

# De Hypotheekakte

## Inleiding

De hypotheekakte met de bijbehorende documenten zijn doorgaans uitvoerige en ingewikkelde stukken. Bij het aangaan van een lening wordt doorgaans eerst bij de bank of een hypotheekbemiddelaar een offerte getekend. Bij de notaris wordt na de akte van levering (de definitieve aankoop en eigendomsoverdracht) de hypotheekakte getekend. Bijna iedere bank of financiële instelling heeft daarvoor een eigen systeem. Als ik hierna vermeld "bank", dan bedoel ik daarmee alle instellingen en personen die geld uitlenen. Sommige banken vermelden alles in de hypotheekakte, andere banken werken met losse onderhandse stukken en uitgebreide algemene voorwaarden. Bij het lezen van al deze stukken moet men het volgende goed voor ogen houden: De bank leent het geld uit en wil dat geld uiteindelijk terug met rente. De bank wil zoveel mogelijk zekerheid. Verder moeten we een beetje juridisch gaan denken; geld lenen is iets anders dan hypotheek verlenen.



## Gebruikte termen

De particuliere huizenkoper die geld leent, wordt in de stukken onder meer aangeduid met de volgende woorden: debiteur, schuldenaar, geldnemer, hypotheekgever, onderzetter, hypotheekverlener.

De bank wordt dan aangeduid met: crediteur, schuldeiser, geldgever, hypotheeknemer, hypotheekhouder, geldverstrekker.

Geld wordt dus geleend van de bank; hypotheek wordt verstrekt aan de bank.

## De geldlening en de rente

In de hypotheekakte (of in bijbehorende stukken) wordt vermeld welk bedrag van de bank wordt geleend. Vervolgens wordt vermeld welke rente er moet worden betaald en wanneer. Voor woninghypotheken wordt de rente meestal maandelijks achteraf berekend. Dat is althans gebruikelijk. Natuurlijk kan men ook betaling per jaar, halfjaar of kwartaal overeenkomen. Volgens het wettelijk systeem is de rente jaarlijks verschuldigd. De nominale rente is de rente, die in de akte wordt vermeld. Soms is er ook (in een offerte) sprake van de werkelijke of effectieve rente. Bij de berekening van dit percentage wordt er uitgegaan van een jaarlijks verschuldigd zijn van de rente, die maandelijks wordt betaald, zodat men niet kan sparen voor de rente, die één keer aan het eind van het jaar wordt betaald. De rente van eind januari wordt 11 maanden te vroeg betaald, die van eind februari 10 maanden, enzovoort.

Het is echter gezien de gebruikelijke maandelijks betaling beter alleen te letten op de nominale rente en de werkelijke rente of de effectieve rente voor kennisgeving aan te nemen.

## Vaste rente of variabel

Ook wordt in de hypotheekakte vermeld, hoe lang de rente ongewijzigd zal zijn, met andere woorden hoe lang de rente vast is. Die periode wordt in overleg met de bank vastgesteld. De hoogte van de rente is vaak afhankelijk van de rentevaste periode. Het kan ook zijn dat de bank steeds de rente kan aanpassen aan de marktomstandigheden, de rente is dan variabel.

## Aflossing

Ook over de aflossing wordt het een en ander in de hypotheekakte geregeld. Een lening kan aflossingsvrij zijn. Dat betekent, dat de lening alleen hoeft te worden afgelost bij verkoop van de woning, op de einddatum (bijvoorbeeld na 30 jaar) of bij het overlijden van de laatste van de schuldenaren.

Soms wordt er in de hypotheekakte bepaald, dat elke maand een gedeelte van de lening moet worden afgelost. Dit noemen we een lineaire aflossing, het verschuldigde bedrag daalt elke maand, er hoeft dan ook steeds minder rente te worden betaald. De renteaftrek voor de inkomstenbelasting daalt daardoor ook, hetgeen niet altijd gunstig is. De netto maandlast wordt dan namelijk niet evenredig lager.

