

123Notaris

een handelsnaam van
Damstê advocaten - notarissen

Hengelosestraat 571
7521 AG ENSCHEDE

Wierdensestraat 39A
7607 GE ALMELO

Tel : 088 – 246 88 88
www.123notaris.com

TOELICHTING HYPOTHEEKAKTE

Geachte cliënt,

U heeft een ontwerp van een hypotheekakte toegestuurd gekregen of u gaat binnenkort een ontwerp daarvan ontvangen.

In de regel is dit geen dagelijkse (lees) kost voor u vandaar dat wij u bij deze enige uitleg geven over het hoe en waarom van een hypotheekakte.

Waarom een hypotheekakte?

Als u geld leent van een bank of een andere geldschieter (hierna houden we het gewoon op: bank) wil deze graag zeker weten dat de lening ooit wordt terugbetaald. Dat kan natuurlijk door tussentijdse aflossingen maar bijvoorbeeld ook aan het einde van de looptijd. Maar wat nu als het helaas financieel verkeerd met u afloopt? Een bank zal dan, misschien samen met andere schuldeisers, maar moeten zien wat er dan nog voor hun over is. Dat risico neemt een bank niet graag.

Dus willen zij onderpand om, als het echt mis gaat, toch nog hun geld terug te kunnen ontvangen.

Voor u betekent dat een gang naar de notaris. De wet schrijft voor dat daar waar het gaat om onroerend goed, of liever in het huidige juridisch taalgebruik: registergoederen, dit middels een notariële akte moet worden geregeld (uitzonderingen zijn er ook zoals koop- of huurovereenkomsten).

Voor u betekent dit naast de gang naar de notaris, een kostenpost die overigens fiscaal aftrekbaar kan zijn. Maar omdat u op deze manier onderpand (hypotheek) geeft, loopt de bank minder risico en is de bank bereid u tegen een lagere rente geld te lenen.

Wat staat er in een hypotheekakte?

Leninggegevens

In menig hypotheekakte staan de leninggegevens als hoogte van de lening, rente, rentevast periode, looptijd en dergelijke opgenomen. Voor een notaris is dat eigenlijk maar een bijzaak, hij verstrekt niet de lening, hij regelt het onderpand. Daarom wordt hier niet verder stil gestaan bij de lening zelf. Over leningen valt enorm veel te vertellen maar dat heeft de

bank of uw tussenpersoon al met u doorgenomen.

Onderpand

U geeft uw **huis** in onderpand, dus de kadastrale omschrijving van uw huis is in de akte opgenomen.

Daarnaast geeft u ook nog **roerende zaken** in onderpand die typisch bij de structuur van een huis horen, zoals een cv-installatie en de keuken, maar **niet** de inboedel.

Verder valt onder het onderpand hetgeen **voor het huidige onderpand in de plaats komt** en door anderen aan u moet worden vergoed, zoals een verzekeringsuitkering naar aanleiding van brandschade of – bijvoorbeeld - een schadevergoeding van de gemeente omdat de bouwplannen van de gemeente uw huis minder waard maken.

Tot slot wordt in menig hypotheekakte ook nog een **levensverzekeringpolis** in onderpand gegeven. Een dergelijke polis is meestal het gevolg van een spaarconstructie. U lost dan eigenlijk indirect, via een verzekeringsmaatschappij, af. Een bank wil natuurlijk een dergelijk potje met premies, in wezen bedragen die je dus als aflossing kunt zien, in onderpand hebben. Ook wordt een polis wel door middel van een aparte overeenkomst aan de bank verpand.

Waarvoor geeft u onderpand?

U geeft meestal onderpand voor een specifieke lening. Maar in de meeste hypotheekakten staat vermeld dat u onderpand geeft voor alles wat u aan de bank schuldig bent, maakt niet uit wat.

Die formulering maakt het mede mogelijk (zie ook hierna onder “Inschrijvingsbedrag”) dat u nog aanvullend kunt lenen bij dezelfde bank op basis van dezelfde hypotheekakte.

Hier kan mogelijk een risico aan zijn verbonden.

Door de ruime formulering kan uw huis ook als onderpand gaan dienen voor schulden die u niet in verband met de aankoop of de verbouwing van uw huis bent aangegaan.

