

Overeenkomst lening aan kind voor een woning (familiehypotheek) met een maandelijkse aflossing

Doel van deze overeenkomst

- Het vastleggen van afspraken bij een lening van ouder(s) aan een kind. Of aan een kind en de partner van het kind.

Deze overeenkomst kun je gebruiken als

- Het kind en de eventuele partner het geleende geldbedrag gebruikt voor de eigen woning.
- Je een vast maandbedrag voor rente en aflossing wil afspreken.

Deze overeenkomst kun je NIET gebruiken als

- Het geleende geldbedrag gebruikt wordt voor andere uitgaven en niet voor de eigen woning. Is het geleende geldbedrag voor uitgaven zoals de aankoop van een auto of meubels of de aflossing van een studieschuld? In dat geval kun je onze [overeenkomst](#) voor een lening gebruiken.
- De lener maandelijks alleen rente gaat betalen en geen aflossing.
- Je een variabele rente wil afspreken.

Aandachtspunten

Lees eerst de hele overeenkomst en de toelichting goed door. Dit maakt het invullen gemakkelijker. De toelichting vind je vanaf bladzijde 7. We hebben deze overeenkomst zorgvuldig opgesteld, maar je blijft zelf verantwoordelijk voor het gebruik en de aanpassingen ervan aan jouw situatie.

Heb je vragen of is er maatwerk nodig? Neem dan contact op met een notaris of een financieel planner. Bij voorkeur één die gespecialiseerd is personen- en familierecht. Vraag vooraf naar de kosten van het advies.

Definities

Woning

De woning waarvoor de lening is verstrekt. De woning ligt in Nederland. Het wordt of is het hoofdverblijf van de lener.

Hoofdsom

Het geleende bedrag zonder rente.

Rente

Een jaarlijkse vergoeding voor het te lenen bedrag, in procenten.

Annuitair aflossen

De leners lost de lening af door iedere maand hetzelfde maandbedrag te betalen. Dit bedrag bestaat uit rente en aflossing.

Hoofdelijk aansprakelijk

De uitlener kan bij de lener in bepaalde situaties, die vermeld staan in deze overeenkomst, het hele schuldbedrag terugvragen. Zijn er 2 leners? Dan kan dit bij iedere lener.

Ingebrekestelling

Een brief aan de lener met een aanmaning om te betalen.

Surseance van betaling

Uitstel van betaling. Als de lener tijdelijk in geldnood zit, kan die de rechtbank vragen surseance van betaling te verlenen. Schuldeisers kunnen dan geen beslag leggen of andere dwangmaatregelen treffen, zoals het aanvragen van een faillissement.

Hypotheekrecht

Met een hypotheekrecht van de notaris heeft de uitlener extra zekerheid dat de lening wordt terugbetaald. Met een hypotheekrecht mag de uitlener de woning van de lener verkopen als er een betalingsachterstand is.

Partijen**De ouder/uitlener 1**

Volledige voornamen

Achternaam

Geboortedatum

Straat + huisnummer

Postcode + plaats

BSN nummer

en

De ouder/uitlener 2 (indien van toepassing)

Volledige voornamen

Achternaam

Geboortedatum

Straat + huisnummer

Postcode + plaats

BSN nummer

Hierna te noemen 'uitlener'

Let op: zijn er 2 uitleners? Dan moeten de uitleners alle beslissingen over deze overeenkomst samen nemen.

en

Kind van de uitlener/lener 1

Volledige voornamen

Achternaam

Geboortedatum

Straat + huisnummer

Postcode + plaats

BSN nummer

en

Partner van kind/lener 2 (indien van toepassing)

Als het kind en de partner allebei tekenen als 'lener' dan zijn zij allebei hoofdelijk aansprakelijk. Dit betekent dat iedere partner voor de gehele schuld aansprakelijk is. Het is niet verplicht dat de partner tekent als 'lener'. Vul dan dit blok niet in. Lees de toelichting voor meer informatie.

Volledige voornamen

Achternaam

Geboortedatum

Straat + huisnummer

Postcode + plaats

BSN nummer

Hierna te noemen 'lener'

De uitlener en de lener spreken het volgende af

Artikel 1 Hoofdsom lening

1.1 De uitlener leent op datum _____ aan de lener een bedrag van € _____ /
bedrag in letters
We noemen dit bedrag hierna: de hoofdsom.

