

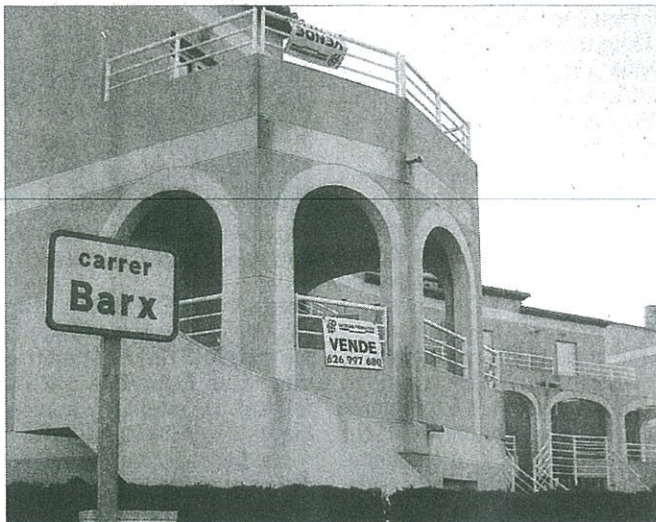
Hof in Spanje legt bom onder huizenmarkt

door SAMEER VAN ALFEN

AMSTERDAM - Rechters hebben een nieuwe bom gelegd onder de Spaanse huizenmarkt. Als het aan hen ligt, zijn eigenaren die hun huis teruggeven aan de bank voortaan in een klap verlost van de hypotheekschuld. Kredietbeoordelaar Fitch sluit een verdere afwaardering van de huizenmarkt niet uit, mocht deze uitspraak in hoger beroep standhouden.

In Spanje geldt tot nu hetzelfde systeem als in Nederland. Wie zijn hypotheek niet kan betalen, kan de sleutels niet zonder meer inleveren bij de bank zodat de schuld verdwijnt. In tegenstelling tot landen als het Verenigd Koninkrijk en de VS, waar dit principe van *jingle mail* - rinkelende sleutels - wel bestaat.

Het provinciale hof van Navarra, in Pamplona, boog zich over de vraag wat er moet gebeuren als de bank het huis niet meer kan verkopen en ermee in zijn maag blijft zitten. Voor José Antonio Langarita, die in 2006 een woning kocht met een hypotheek van de Spaanse bank BBVA, was het een duidelijk verhaal. De waarde van de woning bij gedwongen verkoop, die in 2006 werd vastgesteld op € 71.000,



Je huis teruggeven aan de bank, zonder hypotheekschuld. Binnenkort praktijk in Spanje?

FOTO: EMIEL VAN LINT

gold wat hem betreft nog steeds. Met het inleveren van de sleutels was hij ook meteen van zijn schuld af, betoogde Langarita.

BBVA hield er een heel andere mening op na. De woning was volgens de bank inmiddels de helft minder waard geworden door de malaise op de huizenmarkt. Langarita moest het verschil tussen de nieuwe waarde, € 43.000, en de hypotheekschuld van € 71.000 bijleggen. Langarita ging hier niet mee akkoord en stapte na de rechter. Zowel de rechtbank

als het hof in van Navarra gaf hem gelijk.

Martijn Bressers, advocaat in Barcelona, vindt de motivering van het hof opmerkelijk. „Die noemde het 'moreel verwerpelijk' dat de bank zich beroept op een waardedaling van het huis. Terwijl die waardevermindering het directe gevolg is van de kredietcrisis, die terug te voeren is op wereldwijd foutief beleid van financiële instellingen. De rechters voegden hier nog wel aan toe dat zij BBVA niet in zijn eentje verantwoordelijk houden

voor de kredietcrisis.”

BBVA kan nog tegen de uitspraak in beroep bij het Constitutionele Hof in Madrid. Als dat gebeurt, zal een definitief oordeel wel even op zich laten wachten. Bressers: „En zolang deze zaak nog loopt, blijft het huidige systeem gewoon bestaan. Toch heeft de uitspraak veel stof doen opwaaien in Spanje. Het belang voor de banken en huizenbezitters is enorm. Alleen al in 2010 waren er al 180.000 gevallen waar huizenbezitters hun lasten niet meer konden ophoesten.”

Kredietbeoordelaar Fitch laat weten voorlopig niets te veranderen aan de rating van de Spaanse huizenmarkt. Dat kan veranderen als de uitspraak van het hof standhoudt.

Volgens de advocaat is de uitspraak ook relevant voor Nederlanders die een huis in Spanje bezitten. „De laatste maanden krijg ik steeds vaker de vraag of iemand van zijn schuld af is als hij de sleutels inlevert. Ik vertelde altijd dat dit niet het geval was. Maar met deze uitspraak is het toch de moeite waard om ernaar te verwijzen in gesprekken met de bank.”

Volgens het Spaanse ministerie van Huisvesting bezaten in 2008 ongeveer 170.000 Nederlanders een huis in Spanje.