Bijvoorbeeld: u staat “rood” bij de bank of – ondernemers opgelet – u heeft voor uw B.V. een borgstelling getekend. Ook die roodstand of het bedrag waarop u door de bank wegens de borgstelling wordt aangesproken zijn voor de bank gedekt door uw huis. Het is maar dat u het weet.

Inschrijvingsbedrag

In de hypotheekakte staat ook het bedrag vermeld dat bij het kadaster als hypotheekbedrag wordt ingeschreven. Dit inschrijvingsbedrag is iets anders dan de lening! Vaak zullen lening en inschrijvingsbedrag met elkaar overeenstemmen, maar ook vaak niet. Het komt regelmatig voor dat het inschrijvingsbedrag hoger is dan het leningsbedrag, dit heeft te maken met het feit dat het inschrijvingsbedrag de grens vormt tot waar u kunt lenen, althans tot welk bedrag u onderpand aan de bank verstrekt.

Stel u leent €100.000,-- maar het inschrijvingsbedrag is €125.000,-- dan betekent dat dat u €25.000,-- meer onderpand geeft zonder dat de bank dit al nodig heeft. Maar dit schept wel voor u ruimte om later – indien u en de(zelfde) bank dit met elkaar overeenkomen – maximaal €25.000,-- bij te kunnen lenen zonder dat u nog eens onderpand hoeft te geven, want dat had u al gedaan. Dit scheelt u daarom later notaris- en kadasterkosten, want een nieuwe (tweede) hypotheekakte is gewoon duurder dan een hoger bedrag in de eerste.

Het zal u opvallen dat het inschrijvingsbedrag wordt verhoogd met een bedrag waarover met u vaak nog niet eerder is gesproken, maar dat u pas ziet als u het ontwerp van de hypotheekakte van de notaris krijgt. Voor de goede orde: dat extra bedrag is geen schuld, het is ook geen stukje onderpand waarop u nogmaals wat zou kunnen lenen, maar wat is het dan wel?

Het betreft hier een stukje extra dekking ten behoeve van de bank voor eventuele kosten en niet betaalde rente die uw lening zodanig verhogen dat uw schuld boven het inschrijvingsbedrag uitkomt. Zeg maar “financiële ongelukken” die boven op het door u geleende bedrag komen. Op deze manier zorgt de bank er voor dat zij ook bij voorrang boven anderen een dergelijke extra schuld kan innen. Het is namelijk zo dat het hypotheekrecht de bank een voorrangrecht geeft boven andere schuldeisers, tot het bedrag wat in de akte is opgenomen. U begrijpt dat een bank dan nooit als bedrag het leningsbedrag of het bedrag dat u maximaal kunt lenen in de akte opgenomen wil hebben, maar juist een hoger bedrag. Op die manier heeft de bank ook extra voorrang op andere schuldeisers voor eventuele voor achterstallige rente en kosten. Het gaat bij dat extra bedrag dus gewoon om een stukje extra dekking.

Overigens: de bank kan niet meer bij u ophalen dan dat u schuldig bent. Dus, staat het totale bedrag bijvoorbeeld op €.500.000,-- maar bedraagt uw schuld aan de bank €.200.000,--, dan houdt het voor de bank bij die €.200.000,-- op.

