



Rechters buigen zich over ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Als twee partners gezamenlijk een eigen woning hebben, dan komt het regelmatig voor dat één van de twee partners het na het beëindigen van de relatie in de woning blijft wonen. De partner die de woning verlaat, moet dan worden ontslagen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid van de hypotheek. Dat houdt in dat de bank de lening niet langer bij deze partner kan opeisen. Het ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid gaat niet altijd goed, zoals ook blijkt uit een aantal recente gerechtelijke uitspraken. In dit artikel behandel ik een uitspraak van de Geschillencommissie van het Kifid, een arrest van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden en een vonnis van de Rechtbank Rotterdam.

Geschillencommissie Kifid

In deze zaak ging het over een man en vrouw die in 2006 zijn gehuwd. In 2012 gaan zij scheiden en blijft de man met de twee (minderjarige) kinderen achter in de woning. De man blijft de maandlasten voor de woning betalen en de vrouw wordt **niet** ontslagen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid.

Eind 2016 komt de vrouw in de schuldsanering terecht. Haar bewindvoerder eist dat zij wordt ontslagen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid of dat de woning wordt verkocht. De man verzoekt ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid, maar de bank weigert. Het inkomen van de man zou te laag zijn om de hypotheek alleen te dragen. Daarnaast blijkt uit een taxatierapport dat de woning slecht onderhouden is. Hierdoor is de waarde sterk gedaald en is de kans op een restschuld groot.

De man stapt vervolgens naar het Kifid om de bank te dwingen de vrouw te ontslaan uit hoofdelijke aansprakelijkheid. Hierbij voert hij aan dat de weigering van de bank voor hem en zijn kinderen (die psychische problemen hebben) onredelijke gevolgen heeft. Het Kifid gaat hierin mee en stelt vast dat de weigering van de bank in dit geval zou leiden tot gedwongen verkoop. Dit zou volgens het Kifid onredelijke en onbillijke gevolgen met zich meebrengen. De bank mag daarom worden gedwongen om af te wijken van de uit het contract voortvloeiende rechten. De man moet er op zijn beurt wel voor zorgen dat de maandlasten worden betaald en dat de woning in voldoende mate wordt onderhouden.

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden

Het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft arrest gewezen in een zaak over een man en vrouw die sinds 2001 gezamenlijke eigenaar zijn van een gezamenlijke woning en in 2007 uit elkaar zijn gegaan. De gezamenlijke woning bleef op twee namen staan, terwijl de man in de woning bleef wonen en de volledige maandlasten voor zijn rekening nam. In 2015 wil de vrouw zelf een financiering aanvragen voor de aankoop van een woning, maar de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de gezamenlijke woning staat hieraan in de weg. Daarom verzoekt de

vrouw bij de rechtbank om een beschikking, waardoor zij gemachtigd is om de woning te verkopen.

De rechtbank stelt de vrouw in het gelijk, waarop de man in beroep gaat. In dit hoger beroep weegt het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden een aantal zaken af. Als er sprake is van een gewichtige reden voor de vrouw om de woning te verkopen, dan kan het hof beslissen dat de woning moet worden verkocht. Het hof neemt mee dat de vrouw ernstig wordt belemmerd in de aankoop en financiering van een nieuwe woning. Daarom wordt de vrouw in het gelijk gesteld. Ze wordt gemachtigd om de woning te verkopen.

Wat in deze zaak ook meespeelde, is dat de man inmiddels op de Filipijnen opnieuw is gehuwd en hij in het verleden heeft aangegeven dat hij zich daar wellicht ook zou gaan vestigen. Hierdoor bestond het risico op leegstand van de woning en als gevolg daarvan waardedaling en een oplopende restschuld.

Rechtbank Rotterdam

In de laatste zaak die we hier behandelen ging het over een stel dat was gehuwd in algehele gemeenschap van goederen. In 2016 gaan zij uit elkaar en de man blijft in de woning wonen. De man is inmiddels ontslagen en kan de maandlasten niet meer betalen. Verder heeft de Belastingdienst beslag laten leggen op zijn bankrekeningen. De vrouw vordert daarop dat de woning wordt verkocht en dat de helft van de overwaarde aan haar wordt toebedeeld.

Ook in deze zaak weegt de rechter een aantal feiten en omstandigheden af. De man heeft geen enkele moeite gedaan om de financiering op zijn naam te zetten. Daarnaast heeft hij onvoldoende aannemelijk gemaakt dat hij de maandlasten nu wél alleen kan dragen. Daarom wordt de vrouw in het gelijk gesteld. De woning moet worden verkocht en na de verkoop zal de overwaarde moeten worden verdeeld.

Praktische tips:

- De beoordeling van de rechters in deze zaken loopt uiteen. Dat laat zien dat de uitkomst sterk afhankelijk is van de feiten en omstandigheden van het geval. Bij de beëindiging van uw relatie kunnen er risico's optreden als ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid niet plaatsvindt. Als een van u de woning verlaat, zorg er dan voor dat hij/zij niet langer aansprakelijk is voor de aan deze woning verbonden schuld. Ik kan u begeleiden in dit traject.
- Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid kan een tijdrovend proces zijn. In bepaalde gevallen is het wellicht sneller om een volledig nieuwe hypotheek af te sluiten. Maar de kosten zijn hoger.
- Ik dien er bij een scheiding altijd voor te zorgen dat de achterblijvende partner de hypotheek ook daadwerkelijk alleen kan betalen. Hierbij houd ik niet enkel rekening met de wettelijke normen, maar ook met het uitgavenpatroon van de achterblijvende partner én een eventuele alimentatieverplichting die na de scheiding is/zal ontstaan.
- De AFM heeft aangegeven dat het bij een ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid als gevolg van relatiebeëindiging mogelijk is om op werkelijke lasten te toetsen in plaats van op genormeerde lasten. Bij

aflossingsvrije hypotheek stijgt de leencapaciteit doordat het aflossingscomponent in de werkelijke last ontbreekt.

- Bij het 'uitkopen' van de vertrekkende partner is het mogelijk dat de hypotheek moet worden verhoogd. Indien u tot dan toe recht had op overgangsrecht (geen aflosverplichting), kunt u nu te maken krijgen met een aflossingsverplichting (lees: hogere lasten). Ik zal de gevolgen hiervan voor de maandlasten op een duidelijke manier in kaart brengen.

Van der Poll advies, 29 augustus 2018

Bron: Hoffelijk Financieel