen en betaalt hij ook euro 2.666,- aan Sparq.

Maar Sparq is er niet van overtuigd dat hij voldoende (nieuwe) inkomsten heeft om ook aan de derde eis te voldoen. Dus Sparq vindt dat zij als hypotheekhouder kan gaan veilen.

De rechter is een andere mening toegedaan. Er mag niet geveild worden omdat dat in de gegeven omstandigheden misbruik van recht zou zijn. In een week tijd (namelijk 13 mei jl. als men weer bij de rechter staat) heeft de schuldenaar al heel veel bereikt op financieel gebied. Bovendien heeft hij volgens de rechter voldoende aannemelijk gemaakt dat hij wel al extra inkomen heeft zodat hij ook aan de derde eis kan voldoen.

Daar komt dan in de redenering van de rechter nog bij dat de eigenaar er veel belang bij heeft om in zijn huis te blijven wonen, de kans op een forse restschuld van euro 50.000,- groot is en Sparq bij een executie nooit volledig afgelost zou worden.

De bank moet juist in de huidige slechte marktomstandigheden coulant zijn. Zeker als er een andere regeling mogelijk is om een hoge restant-schuld te vermijden.

MIJN CONCLUSIE

Ik hoop dat Sparq de moeite neemt om in deze zaak in hoger beroep of cassatie te gaan. Dan weten we of de mening van deze ene Amsterdamse rechter ook voor andere gevallen geldt.

Maar als Sparq dat niet doet, vrees ik dat hypotheekhouders er rekening mee moeten houden dat er veel meer de “vinger aan de pols gehouden” moet worden door de afdelingen Intensief Beheer.

Werkt een debiteur goed mee en loopt hij of zij (telkens weer) de achterstand in, dan mag niet zomaar geveild worden. Pas als duidelijk is dat er geen redden meer aan is (bijvoorbeeld door onwilligheid van de debiteur of omdat deze niet-realistische ideeën heeft over zijn toekomstige financiële mogelijkheden) zal een veiling voortgezet kunnen worden.

De medewerkers van de afdelingen Intensief Beheer kunnen dus pas “achterover leunen” als de veiling geweest is. Ook als de veilingopdracht aan de notaris is verstrekt, is het van belang de zaak goed te volgen en contact te houden met de debiteur.

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.](#)