Andere hypotheekbedingen

- ◆ *Bewijskracht bankadministratie*
Deze bepaling houdt in dat de administratie van de bank aangeeft wat de hoogte van uw schuld is. Het staat u uiteraard vrij aan te tonen dat de gegevens van de bank niet kloppen.
- ◆ *Verzekeringsbeding*
Een bank die uw huis in onderpand heeft vindt het uiteraard prettig dat uw huis verzekerd is. Hier wordt een opstalverzekering bedoeld die dekking geeft tegen bijvoorbeeld brand- of stormschade. Een dergelijke verzekering moet wel gebaseerd zijn op de herbouwwaarde.
Als een lening nodig is voor een verbouwing, vergeet dan niet uw opstalverzekering aan te passen! Herbouw van uw huis zal dan immers meer gaan kosten. Voorkom dat u onderverzekerd bent waardoor bij een eventuele schade niet alles wordt vergoed! Als u schade heeft moet u dat aan de bank doorgeven omdat men de uitkering in onderpand heeft. U bent dan niet die uitkering kwijt maar de bank zet het geld op een bankrekening zodat daarvan het herstel kan worden betaald.
- ◆ *Huurbeding*
Dit beding houdt in dat u uw huis niet zomaar zonder toestemming van de bank mag gaan verhuren. Als de nood aan de man komt en uw huis zou moeten worden verkocht dan zou uw huis in verhuurde staat wel eens wat minder kunnen opleveren. Als er dan geen toestemming tot verhuur is gegeven kan een bank de huurder dwingen te vertrekken.
- ◆ *Beding van niet-verandering*
Ook hier draait het om het behoud van de waarde van uw huis. Er zullen niet veel

mensen zijn die achteruit weten te boeren maar je weet maar nooit. Ook hier geldt dat u vooraf toestemming aan de bank zult moeten vragen ook al heeft u een vergunning van de gemeente (dat is een totaal andere aangelegenheid). Een bank zal maar zelden haar toestemming weigeren want. (zie direct hieronder)

- ◆ *Onderpand veranderingen en toevoegingen*
Als u verbouwt, uw huis van bestemming wijzigt en het wordt mooier en meer waard (en niet alleen dan) dan vormen al die veranderingen en toevoegingen weer onderpand voor de bank. Dus als uw huis nog geen paleis is maar u maakt het er van, dan zal geen enkele geldschieter daar rouwig om zijn.
- ◆ *Beheers- en ontruimingsbeding*
Komt u uw verplichtingen niet na of gaat het financieel mis dan kan de bank uw huis in beheer nemen. Komt het zelfs tot een gedwongen verkoop dan kan de bank van u eisen dat u uw koffers pakt en uit het huis vertrekt.
- ◆ *Opzegging(sbevoegdheid)*
De bank krijgt van u de bevoegdheid het hypotheekrecht – het onderpand – op te zeggen. Dat zal een bank niet eerder doen dan als u uw schuld hebt af gelost. De opzegging is er voor bedoeld om later als u uw schuld hebt afgelost, op een eenvoudige manier de hypothecaire inschrijving op uw huis ten behoeve van de bank, weer te verwijderen.
Een andere manier om dit te regelen is het doen van afstand. Vaak wordt naast de opzeggingsbevoegdheid ook een volmacht tot afstand verleend aan een bank.
- ◆ *Toestemming*
Voor de gehuwden en als partner geregistreerden (niet de “gewone” samenwoners) onder u geldt een toestemmingsvereiste. U geeft elkaar nog eens een keer het ja-woord, zij het voor een wat minder romantische aangelegenheid, namelijk dat u van elkaar goed vindt dat de “echtelijke woning” mag worden verhuypothekerd. Dit vereiste geldt ook als het huis op naam van één van beiden privé staat op grond van huwelijks- of partnerschapsvoorwaarden.
De wetgever heeft bedacht dat een huis waarin men samen verblijft een dermate belangrijk onderdeel vormt van de relatie dat de ene partner niet zonder de andere partner het huis in onderpand kan geven aan een derde vanwege de mogelijke zwaarwegende gevolgen.
- ◆ *Volmacht voor een rectificatie*
Als achteraf blijkt dat er een fout of een onvolledigheid in de hypotheekakte staat zal deze moeten worden verbeterd. Dit gebeurt meestal door middel van een rectificatie. Dat is een akte waarin die fout wordt verbeterd. Een rectificatie kan niet de rechtstoestand wijzigen. Zo kunnen niet zo maar rentes worden aangepast of bedragen, tenzij het een overduidelijke schrijffout is.
Omdat het om kleine tekstdelen gaat vinden de meeste mensen het wel wat omslachtig om daarvoor nog eens langs te komen op een notaris kantoor. Een volmacht aan een medewerker van het notaris kantoor is dan een uitkomst. Nu is het zo dat als het om een hypotheekakte gaat of de verbetering/rectificatie daarvan, de wet een notariële volmacht voorschrijft. Dat is een volmacht die in een notariële akte is opgenomen. De volmacht die in uw hypotheekakte staat is dus een notariële volmacht omdat de hypotheekakte ook een notariële akte is.