1.2 De lener accepteert deze lening onder de voorwaarden van deze overeenkomst.

Artikel 2 Doel lening

2.1

Kies welke optie van toepassing is

Optie 1

De lening is bedoeld voor de aankoop of verbouwing van deze woning:

- straat + huisnummer:

- postcode + woonplaats:

of

Optie 2

De lening is bedoeld voor het oversluiten van (een deel van) de schuld bij een hypotheekaanbieder, verstrekt voor deze woning:

- straat + huisnummer:
- postcode + woonplaats:

Artikel 3 Looptijd

3.1 De lening heeft een looptijd van _____ (*aantal*) maanden en eindigt op de datum _____

Artikel 4 Rente en rentevaste periode

4.1 De lener is over het saldo van de uitstaande hoofdsom een rente verschuldigd van _____ % per jaar. De rente wordt berekend over de hoofdsom die nog uitstaat op de laatste dag van iedere kalendermaand.

4.2 Dit rentepercentage staat vast voor _____ (*aantal*) jaar. Dit heet de rentevaste periode. Op de datum _____ eindigt de rentevaste periode.

4.3 Op het moment dat de lening niet volledig terugbetaald is, bepaalt de uitlener het nieuwe rentepercentage voor een nieuwe periode. Door een rentewijziging wijzigt ook het maandbedrag. De uitlener en de lener spreken af bij een rentewijziging een nieuwe leenovereenkomst in te vullen en te ondertekenen.

Artikel 5 Annuïtair aflossen

5.1 De lening wordt annuïtair afgelost. Dat betekent dat de lener iedere maand hetzelfde maandbedrag betaalt. Dit bedrag bestaat uit aflossing en rente. In de toelichting staat hoe je het maandbedrag (de maandelijkse annuïteit) uitrekent. Het maandbedrag (de maandelijkse annuïteit) bedraagt € _____

5.2 De lener betaalt het maandbedrag voor het eerst op datum _____

Artikel 6 Extra aflossen

6.1 Extra boetevrij aflossen per kalenderjaar
Het gaat hier om een extra aflossing, náást de afgesproken maandelijkse annuïteit (het maandbedrag)

Kies welke optie van toepassing is

Optie 1, De lener betaalt bij een extra aflossing een boete aan de uitlener.
In de toelichting staat hoe je de boete berekent.

of

Optie 2, De lener mag per kalenderjaar 20% van de oorspronkelijke hoofdsom boetevrij extra aflossen.

De lener betaalt een boete aan de uitlener als de lener een hoger bedrag wil aflossen.
In de toelichting staat hoe je de boete berekent.

6.2 Aanpassing lening na extra aflossing

Kies welke optie van toepassing is

Optie 1, de looptijd van de lening wordt korter.

De extra aflossing gaat van de laatste verplichte aflossingstermijn af, daarna van de voorlaatste enzovoort.

of

Optie 2, de maandelijkse annuïteit wordt lager.

Let op: Na een extra aflossing moet er opnieuw berekend worden wat de nieuwe looptijd van de lening wordt bij optie 1 of wat de nieuwe annuïteit wordt bij optie 2. In de toelichting staat waar je extra uitleg en een voorbeeldberekening kunt vinden. Voeg de berekening als bijlage toe aan deze overeenkomst.

6.3 Boetevrij aflossen

De lener mag zonder boete de lening helemaal of gedeeltelijk aflossen in de volgende situaties:

- Bij gehele of gedeeltelijke verkoop van de woning.
- Bij gehele of gedeeltelijke verkoop van aanhorigheden. Dat is bijvoorbeeld een schuur, een garage, of een stuk grond dat bij de woning hoort.
- Op de datum dat de rentevaste periode eindigt.
- Bij een aflossing uit eigen vermogen. Bijvoorbeeld na ontvangst van een schenking of erfenis.
- Bij overlijden van de uitlener.
- Bij overlijden van de lener.

