

## Advocatenkantoor Steinz

Mr A. Steinz  
Advocaat en Procureur  
steinz@steinz.nl

Mr Willemein Crommentuijn  
Fiscaal jurist  
crommentuijn@steinz.nl

Mr S.J. Dijkstra  
Notarieel jurist  
dijkstra@steinz.nl

Mr Mireille Bosscher  
Notarieel jurist  
bosscher@steinz.nl

---

Eemnesserweg 11-07  
1251 NA Laren (Pays-Bas)  
Telefoon 0031 (0)35 - 5313143  
Telefax 0031 (0)35 - 5317330  
Internet www.steinz.nl  
E-mail info@steinz.nl

Commissie van de Europese Gemeenschappen  
BRUSSEL

30 november 2005

Onze/Notre Réf: AS/cm

Uw/Votre Réf:

Fax/E-mail: markt-mortgage-consultation@cec.eu.int

### Betreft: reactie op Groenboek "Hypothecair krediet in de EU" van 19 juli 2005

Mijne heren,

Graag maak ik gebruik van de mogelijkheid om te reageren op uw Groenboek "Hypothecair krediet in de EU" van 19 juli 2005 (COM-2005 327 definitief).

Mijn kantoor houdt zich uitsluitend bezig met het Franse recht, zulks ten behoeve van de circa 150.000 Nederlanders met een huis in Frankrijk.

Wij beoefenen hierbij het Franse onroerendgoedrecht, erfrecht, successierecht, huwelijksgoederenrecht, de rechtsvorm waarin een onroerend goed kan worden ondergebracht, de fiscaliteit, het bouwrecht en aanverwante terreinen.

Ook verzorgen wij in opdracht en voor rekening van enkele Nederlandse banken de begeleiding bij hypothecaire leningen op Frans onroerend goed. Het gaat hier zowel om de vestiging van hypotheek door Franse notarissen, als, in voorkomende gevallen, de executiewerkzaamheden daarbij.

In dit verband meld ik u gaarne enkele aspecten van het Franse hypotheekrecht en de daarbij gevoerde praktijk die ons tijdens onze werkzaamheden zijn opgevallen. Deze kunnen wellicht deel uitmaken van de nadere overweging die naar aanleiding van het Groenboek zal plaatsvinden. Tevens kunnen deze wellicht een plaats krijgen in de discussie om tot een versoepeling van het hypotheekrecht binnen de EU te komen:

1. De kredietovereenkomsten van Nederlandse banken welke voortgaan aan de hypotheekvestiging in Frankrijk, worden beheerst door het Nederlandse recht. De keuze daartoe vindt plaats op grond van het EVO 1980. Hierbij ontstaan problemen welke voortkomen uit de verschillen tussen het Nederlandse en het Franse recht. Ik doel hierbij op regels van Frans dwingend recht inzake deze kredietovereenkomsten, die afwijken van het Nederlandse recht. Een voorbeeld is dat in Frankrijk tussen de ontvangst van een offerte van een hypotheekbank en de acceptatie daarvan door een koper, ten minste 10 dagen moeten liggen. Het gaat hier om een wettelijke bedenktijd. De betreffende Franse bepaling

is van dwingend recht, doch komt in het Nederlandse recht niet voor. Er zijn ook andere voorbeelden. Ter versoepeling dient te worden bepaald of, en zo ja in hoeverre, een rechtskeuze voor het Nederlandse recht in de kredietovereenkomst, de dwingende bepalingen van het Franse hypotheekrecht opzij zet of niet.