Voor de goede: wij houden niet van rectificaties, die kosten alleen maar tijd en leveren niets op! Verder blijkt uit gegevens van het Kadaster dat wij wat betreft rectificaties onder het landelijk gemiddelde zitten wat betreft het aantal rectificaties per notaris.

Nationale hypotheekgarantie (NHG) / Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW)

De WEW stelt zich garant voor uw lening. Omdat de bank altijd de zekerheid heeft een eventueel tekort vergoed te krijgen van de WEW loopt zij minder risico en is zij bereid u een lening tegen een iets lagere rente te verstrekken.

Deze garantstelling wordt de nationale hypotheekgarantie (hierna: NHG) genoemd.

Veranderingen in uw persoonlijke omstandigheden kunnen van invloed zijn op uw financiële situatie. Zo kunt u, als u gaat scheiden, arbeidsongeschikt of werkloos raakt, misschien uw hypotheek niet meer betalen. Heeft u een hypotheek met NHG, dan heeft u in deze vervelende periode een vangnet. U blijft vanzelfsprekend zelf verantwoordelijk voor het vinden van oplossingen, maar NHG denkt in zulke situaties met u mee en kijkt samen met de bank of u geholpen kunt worden de hypotheek weer betaalbaar te maken. Mogelijk kunt u hierdoor uw woning behouden en kan een verkoop met verlies worden voorkomen. Blijft verkoop uiteindelijk toch de enige optie en is de opbrengst van uw woning lager dan de uitstaande hypotheek, dan kan NHG u deze restschuld kwijtschelden.

(Bron: www.nhg.nl)

Wat doet een notaris in het geval van het opstellen van een hypotheekakte?

Men denkt vaak dat met een enkele druk op de knop van een computer een hypotheekakte er uit komt rollen. De werkelijkheid zit echter wat anders in elkaar.

—> Controle eigendomsrecht

Als een notaris een hypotheekopdracht krijgt gaat hij eerst het kadaster raadplegen of u eigenaar bent van het te verhypothekeren registergoed en of er niets mis is met de eigendom (zoals een beslag van een schuldeiser). Daarbij hoort ook dat de notaris de akte nakijkt waarbij u uw huis geleverd hebt gekregen. In een dergelijke akte kunnen bepalingen staan die voor de waarde van het onderpand van belang kunnen zijn.

—> Regelen aflossingen

Vervolgens vraagt de notaris, als een eerdere lening moet worden afgelost, aan de betreffende bank op wat men nodig heeft wil men afstand doen van het onderpand. Ook wordt door de notaris vaak aan consumptieve kredietverstrekkers gevraagd wat men nodig heeft omdat dit soort kredieten nog al eens wordt afgelost door middel van een hypothecaire lening (waarvan de rente doorgaans een stuk lager is maar niet aftrekbaar als het de aflossing van een dergelijk krediet betreft).

—> Controle identiteit

Verder controleert de notaris via de gemeentelijke basisadministratie of uw personalia kloppen en zal hij aan u een kopie van uw legitimatiebewijs vragen.

—> Opstellen ontwerp en afrekening

Uiteraard stelt de notaris de hypotheekakte op waarvan u vooraf een ontwerp ontvangt. Als alle gegevens kloppen wordt er een afspraak gemaakt voor de ondertekening van de

hypotheekakte en stelt de notaris de afrekening voor u op.

Op de afrekening worden naast de notariskosten kadasterkosten in rekening gebracht. Deze kosten houden verband met het feit dat het geld kost om het kadaster te raadplegen en de akte bij het kadaster in te schrijven. Naast de notaris- en kadasterkosten kunt u vervolgens eventueel de taxatiekosten (als de notaris daarvan een nota heeft ontvangen), de af te lossen oude hypothecaire leningen en/of andere kredieten (inclusief lopende en/of boeterente), de kosten van het royeren van oude hypothecaire inschrijvingen (indien deze van de nieuwe geldschieter moeten verdwijnen), eventuele betalingen op verzekeringen zoals levens- of arbeidsongeschiktheidsverzekeringen, of op beleggingsconstructies en tenslotte de kosten van het telefonisch overmaken.

