

HARDHEIDSCLAUSULE NHG EN TWEDE HYPOTHEEK VOOR WONINGVERBETERING



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

Een paar jaar terug heeft de tuchtrechter voor het notariaat een uitspraak gedaan die het vestigen van een tweede (of hogere) hypotheek lastiger maakt. Door die uitspraak moet de notaris namelijk eerst toestemming krijgen van de bestaande hypotheekhouder(s), alvorens de nieuwe hypotheekakte getekend kan worden.

Dat maakt het werk voor jou en de notaris er niet makkelijker of sneller op. Stel dat er een goede reden is om een tweede hypothecaire lening af te sluiten bij een andere financiële instelling, dan nog moet de toestemming worden gegeven. De eerste hypotheekbank kan weigeren die toestemming te geven. Jij hebt dan al het werk gedaan in verband met de aanvraag voor de tweede hypotheek en moet dan afwachten of die toestemming wordt verstrekt.

Recent is er een [uitspraak](#) gepubliceerd door de Rechtbank te Rotterdam, waaruit blijkt dat banken niet zomaar toestemming mogen weigeren. Sterker nog: het bleek dat de medewerkers van de bank niet op de hoogte waren van alle ins en outs van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Graag ga ik in op dit vonnis in de hoop dat jij er in jouw werk voordeel van hebt.

De situatie

Voor de aankoop van zijn woning in een appartementencomplex had de eisende partij een lening afgesloten bij de bank. Daartegenover had de bank een recht van eerste hypotheek gekregen.

De Vereniging van Eigenaren (hierna: VvE) had besloten dat er onderhoud aan het gebouw moest worden verricht en daartoe kon ieder lid geld lenen bij een stimuleringsfonds. De rente op die lening was uitermate laag en de gemeente stond borg voor eventuele wanbetaling. Ik vermoed dat het gebouw in de zogeheten wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog was verrezen en in een zogeheten Vogelaarwijk lag. De overheid stimuleert dat er meer koopwoningen komen in dit soort gebieden en draagt vaak een steentje bij aan het verbeteren van de leefbaarheid daar door middel van het verstrekken van leningen om achterstallig groot onderhoud weg te werken.

De notaris die het tweede hypotheekrecht ten gunste van het stimuleringsfonds moest vestigen, vroeg hiervoor toestemming aan de bank. De bank weigerde deze toestemming te geven, omdat de lening voor de aankoop met NHG was verstrekt. Op grond van de NHG-voorwaarden stelde de bank vast dat ook de tweede lening bij de bank afgesloten moest worden. Nu dat niet het geval zou zijn, werd de toestemming niet gegeven.

Oordeel rechtbank

De kortgeding rechter in Rotterdam was van mening dat de bank een zorgplicht had en onderzoek had moeten doen naar de gehele situatie. Alleen verwijzen naar de regels van de NHG was onvoldoende.

Vervolgens ging de rechter zo ver dat een overzicht gegeven werd van de relevante criteria die de bank had moeten hanteren als wel een volledig onderzoek was gedaan. De bank had moeten kijken naar het feit dat de VvE een renovatie noodzakelijk vond, het feit dat de maandlasten nauwelijks hoger zouden worden nu het stimuleringsfonds een lage rente hanteerde en het gegeven dat de gemeente garant stond voor de nakoming van de verplichtingen.

Daarnaast wees de rechter de bank fijntjes op de hardheidsclausule van de NHG. De betreffende bankmedewerker had de eigenaar niet gewezen op de mogelijkheid om de Stichting Waarborg Fonds Eigen Woningen (hierna ook: NHG) te vragen of in dit specifieke geval afgeweken mocht worden van de standaardbepaling dat nieuwe leningen alleen bij de eerste hypotheekhouder aangegaan mochten worden.

Dat alles in ogenschouw nemend, was de rechter van mening dat de bank haar zorgplicht ten opzichte van haar cliënt niet goed was nagekomen. De rechter veroordeelde de bank dan ook tot het betalen van een schadevergoeding aan de eiser.

Mijn advies

Ik geef toe dat als je objectief kijkt naar de casus, de kans klein is dat je ooit zo'n zaak te behandelen krijgt. De renovatielening hield feitelijk voor de bank en NHG

geen risico in. De rente die aan het stimuleringsfonds betaald moest worden was laag en de gemeente stond bovendien garant.

Maar misschien kom je toch wel eens een zaak tegen waarbij je denkt dat het merkwaardig is als de bank geen toestemming geeft (al dan niet met verwijzing naar de regels van NHG). Bijvoorbeeld als ouders een laag-rentende lening willen verstrekken aan hun kind.

In zo'n situatie kun je nu verwijzen naar de uitspraak uit Rotterdam. Daaruit blijkt dat banken duidelijk hun weigering moeten onderbouwen. De zorgplicht van banken is in dit kort geding volgens mij opgerekt.

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.](#)