Artikel 7 Verhuisregeling

7.1 De lener mag de lening tegen dezelfde voorwaarden meenemen naar een nieuwe woning:

- De lening onder de verhuisregeling bedraagt maximaal de uitstaande schuld op het moment van passeren van de koopakte van de nieuwe woning.
- De looptijd van de lening is gelijk aan de resterende looptijd op het moment van verhuizen.
- De afgesproken rente blijft gelden tot de einddatum van de rentevaste periode.
- De hypotheekvorm wijzigt niet.

Artikel 8 Rente wijzigen tijdens rentevaste periode

8.1 Het is mogelijk de afgesproken rente vóór het einde van de rentevaste periode te wijzigen. Het hangt van de actuele rente af of de lener een boete moet betalen voor het wijzigen van de rente. De boete is gelijk aan de boete als de lener extra aflost (artikel 6.1 optie 2). In de toelichting staat hoe je de boete berekent.

Artikel 9 Positieve/negatieve hypotheekverklaring

9.1 Positieve hypotheekverklaring

De lener verklaart aan de uitlener dat de lener op eerste aanmaning van uitlener een recht van

Kies welke optie van toepassing is

Optie 1 **eerste** hypotheek verleent op de woning waarvoor deze lening is verstrekt. Een eerste hypotheek kan alleen als er geen leningen zijn van andere hypotheekaanbieders.

of

Optie 2 **tweede** hypotheek verleent op de woning waarvoor deze lening is verstrekt.

Dit wordt een 'positieve hypotheekverklaring' genoemd. De lener geeft door het vestigen van een hypotheek bij de notaris extra zekerheid aan de uitlener. De lener betaalt de kosten.

Let op: als er al een eerste hypotheekrecht is van een hypotheekaanbieder dan moet deze hypotheekaanbieder wel toestemming geven. Zonder toestemming mag de notaris de tweede hypotheek niet vestigen.

9.2 Negatieve hypotheekverklaring

Zolang de uitlener op basis van deze lening nog een vordering heeft op de lener, zal de lener geen andere hypotheek vestigen op de woning, die in deze overeenkomst staat. Tenzij de uitlener hier vooraf schriftelijk toestemming voor geeft. Dit wordt een 'negatieve hypotheekverklaring' genoemd.

Artikel 10 Overlijden uitlener

10.1 Na overlijden van de langstlevende (of enige) uitlener gaat de restant lening over op de erfgenamen. De lener mag de volledige lening boetevrij aflossen (zie artikel 6.3).

Artikel 11 Overlijden lener

11.1 Overlijden kind van de uitlener (lener 1)

Kies welke optie van toepassing is

Optie 1, de lening is direct opeisbaar bij overlijden van lener 1. De lening moet binnen 12 maanden na overlijden afgelost worden.

of

Optie 2, de lening is niet direct opeisbaar.

Om eventuele financiële problemen bij de achterblijvende partner te voorkomen kan het verstandig zijn om op het leven van lener 1 een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten.

11.2 Overlijden partner van kind (lener 2)

Kies welke optie van toepassing is

Optie 1, dit is niet van toepassing. Er is geen lener 2.

of

Optie 2, de lening is direct opeisbaar bij overlijden van lener 2. De lening moet binnen 12 maanden na overlijden afgelost worden.

of

Optie 3, de lening is niet direct opeisbaar.

Om eventuele financiële problemen bij het kind te voorkomen kan het verstandig zijn om op het leven van lener 2 een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten.

Artikel 12 Tussentijdse opeisbaarheid

12.1 De lening is direct en zonder voorafgaande ingebrekestelling opeisbaar als er met betrekking tot de lener een aanvraag is gedaan voor faillissement, surseance van betaling of een schuldsaneringsregeling.

Artikel 13 Aanpassing bij fiscale eisen

13.1 De uitlener en de lener willen een leningsovereenkomst sluiten die voldoet aan de fiscale regels. Als de Belastingdienst of de belastingrechter vindt dat deze overeenkomst (gedeeltelijk) niet aan die regels voldoet, dan geldt dat de overeenkomst vanaf het begin wordt aangepast. De bepalingen tellen dan vanaf het begin alsof ze altijd volgens de fiscale regels zijn opgesteld. Deze bepaling wordt ook wel de fiscale glijclausule genoemd.