—> Ondertekening akte

Uiteindelijk wordt de hypotheekakte door u op het notariskantoor ondertekend in het bijzijn van de notaris, een vertegenwoordiger van de bank (meestal een medewerker van de notaris) en

- eventueel - uw tussenpersoon.

Na de ondertekening van de akte krijgt u een afschrift mee, stuurt de notaris een afschrift naar de bank en dezelfde dag nog een afschrift ter inschrijving naar het kadaster.

—> Betalingen

Zie hierna.

Royement oude hypotheek

Als u een oude lening aflost is het meestal zo dat uw huis niet meer als onderpand voor die oude lening hoeft te dienen. Om dat kenbaar te maken moet de administratie van het kadaster worden bijgewerkt: de oude hypothecaire inschrijving moet worden geroyeerd. In verband daarmee maakt de notaris een royementsvolmacht die aan de bank wordt toegestuurd. Na de aflossing van de oude lening krijgt de notaris deze volmacht van de bank terug om vervolgens een royementsakte op te stellen die op haar beurt weer naar het kadaster gaat. Aan de hand van de royementsakte werkt het kadaster dan haar boekhouding bij en zal de oude hypothecaire inschrijving verwijderen.

De kosten voor dit royement kunt u terugvinden op uw afrekening.

Betaling bedragen afrekening

De betaling van de bedragen op een afrekening (indien van toepassing) vindt pas plaats als de akte is ingeschreven in de registers van het kadaster. Dan pas is het onderpand voor de bank definitief geregeld!

De inschrijving vindt plaats door middel van afschriften die de notaris – nog op dezelfde dag als die van de ondertekening van de akte - via het internet digitaal naar het kadaster stuurt.

Als de afschriften zijn aangekomen krijgt de notaris een ontvangstbevestiging.

Vervolgens controleert de notaris of er niets met uw eigendom aan de hand is: of er bij voorbeeld eerder beslag is gelegd door een schuldeiser of dat u uw huis eerder hebt overgedragen aan een ander, enz.. In dat soort gevallen krijgt een bank niet het onderpand dat zij willen (er is iemand anders “voorgekropen”). De notaris kan een dergelijke controle snel doen via een computerverbinding met het kadaster.

Is alles in orde dan worden op de tweede werkdag volgend op die van de ondertekening van de akte alle bedragen uitgeboekt.

Dit houdt in dat – als u een bestaande lening aflost - er vanwege de latere aflossing nog rente over die dagen bijbetaald dient te worden. Die rente staat als “dagrente” op uw afrekening vermeld en is gebaseerd op een opgave van de betreffende (oude) geldverstrekker. Deze opgave is bij de afrekening gevoegd.

Door het inhouden van voldoende dagrente proberen wij te voorkomen dat u achteraf nog een “renterekening” van de bank krijgt. Mochten wij te veel hebben ingehouden dan zal de bank u dit terugbetalen. Mocht - ondanks onze voorzorgen - er toch te weinig dagrente zijn ingehouden dan zal de bank u deze rente alsnog in rekening brengen.

Tot slot

Veel mensen hebben, nadat ze een hypotheekakte hebben gelezen, het gevoel dat zij geen eigenaar meer zijn van hun eigen huis. Niets is minder waar, u bent en blijft eigenaar. De boodschap van de hypotheekakte is eigenlijk: betaal uw rekeningen en er gebeurt niets, betaalt u ze niet dan, ja dan kan de bank aan de noodrem trekken en een notaris de opdracht geven uw huis te verkopen.

Erg aardig klinkt dit allemaal niet, maar wat zou u doen als iemand een groot bedrag van u wil lenen?

Disclaimer:

De wet- en regelgeving omtrent het hypotheekrecht is veel uitgebreider en kent veel meer haken en ogen dan hier is vermeld. In deze bijlage is geprobeerd u kort en bondig te vertellen wat er in hoofdlijnen zoal bij een hypotheekakte komt kijken. Wilt u meer weten vraag het dan aan uw notaris.