Verder bestaat er nog de annuïteitenlening. Bij dit soort leningen wordt elke maand een gelijk bedrag aan rente en aflossing samen betaald. Ook hier wordt de lening in een aantal jaren geheel afgelost. De periodieke betaling noemen we de annuïteit. Omdat er wordt afgelost wordt het rente gedeelte van de annuïteit steeds kleiner en daardoor het aflossingsdeel steeds groter. De renteaftrek wordt maandelijks minder. Per saldo wordt hierdoor de maandlast steeds hoger.

## **Aflossing met levensverzekering**

Een veel gebruikte manier om de lening af te lossen is het sluiten van een levensverzekering, die aan de lening wordt gekoppeld, ook fiscaal. Voor de levensverzekering worden twee soorten premies betaald: een spaarpremie en een risicopremie. Met de spaarpremie wordt tijdens de looptijd van de lening het af te lossen bedrag bij elkaar gespaard (rekening houdende met rente en rente-op-rente). Verder wordt er bij overlijden van de schuldenaar tijdens de looptijd hetzelfde eindbedrag uitbetaald. Voor zover dat dan nog niet is gespaard, wordt dat betaald uit de risicoverzekering. Gedurende de looptijd van de lening wordt er niet afgelost. De renteaftrek voor de inkomstenbelasting blijft daardoor gedurende de gehele looptijd gelijk. De rente die wordt ontvangen op de spaarverzekering is onbelast als de lening is gekoppeld aan de eigen-woning-lening. Vaak wordt de lening gesplitst in gedeelten, waarvoor verschillende rente- en aflossingsvoorwaarden gelden.

## **Het hypotheekbedrag**

In een ander gedeelte van de hypotheekakte wordt vermeld voor welk bedrag de hypotheek wordt verleend. Hypotheek is een zekerheidsrecht, te zien als een pandrecht op onroerende zaken. De hypotheekhouder (vaak de bank) heeft rechten op de onroerende zaak omdat een lening is verstrekt of kan worden verstrekt. Hypotheek kan worden verstrekt tot zekerheid voor één bepaalde schuld, maar ook tot zekerheid voor al hetgeen de bank op het moment van het tekenen van de hypotheekakte of in de toekomst van de cliënt te vorderen heeft of zal krijgen, in welke vorm ook, dus als schuld, als krediet, bij rood staan op de betaalrekening of noem maar op.

## **De hypotheekhouder (de bank dus) heeft een voorrecht op het vastgoed.**

Dus als het vastgoed verkocht wordt, wordt eerst de bank betaald, zowel de hoofdsom (het bedrag dat is geleend), als de rente-achterstand en de gemaakte invorderingskosten. Voor deze rente-achterstand wordt altijd in de hypotheekakte een extra bedrag genoemd. In de hypotheekakte staat dan bijvoorbeeld vermeld: tot zekerheid voor een hoofdsom van maximaal € 300.000,--, te vermeerderen met eventuele achterstallige rente en eventueel te maken kosten tot een bedrag van € 105.000,--.

U bent aan de bank natuurlijk alleen schuldig wat u van de bank hebt geleend, de rente die u nog niet hebt betaald en de door de bank gemaakte kosten. Voor die bedragen heeft de bank dus een bevoorrechte positie ten opzichte van andere schuldeisers. Ook de belastingdienst wordt pas later betaald.

## **Hogere inschrijving**

Een hogere inschrijving betekent, dat het inschrijvingsbedrag (dus het bedrag waarvoor de hypotheek wordt verleend) hoger is dan het bedrag van de lening. Er zit dan ruimte in de hypotheek. Er kan extra geld van de bank worden geleend, zonder dat er een nieuwe hypotheekakte bij de notaris hoeft te worden getekend. Verder moet natuurlijk wel aan alle andere voorwaarden voor het verkrijgen van een lening worden voldaan. Het is dus geen recht op een extra geldlening, maar een mogelijkheid.

## **Kadaster**

Het kadaster is een instelling van de overheid waar alle onroerende zaken, huizen, gebouwen, landerijen e.d. per perceel en per eigenaar worden geregistreerd. Ook alle hypotheekleningen worden in de kadastrale registers vermeld. Vandaar dat gesproken wordt van het inschrijvingsbedrag van de hypotheek. Dat is de hoogte van de hypotheek, die in de kadastrale registers wordt vermeld.

