



Door Dorus de Hair
Hair & Vrijdag Notarissen & Adviseurs

Bezint eer zij zich hoofdelijk verbindt

Het komt nogal eens voor dat een huiseigenaar een nieuwe relatie aangaat, waarbij de partner zich bij de gemeente inschrijft op het adres van de huiseigenaar. Als er sprake is van een lopende hypotheek dan is de partner niet aansprakelijk voor het betalen van rente en aflossing. Mocht de relatie onverhoopt misgaan dan komt de partner er zonder financiële kleerscheuren van af.

Echter, als tijdens de samenwoonrelatie de hypotheek van de huiseigenaar wordt overgesloten voor bijvoorbeeld een verbouwing dan zal de bank in bijna alle gevallen eisen dat de partner mee tekent als hoofdelijk aansprakelijk debiteur. Dit gaat goed zolang de relatie in stand blijft. Het gaat echter mis zodra de liefde over is en de partner de woning verlaat. Ondanks dat de partner geen mede-eigenaar van de woning is blijft hij of zij aansprakelijk voor de volledige hypotheekschuld. Stel dat de huiseigenaar zijn of haar baan kwijtraakt en stopt met de maandelijkse betalingen aan de bank. Dan klopt de bank bij de inmiddels ex-partner aan en zal die domweg moeten betalen.

Rechtszaak

Recent speelde hierover een rechtszaak waarbij de samenwoonrelatie van de huiseigenaar en de partner meer dan tien jaar geleden is geëindigd. De partner wilde zelf een woning kopen maar daarvoor moet hij eerst ontslagen worden uit de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de hypotheekschuld die betrekking heeft op de woning van de huiseigenaar. Omdat die niet reageert op verzoeken van de ex-partner om mee te werken aan zijn ontslag uit de aansprakelijkheid jegens de bank is hij een kortgedingprocedure gestart waarin hij vordert dat hij wordt ontslagen uit de hoofdelijke

aansprakelijkheid dan wel dat de huiseigenaar wordt veroordeeld om de woning te verkopen tegen de marktwaarde.

Goed van vertrouwen

De rechter van dienst heeft de vorderingen afgewezen omdat onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat hiervoor een rechtsgrond bestaat. Het ging dus mis voor de ex-partner. Van een samenlevingsovereenkomst, een geregistreerd partnerschap of een huwelijk was geen sprake zodat daarin geen aanknopingspunten kunnen worden gevonden. Volgens de rechter betekent het enkele feit van eigendom van de woning niet dat de huiseigenaar ervoor moet zorgen dat de ex-partner wordt ontslagen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid. Ter zitting verklaarde de ex-partner dat hij zich destijds - in (te) goed vertrouwen dat het wel goed zou komen - bewust had verbonden aan de hoofdelijke aansprakelijkheid waarbij hij wist dat de woning volledig eigendom was van zijn partner.

De moraal van dit verhaal is: teken niet mee voor een hypotheek op een woning waarvan u zelf geen (mede)eigenaar bent. Zo voorkomt u dat u tot in lengte van jaren achtervolgd wordt voor de hypotheek van een ex-partner. Via de notaris hadden beiden in ieder geval duidelijk kunnen vastleggen, wie in de interne verhouding tussen de samenwoners verantwoordelijk is voor de schuld.

Wilt u meer weten over het mee-tekenen op een hypotheek of de risico's op hoofdelijke aansprakelijkheid? Bel uw notaris voor het maken van een afspraak.

LEP OP!

Regelmatig kunt u advertenties lezen van bedrijven die gratis lezingen op het gebied van erfrecht en levenstestamenten verzorgen. Deze tussenpersonen suggereren dat u goedkoper uit bent om zaken via hen te regelen en maken mensen onnodig ongerust over torenhoge erfbelasting en dure eigen bijdrage in de zorg. De kosten van deze bureaus zijn erg hoog. U betaalt uiteindelijk vaak het dubbele. Daar willen wij u voor behoeden. Bel gewoon uw eigen notaris in de buurt en vraag om een offerte, u bent bij uw eigen notaris gegarandeerd minder kwijt.