Artikel 14 Toepasselijk recht

14.1 Voor deze overeenkomst geldt het Nederlands recht. Als er een verschil van mening is proberen partijen dit eerst op te lossen met mediation.

De uitlener en de lener ontvangt ieder een getekend exemplaar van deze overeenkomst. De toelichting is onderdeel van de overeenkomst en wordt ook geparafeerd.

Uitlener 1

Plaats	Handtekening
Datum	

Uitlener 2 (indien van toepassing)

Plaats	Handtekening
Datum	

Is er 1 uitlener en wel een partner?

De partner van de uitlener verklaart dat hij/zij op de hoogte is van de gemaakte afspraken.

Naam	Geboorte datum
------	----------------

Lener 1

Plaats	Handtekening
Datum	

Lener 2 (indien van toepassing)

Plaats	Handtekening
Datum	

Is er 1 lener en wel een partner?

De partner van de lener verklaart dat hij/zij op de hoogte is van de gemaakte afspraken.

Naam	Geboorte datum
------	----------------

Toelichting Overeenkomst lening aan kind voor een woning (familiehypotheek)

Geen persoonlijk advies

De Consumentenbond adviseert niet over individuele situaties. De overeenkomst en de toelichting zijn met zorg samengesteld. Ze zijn echter geen vervanging van individueel advies. Je bent zelf verantwoordelijk voor het gebruik en de aanpassingen ervan aan jouw situatie.

Ben je er niet zeker van of bepaalde voorwaarden of afspraken passen bij jouw situatie? Of wil je het anders regelen dan het in deze overeenkomst staat? Dan adviseren wij een bezoek aan de notaris of een financieel planner. Vraag vooraf naar de kosten van het advies.

Samenwerking met notaris

Deze overeenkomst is gemaakt door de Consumentenbond in samenwerking met notaris (toegevoegd) Ernst Loendersloot.

Uitleg bij de overeenkomst

Opstellen overeenkomst

Je kunt de afspraken het beste maken voordat de uitlener het geld overmaakt naar de lener. Het is handig als de uitlener en de lener op dezelfde dag ondertekenen. Maar dat is niet verplicht.

Bewaren overeenkomst

We raden aan om deze overeenkomst in tweevoud te bewaren. Voor ieder een exemplaar. Een digitale scan van de ondertekende versie ergens op te slaan. Bijvoorbeeld in de cloud en/of op een harde schijf. Bewaar hier ook eventuele afwijkende of aanvullende afspraken.

Bewaren bewijs

Het is aan te raden dat beide partijen een kopie/bewijs bewaren van de uitbetaling van de lening. En van de maandelijkse betalingen van het maandbedrag. Dit kan bijvoorbeeld een kopie van een bankafschrift zijn.

Jaaroverzicht

Maak ieder jaar een jaaroverzicht voor je kind. Gebruik onze jaaropgaaf familiehypotheek. Zoek op onze website naar 'stappenplan familiehypotheek'. Bij onze jaaropgaaf vind je ook een toelichting. Wij vertellen je precies waar je de gegevens die je nodig hebt kunt vinden of kan berekenen

Toelichting per artikel in de overeenkomst

Namen uitlener en lener

Noteer steeds de volledige namen, zoals die in je paspoort staan.

Samen met je partner geld uitlenen?

Staan jij en je partner in deze overeenkomst allebei als uitlener vermeld? Dan verstrekken jullie samen de lening, ieder voor de helft. Dit is mogelijk voor gehuwden, voor geregistreerde partners maar ook voor ongehuwd samenwonende stellen.

Geld lenen aan een kind of aan een kind en de partner?

De persoonlijke en financiële situatie van je kind en schoonkind en de inhoud van hun eventuele huwelijksvoorwaarden kunnen van belang zijn bij de keuze tussen één of twee leners. Raadpleeg bij twijfel een notaris of advocaat die gespecialiseerd is in het familievermogensrecht.