Als de hypothecaire schuld wordt afgelost, moet de inschrijving bij het kadaster worden opgeheven. Dat gebeurt bij een notariële akte van roeyement. Bij aflossing, oversluiting en verkoop van onroerend goed worden daarvoor kosten berekend.

## Wanbetaling en openbare verkoop

Als u de bank niet tijdig de rente en de aflossing betaalt, mag de bank een notaris opdracht geven om uw huis in het openbaar (dus publiek) te verkopen. De notaris regelt dan een veiling. De opbrengst wordt op de bankrekening van de notaris gestort en die betaalt eerst aan de bank waar die recht op heeft en vervolgens aan de andere schuldeisers, waar die recht op hebben. Want als een huis gedwongen wordt verkocht door de notaris in opdracht van de bank is er meestal sprake van renteachterstand, terwijl er ook vaak sprake is van andere schuldeisers, die niet betaald zijn.

## Goed onderhoud, Geen verhuur, Verzekeren.

De eigen woning is vaak het onderpand voor de lening. De eigen woning wordt dus bezwaard met hypotheek. De bank heeft er belang bij, dat het pand zo waardevol mogelijk blijft. Daarom staat in de hypotheekakte, dat u het pand goed moet onderhouden. Vaak staat er ook in de voorwaarden, dat u de inrichting en gedaante niet mag veranderen. Daarmee wordt bedoeld, dat uw woonhuis een woning moet blijven. U mag het niet veranderen in een discotheek of een smederij. Dat zou waarschijnlijk in strijd zijn met de gemeentelijke bestemming en dan is het pand minder waard. Met de inrichting wordt dus niet de plaatsing van het meubilair bedoeld; dat mag u veranderen zo vaak u wilt.

De lening voor een eigen woning is fiscaal aftrekbaar en een verhuurd pand is minder waard. Je kunt immers een huurder er niet zo maar uitzetten.

Daarom staat in de hypotheekakte, dat het pand moet worden gebruikt voor eigen bewoning en niet mag worden verhuurd zonder toestemming van de bank. Verder moet u het pand goed verzekeren. Bij grote schade kan de verzekeringsuitkering dan worden gebruikt voor de aflossing van de schuld. Omdat de waarde van het onderpand sterk is verminderd moet er dan een deel van de schuld worden afgelost. Tijdens de herbouw wordt de lening dan in gedeelten opnieuw verstrekt, zodat u de bouwtermijnen kunt betalen.

## Bouwdepot

Bij de bouw van een woning wordt een lening vaak in gedeelten verstrekt. Een deel van de lening blijft dan bij de bank in depot. Hierover vergoedt de bank een rente, die gelijk is aan de hypotheekrente of één procent lager. Dat hangt van de afspraken af.

## Nationale hypotheek garantie

Soms is op een lening de nationale hypotheekgarantie van toepassing. Dat betekent dat Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen garant staat voor de lening. U betaalt daarvoor provisie. Omdat de bank minder risico loopt betaalt u een iets lagere rente. Als het financieel helemaal fout loopt en uw woning publiek verkocht moet worden en te weinig opbrengt om de lening te kunnen aflossen, dan betaalt deze stichting het tekort aan de bank. Normaal kan een borg hetgeen hij voor de schuldenaar heeft betaald verhalen op de schuldenaar. De stichting kan dus het aan de bank betaalde bedrag bij u terugvorderen. Dat doet de stichting niet als u geheel te goeder trouw bent en meewerkt aan een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst.

