

Hypotheek

In het spraakgebruik wordt met hypotheek vaak de lening bedoeld die is afgesloten voor de financiering van de woning of een andere onroerende zaak. Eigenlijk is de hypotheek het recht dat aan de bank of andere schuldeiser wordt gegeven om indien de rente of aflossing niet wordt betaald, het huis of andere onroerende zaak te verkopen.

Het hypotheekrecht wordt dus door jou aan de schuldeiser gegeven om een hypothecaire geldlening te krijgen. Soms wordt een hypotheekrecht ook wel gegeven om zekerheid te geven voor een borgstelling of een al bestaande schuld.

Door het vestigen van een hypotheek heeft de schuldeiser meer zekerheid. Hierdoor hoeft er vaak minder rente betaald te worden. Wanneer het gaat om een lening van een familielid of van het eigen bedrijf, kan een hypotheek ervoor zorgen dat ook de fiscus een lagere rente accepteert.

Wanneer je geld van je ouders leent en zij het geld uiteindelijk nodig hebben voor hun pensioen of andere zaken, is het vestigen van een hypotheek verstandig. Dan gaat het er niet om dat je misschien niet terug wil betalen, maar je wilt zekerheid geven. Stel dat er beslag op het huis wordt gelegd, dan loop je het risico dat je niet terug kunt betalen doordat de beslaglegger voor gaat.

Wanneer er geld bij een bank wordt geleend wil deze vaak naast de hypotheek extra zekerheid in de vorm van een verpanding van een levensverzekering. Op die manier heeft de bank de zekerheid dat bij overlijden van de schuldenaar direct een deel van de lening is afgelost. Ook voor een schuldenaar kan dit prettig zijn omdat op die manier gewaarborgd kan worden dat een partner of erfgenamen in de woning kunnen blijven wonen. De wijze van verpanding en met name de begunstiging heeft verstrekking gevolgen voor de erfbelasting en erfgenamen. Het is van belang om je goed door ons te laten informeren omtrent de voor- en nadelen van de verschillende mogelijkheden.

De hypotheek wordt gevestigd door de inschrijving van een notariële akte bij het kadaster. Bij die akte zijn de schuldeiser en de eigenaar van de onroerende zaak partij. Het is mogelijk om ook de geldlening vast te leggen in de notariële akte, maar dat hoeft niet. Het voordeel voor de schuldeiser van het opnemen van de geldlening in de akte is dat indien de opbrengst van de onroerende zaak onvoldoende is, er direct executoriaal beslag gelegd kan worden op andere bezittingen van de schuldenaar.

De verkoop door de hypotheekhouder kan alleen als de vordering waarvoor de hypotheek is gevestigd opeisbaar wordt en er op dat moment niet terugbetaald wordt. De verkoop moet op dat moment in het openbaar via een veiling plaatsvinden. Dit zou een zo hoog mogelijk opbrengst moeten garanderen. In de praktijk blijkt dat vaak niet zo te zijn omdat er geen normale koopovereenkomst met garanties en financieringsvoorbehoud gesloten kan worden.

Voor meer informatie over het vestigen van hypotheek en de rechten en verplichtingen van de daarbij betrokken partijen, kunt contact opnemen. Wij adviseren u graag.