

# Recht en hypotheek clausules II

In de laatste column informeerde ik over een recente uitspraak van het Europese Hof van Justitie, waarin werd bepaald, kort gezegd, dat de zogenaamde bodemclausules als "misbruik" werden getypeerd en dat banken met terugwerkende kracht aan hun cliënten te veel in rekening gebrachte rente moesten terugbetalen.

Enige dagen na de publicatie van die column heeft de Spaanse regering een noodwetgeving opgesteld om de gevolgen van deze uitspraak in goede banen te leiden. De regering was met name bang voor een lawine aan claims die de toch al gestrafte rechterlijke macht nog verder zou bezwaren, hetgeen de staat uiteindelijk ook duur zou komen te staan.

Dit Koninklijk besluit, 1/2017, van 20 januari, is bedoeld om de consumenten een instrument te bieden opdat ze een snel antwoord op hun vorderingen kunnen krijgen van de bank. Het is een soort buitengerechtelijke voorfase die noodzakelijk doorlopen moet worden alvorens een eventuele rechterlijke fase gestart kan worden. Als "beloning" op dit noodzakelijke voortraject geldt zogenaamde voordelen bij een eventuele kostenveroordeling en zijn er fiscale maatregelen opgenomen om de ontvangst van bedragen uit hoofde van dit soort vorderingen gunstig te belasten.

De regeling is exclusief van toepassing op consumenten. Een consument is iemand die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Er is speciale wetgeving die de consument definieert. In die wetgeving zijn bedrijven als consument niet uitgesloten, maar dit koninklijk besluit spreekt enkel van "natuurlijke personen" en lijkt ondernemingen uit te sluiten. Ik denk niet dat dit terecht is, maar zo is de tekst opgesteld en al diegenen die een woning kochten via een vennootschap kunnen dit voortraject overslaan, althans zijn niet gebonden aan de regeling die op grond van dit Koninklijk Besluit in werking zal worden gesteld.

Op grond van dit Koninklijk besluit moeten banken een specifieke, gratis geschillenregeling opzetten en deze bekend maken aan alle cliënten die een bodemclausule in hun hypotheekvoorwaarden hebben. Na aanvraag door een cliënt, moet de bank een berekening maken van het terug te betalen bedrag en dit met een deugdelijke specificatie toezenden aan de cliënt. De bank mag als alternatief op uitkering in geld een aanbod doen om het bedrag op andere wijze te voldoen. Mocht de bank van mening zijn dat er geen grond is voor terugbetaling, moet dit schriftelijk en met redenen omkleed worden gecommuniceerd en is het voortraject afgelopen. In voorkomend geval moet de cliënt zich uitlaten over de vraag of hij de berekening accepteert, of niet. Bank en cliënt hebben tot drie maanden na de aanvraag de tijd om tot overeenstemming te komen. Gedurende deze drie maanden kan de cliënt geen gerechtelijke actie ondernemen. Dat kan enkel als er na drie maanden geen overeenstemming is bereikt.

Komt het tot een gerechtelijke procedure, en de cliënt krijgt een hoger bedrag toegewezen in het vonnis, dan moet de bank de proceskosten betalen. Dat is op zich niet spraakmakend, maar een reeds geldende regel in procedures.

De banken moeten de geschillenregeling vóór 22 februari 2017 implementeren en via de kantoren en internetsites bekend maken. Vanaf 22 februari gaat de termijn lopen voor alle vorderingen van cliënten die zijn ingesteld vóór die dag.

Tenslotte heeft de wetgever bepaald dat terugbetalingen op grond van deze regeling niet belast zijn met inkomstenbelasting, maar dat eventueel genoten renteaftrek wel gecompenseerd moet worden. Deze compensatie gaat maximaal 4 jaar terug, omdat in fiscale sferen er een maximale termijn is voor de overheid om belasting te heffen.

Ondanks dat het gepresenteerd wordt als een paradepaardje in het belang van de consument, zijn er geen specifieke voordelen te bespeuren. Een buitengerechtelijk voortraject vindt in de praktijk hoe dan ook plaats. Niemand presenteert de eerste vordering direct bij een rechtbank. Ook in de eventuele kostenveroordeling of fiscale sfeer wordt er niets weggegeven. Wat mij opvalt is dat de regering met deze regeling een grote groep mensen heeft uitgesloten die de woningen kochten en financierden via hun holding. Deze mensen zullen het moeilijk krijgen in een procedure als ze gelijke rechten willen afdwingen. De bank wint ook 3 maanden tijd per vordering, terwijl ze het probleem al jaren voor zich hadden uitgeschoven. Als men bedenkt dat de bank voor elke euro die ze niet betaalt, 10 euro mag uitlenen en daarover rente ontvangt, mist wat mij betreft deze regeling een hoofdstuk waarin de bank verplicht wordt de te veel ontvangen bedragen met rente terug te betalen en zo de consument daadwerkelijk te compenseren.

Deze column wordt verzorgd door Roeland van Passel (advocaat bij Lex Foris International Law) en Renato Zanardi (notaris bij Hak & Rein Vos juridisch adviseurs en notarissen). Zie ook [www.zekerenvastgoedinspanje.nl](http://www.zekerenvastgoedinspanje.nl).



Roeland van Passel



## Meesters in Spaans vastgoed!

Uw Nederlandstalige advocaat én notaris als adviseur in Spanje op locatie, voor al uw onroerend goed gerelateerde transacties in Spanje, zoals:

- ✓ Koop-/Verkoopbegeleiding
- ✓ Juridische bouwbegeleiding
- ✓ Vastgoedonderneming
- ✓ Verdeling van eigendom
- ✓ Schenking
- ✓ Overdracht ouders/kinderen
- ✓ Huur
- ✓ Vergunningen
- ✓ Belastingen
- ✓ Financieringen

## Contactgegevens

- 📍 **Costa Blanca**  
*mr. Roeland van Passel (Abogado)*  
*mr. Renato Zanardi (Nederlandse notaris)*
- ☎ 965.020.254
- ✉ [info@zekerenvastgoedinspanje.nl](mailto:info@zekerenvastgoedinspanje.nl)
- 🌐 [www.zekerenvastgoedinspanje.nl](http://www.zekerenvastgoedinspanje.nl)
  
- 📍 **Nederland**  
*mr. Judy Tromp (Toegevoegd notaris)*
- ☎ 0320-247394
- ✉ [info@zekerenvastgoedinspanje.nl](mailto:info@zekerenvastgoedinspanje.nl)
- 🌐 [www.zekerenvastgoedinspanje.nl](http://www.zekerenvastgoedinspanje.nl)

Deze website wordt aangeboden door Hak&Rein Vos juridisch adviseurs en notarissen en Lex Foris International Law.