## Beslag van een andere schuldeiser

Het kan zijn, dat u in financiële problemen raakt, maar de rente aan de bank nog wel betaalt. De belastingdienst of een andere schuldeiser zou dan beslag op uw huis kunnen leggen. Door deze beslaglegging wordt de lening, die u hebt aan de bank, opeisbaar. Bij beslag van een andere schuldeiser hebt u dus ook een probleem met de bank. Dat komt door de wettelijke regeling, dat in principe iedere schuldeiser verkoop van bezittingen mag vragen. Een andere schuldeiser dan de bank zou dan het huis kunnen laten verkopen buiten de bank om. De bank heeft echter een voorrangrecht en ook de eerste rechten om de verkoop te regelen. De bank mag daar niet te lang mee wachten, want dan neemt de beslaglegger de rechten om te mogen verkopen over.

## Voorwaarden verkrijgen lening

Om een lening te kunnen verkrijgen moet natuurlijk uw inkomen voldoende zijn om de rente, verzekeringspremies en aflossingen te kunnen voldoen. Uw inkomen blijkt uit de loonopgave van uw werkgever of uit uw jaarstukken als u een zelfstandige bent.

Ook moet de waarde van het huis voldoende zijn. Dat blijkt uit de koopovereenkomst, waarin de koopsom staat vermeld, uit de WOZ-opgave van de gemeente en het door een deskundige opgemaakte taxatierapport.

## Wie moet de akte tekenen?

De hypotheek moet worden verleend door de eigenaar van het vastgoed. In de meeste gevallen is dat degene, die op het kadaster als eigenaar staat vermeld. Door vererving of echtscheiding kan dat anders zijn.

Bij een echtpaar, dat getrouwd is in gemeenschap van goederen zou men kunnen zeggen, dat de beide echtgenoten economisch eigenaar zijn van het vastgoed. Ze hebben beiden recht op de helft van de waarde. Het bestuur berust echter bij de degene van wiens kant het vastgoed in de gemeenschap is gevallen. Dus degene, die het al had voor het trouwen, die het tijdens het huwelijk heeft aangekocht en in eigendom verkregen of degene, die het heeft geërfd. De eigenaar is de hypotheekgever, hij/zij verleent de zekerheid aan de bank.

De bestuursbevoegdheid komt echter mede toe aan de andere echtgenoot indien die in het pand een beroep of bedrijf uitoefent.

De andere echtgenoot moet altijd meetekenen voor toestemming - ook als de echtgenoten huwelijksvoorwaarden hebben gemaakt - als het een gezamenlijke woning betreft of als het onderpand met dient tot zekerheid voor schulden van een ander, een derde. Bij een onderverdeelde boedel moeten dus de aangetrouwden toestemming verlenen. De kinderen verlenen dan hypotheek op hun aandeel in het vastgoed tot zekerheid voor de schulden van hun vader of moeder.

Voor de bezwaring of verkoop van een gezamenlijke recreatiewoning is altijd de toestemming van de andere echtgenoot vereist.

Als in een pand door de eigenaar, de man, een slagerij wordt uitgeoefend, waar de vrouw boven een schoonheidssalon exploiteert, dan is haar medewerking vereist., ze zijn dus beiden hypotheekgever.

Als de man en de vrouw samen de slagerij in maatschap exploiteren moeten zij ook beiden de hypotheek verlenen, zij oefenen immers beiden het beroep of bedrijf uit.

## Kosten

Bij het afsluiten van een hypothecaire geldlening moet u onder meer rekening houden met de volgende eenmalige kosten:

- ▶ afsluitprovisie voor de bank
- ▶ taxatiekosten
- ▶ kosten Nationale Hypotheekgarantie
- ▶ kadasterkosten
- ▶ notariskosten.

## Slot

Het vorenstaande is uiteraard slechts een globale uiteenzetting van de inhoud van een hypotheekakte. Elke bank en financiële instelling heeft zijn eigen voorwaarden. Er is gepoogd een uiteenzetting te geven in normaal Nederlands. Juridisch taalgebruik is anders. Aan het vorenstaande kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

## Linde Notarissen

Voor meer informatie ontmoeten wij u graag op een van onze kantoren. Onze adresgegevens staan op [www.lindenotarissen.nl](http://www.lindenotarissen.nl). Onze tarieven zijn concurrerend, een offerte aanvragen kan op [www.lindenotarissen.nl/offerte](http://www.lindenotarissen.nl/offerte).