2. Het Franse kadaster is openbaar zodat daar gegevens kunnen worden nagetrokken. Het is echter volgens onze ervaring niet mogelijk om daar de precieze kadastrale gegevens van een pand op te geven en dan te vernemen wie daarvan de eigenaar is. Alleen het omgekeerde kan: men heeft slechts toegang tot het systeem indien men de naam **met geboortedatum** van een persoon opgeeft. Dan verneemt men of en zo ja welk pand deze persoon in eigendom heeft. Hierbij is het tevens een probleem dat Franse gemeenten geen bevolkingsregister hebben waar eventueel een geboortedatum van een persoon kan worden opgevraagd.
3. in Nederland verleent een eigenaar vaak een hypotheekrecht aan een bank in het kader van een algemene kredietovereenkomst, bijvoorbeeld voor zijn zakelijke activiteiten. De duur van het hypotheekrecht is hierbij onbepaald omdat deze afhankelijk is van de duur van de kredietovereenkomst. Een inschrijving van een hypotheek van onbepaalde duur is in Frankrijk echter niet mogelijk. Indien het gaat om een hypotheek die gekoppeld is aan een kredietovereenkomst voor onbepaalde tijd, kan het hypotheekrecht in Frankrijk slechts voor een periode van 10 jaar worden ingeschreven. Aldus moet deze inschrijving steeds worden verlengd dan wel moet de duur van de kredietovereenkomst worden aangepast. Het gaat hier naar mijn oordeel om een onnodige en complicerende belemmering van het Franse systeem.
4. In Frankrijk komt het helaas vaak voor dat notarissen na aflossing van een hypotheek, niet overgaan tot doorhaling van deze hypotheek in het kadaster. Dit kan tot verwarrende situaties leiden indien men een recherche pleegt. Een en ander kan samenhangen met het feit dat in Frankrijk een hypotheekrecht wordt gevestigd door ondertekening van de hypotheekakte bij de notaris, en niet door inschrijving van deze akte in het kadaster. Het verdient aanbeveling dat het Franse notariaat wordt verplicht om bij de aflossing van een hypothecaire lening, ook tot doorhaling van de hypotheek in het kadaster over te gaan.
5. Franse banken schrijven voor dat hypothecaire leningen steeds gepaard moeten gaan met het afsluiten van een levensverzekering. Afhankelijk van de medische toestand en de leeftijd van de koper kan de premie hiervan hoog zijn, terwijl de effectiviteit van de polis kan afnemen door de beperkende voorwaarden op medisch gebied daarbij. Het gaat hier derhalve om een beperking van de mogelijkheden om in Frankrijk een hypothecaire lening te verkrijgen.  
Deze verzekering is voor wat betreft de omvang van het zekerheidsrecht van de bank, in het algemeen niet nodig. Franse banken voeren immers als beleid om slechts een lening te verstrekken ter grootte van een percentage van 70 à 80% van de waarde van het pand.

6. Voor in elk geval een Nederlandse koper van een tweede huis die geen ingezetene van Frankrijk is, kan deze verzekering ook tot nadelige gevolgen leiden inzake het successierecht. Ik leg dit als volgt uit. De Franse successierechten zijn voor de langstlevende echtgenoot aanzienlijk hoger dan in Nederland. Volgens de betreffende Nederlandse regeling kunnen deze successierechten in Nederland meestal niet of slechts gedeeltelijk worden verrekend met het Nederlandse successierecht. Indien er op een pand ten tijde van een overlijden van de eigenaar, een hypotheek rust, neemt de massa waarover Frankrijk successierecht heft, af. Deze massa bestaat uit de waarde van het pand bij het overlijden minus de hypotheekschuld. De uitkering van genoemde levensverzekering wordt echter in mindering gebracht op de hypotheekschuld. Bij een overlijden neemt deze schuld dus af met als gevolg een heffing van successierechten over de volledige waarde van een pand. Aldus is het voor een Nederlander vanuit dit oogpunt, nadelig om een hypotheek bij een Franse bank af te sluiten.
7. Het Franse executierecht is zeer ingewikkeld en tijdrovend. Een hypotheekhouder moet steeds een gerechtelijke procedure starten die met tal van formaliteiten en deurwaardersexploiten is omgeven. Deze procedure heeft een minimale duur van 6 tot 9 maanden en belemmert de bank in haar bewegingsvrijheid en in haar positie als crediteur. Het recht van parate executie dat een eerste hypotheekhouder in Nederland heeft, ontbreekt in Frankrijk. Tevens kent het Franse executierecht niet een proceskostenveroordeling ten laste van de debiteur. Dat betekent dat de executerende bank in het kader van deze procedure, te allen tijde kosten moet maken die niet verhaalbaar zijn op de debiteur. Zelfs een proceskostenveroordeling volgens een forfaitair tarief – dat Frankrijk bij andere procedures wel kent – ontbreekt hier.

Ik moge u in overweging geven om bovengenoemde punten in de discussie tot versoepeling van het Europese hypotheekrecht te betrekken.

Gaarne ben ik tot nadere toelichting bereid.

Hoogachtend,



A. Steinz