

MAG EEN BANK NU NOOIT MEER IN HET OPENBAAR VERKOPEN ? KRIJG JIJ HET NU DRUKKER ?



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

Beste makelaar,

Heb jij al recent de afdeling Intensief Beheer gebeld van iedere bank ? Ik denk dat het voor je omzet goed kan zijn als je dat doet.

De reden is simpel. De [Rechtbank in Amsterdam](#) heeft onlangs een uitspraak gedaan. De debiteur kreeg gedaan dat de executieveiling van zijn woning stopgezet moest worden. Die uitspraak heeft onder meer [De Telegraaf](#) gehaald.

Sommige deskundigen zijn van mening dat door deze uitspraak het hypotheekrecht wordt uitgehold omdat banken bijna nooit meer het onderpand kunnen veilen. Als dat klopt, dan is er een mooie kans voor jou om meer woningen te verkopen.

Want bij een openbare verkoop loopt iedere hypotheekhouder het risico dat de debiteur op het allerlaatste moment de veiling weet tegen te houden, terwijl er nog steeds een betalingsachterstand is. Ik denk dat banken dan er de voorkeur aan geven om de schuldenaar een volmacht te laten tekenen voor een verkoop en levering op de “normale” wijze. Oftewel: verkoop via een makelaar.

Zorg dat jij die makelaar bent !

Om goed beslagen ten ijs te komen als je gaat praten met de banken, raad ik je aan om verder te lezen. Dan weet je hoe de vork in de steel stak bij de rechtbank in Amsterdam.

En check ook de uitspraak zelf waarbij je vooral let op hoe kort voor de veiling de schuldenaar pas actie ondernam en de bank desondanks bakzeil moest halen.

DE FEITEN IN AMSTERDAM

In november 2006 koopt de schuldenaar een woning aan met een lening ter grootte van €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 voldoet.

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 opnieuw 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 €115.000,- zal opbrengen, waardoor Sparq nooit volledig afgelost zal kunnen worden. Sterker nog: hij zou een rest-schuld hebben bij de bank van €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 €2.666,- (dit was 1/3 van de gemaakte veilingkosten);
3. aantonen dat hij voldoende inkomsten heeft om iedere maand €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 €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 op 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 €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.

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.](#)

