

De “oplaadbare” hypotheek

Waar in Nederland voor iedere besteding een hypothecaire lening kan worden afgesloten, was dat bij Franse banken tot voor kort slechts in beperkte mate mogelijk: een hypotheek kon in principe alleen aangegaan worden voor de aankoop van een huis of voor een verbouwing. Minister Sarkozy heeft enkele jaren geleden echter onderkend dat een ruimer hypotheekbeleid kan leiden tot een toename van de consumptie en dus tot economisch groei. Aldus zijn er enkele nieuwe hypotheekvormen ontstaan waarvan ik er hieronder één beschrijf, de hypothèque rechargeable oftewel de “oplaadbare” hypotheek.

Deze vorm gaat ervan uit dat iemand in zijn leven, enkele malen een lening nodig zal hebben voor grote uitgaven. Wanneer daartegenover steeds een hypothecaire zekerheid staat, zal de lening gemakkelijker verstrekt worden en zal de rente lager zijn dan bij een consumptief krediet. Daarop is deze nieuwe hypotheekvorm geënt met de volgende kenmerken.

Bij de koop van een huis van bijvoorbeeld € 300.000,- wordt, om ook een waardestijging mee te nemen, een hypotheek ingeschreven van € 350.000,- met een inschrijvingsduur van 50 jaar. Het huis wordt met een lening gekocht die ook in het kadaster wordt ingeschreven. De koper doet daarop de gebruikelijke rente- en aflossingsbetalingen. Na enige tijd kan hij behoefte hebben aan een tweede lening, voor bijvoorbeeld consumptieve uitgaven, een aanvulling op zijn pensioen, een verbouwing, hulp aan kinderen etcetera. Wanneer deze lening via een notariële akte wordt aangegaan, kan hij eveneens in het kadaster worden ingeschreven met als zekerheid de reeds bestaande hypotheek. Allerlei dure formaliteiten zoals de opstelling en inschrijving van een tweede hypotheekakte zijn hierbij niet nodig. Men kan zelfs een lening bij een andere bank afsluiten die onder de eerdere inschrijving wordt gebracht. Hierbij kunnen ook de voorwaarden van beide leningen verschillen.

Deze vorm kan verder gebruikt worden voor een bedrijfskrediet waarbij de privé-woning van de ondernemer als zekerheid wordt gegeven. Een zogenaamde krediethypotheek – waarbij de hypotheek nu eens voor een hoge en dan weer voor een lage debetstand geldt – is echter niet mogelijk omdat de rechten van latere hypotheekhouders dan geschaad kunnen worden. Voor een krediethypotheek moet dus een andere oplossing worden getroffen.

Het starre hypotheekstelsel is door een en ander in één klap aanzienlijk vergemakkelijkt en ook veel goedkoper geworden. Vroeger waren er bij iedere wijziging immers steeds nieuwe hypotheekakten en inschrijvingen nodig. Nu kunnen alle leningbehoefte steeds onder de paraplu van één hypotheek gebracht worden. Ook wanneer de oorspronkelijke lening wordt afgelost of overgesloten bij een andere bank, blijft de oorspronkelijke inschrijving in stand en wordt alleen de nieuwe leningsovereenkomst in het kadaster ingeschreven. Tegelijkertijd heeft men de notariële en kadastrale kosten aanzienlijk verlaagd.

Ten slotte is het mogelijk om een reeds bestaande hypotheek om te zetten in de hypothèque rechargeable, zodat het nieuwe systeem voor iedereen kan gelden.

Omdat lenen nu veel gemakkelijker is geworden is allereerst afgesproken dat een situatie van overdebitering moet worden voorkomen. Op dat punt wordt de consument op allerlei manieren, tegen zichzelf beschermd. Wanneer het tot een uitwinning komt, kan dat hetzij op de gebruikelijke wijze (via een Frans vonnis en een veiling), hetzij doordat de bank het pand als betaling in bezit neemt. Dit kan in de leningsovereenkomst worden opgenomen dan wel via een vonnis worden bepaald. De waardebepaling geschiedt hierbij door een deskundige, waarbij een surplus aan de debiteur wordt uitgekeerd en een tekort door hem moet worden aangezuiverd. Al met al is deze hypotheekvorm aan te merken als een verrijking van het hypotheeklandschap die zich ook leent voor invoering buiten Frankrijk. Ik bespreek de volgende keer een andere nieuwe hypotheekvorm, te weten de prêt viager oftewel de “opeethypotheek”.

*Ton Steinz, advocaat
Advocatenkantoor Steinz
Eemnesserweg 11-07
1251 NA Laren
www.steinz.nl
info@steinz.nl*