- **Optie 1: de partner van het kind is lener 2**
Als je kind en je schoonkind allebei tekenen als 'lener' dan zijn zij allebei hoofdelijk aansprakelijk. Als hypotheekaanbieders geld uitlenen, willen ze bijna altijd dat beide eigenaren van de woning hoofdelijk aansprakelijk worden voor de schuld. Dit betekent dat je zowel bij je kind als bij je schoonkind de gehele schuld kunt opeisen. Dit geeft extra zekerheid op terugbetaling. Bijvoorbeeld als je kind en je schoonkind uit elkaar gaan en de waarde van de woning fors is gedaald. Als de woning dan verkocht wordt, kan de opbrengst te weinig zijn om de hele familiehypothec af te kunnen lossen. En blijft er een restschuld over. Als je kind en je schoonkind beide 'lener' zijn, dan kun je bij allebei de restschuld 'opeisen'. Het is niet verplicht dat je schoonkind tekent als 'lener 2'. Een andere mogelijkheid is om de lening op te splitsen. Zowel met je kind als met je schoonkind kun je dan een afzonderlijke lening afsluiten. Dat kan handig zijn als je in de toekomst misschien (een deel van) de lening aan je eigen kind wil kwijtschelden (verrekenen met schenkingen) maar dat niet geldt voor de lening aan je schoonkind.
- **Optie 2: de partner van het kind is géén lener**
Is je kind de enige schuldenaar/lener? Dan verklaart je schoonkind dat hij/zij op de hoogte is van de gemaakte afspraken.

Artikel 4 Rente en rentevaste periode

De Belastingdienst stelt voorwaarden om de rente als lener te mogen aftrekken van het belastbaar inkomen.

Fiscaal partner

- Jij als uitlener en je kind als lener mogen geen fiscaal partner van elkaar zijn. Kijk bij twijfel op de website van de [Belastingdienst](#) wanneer je fiscaal partner van elkaar bent. Er geldt één uitzondering: woon je nu samen met je kind en zijn jullie fiscaal partner? En verstrek je de familielening voor een eigen woning voor je kind waardoor het fiscaal partnerschap stopt? Dan is de rente van de familielening wel aftrekbaar als je kind ook aan de overige voorwaarden voldoet.

Besteding geld

- Je kind gebruikt de lening voor het kopen van een eigen woning. Of voor het verbouwen, verduurzamen of onderhouden van de woning. De lening mag ook gebruikt worden voor de afkoop van rechten van erfpacht. Of voor het oversluiten van een bestaande hypotheek.

Jaarlijks aflossing

Nieuwe leningen

- Voor nieuwe leningen geldt dat de lening annuïtair of lineair afgelost moet worden binnen 30 jaar.
Anders mag je kind de rente niet aftrekken. Dit betekent dat je kind ieder jaar een minimumbedrag moet aflossen. Dit bedrag legt je vooraf vast in de leenovereenkomst.

Oversluiten van een bestaande hypotheek bij een 'gewone' geldverstrekker naar de familielening

- De jaarlijkse aflossingsverplichting geldt ook als een bestaande lening bij een hypotheekaanbieder oversluit naar een familielening. Maar alleen als de bestaande lening ná 2012 is afgesloten en er al recht op hypotheekrenteaf trek is.

- Is de bestaande hypotheek vóór 2013 afgesloten? Dan is je kind niet verplicht om de schuld in 30 jaar af te lossen. Het recht op hypotheekrenteaftrek stopt wel na 30 jaar na de start van de eerste hypotheek.

Rente

- De rente van de lening moet 'marktconform' zijn. Marktconform betekent dat de rente van de familielening ongeveer gelijk moet zijn aan de rente van een vergelijkbare lening bij een hypotheekaanbieder. Neem als uitgangspunt de rentes die hypotheekaanbieders rekenen. Kijk voor de actuele rentes op [consumantenbond.nl/hypotheekrentevergelijker](https://www.consumantenbond.nl/hypotheekrentevergelijker). Let op dat je geen appels met peren vergelijkt. Kijk naar de rente die hoort bij het geleende bedrag in verhouding tot de woningwaarde. Kijk ook hoe lang de rente vast staat.
- Je kind moet de rente echt naar jou overmaken.

De Belastingdienst kan de renteaftrek (gedeeltelijk) weigeren als de rente niet marktconform is of als de lener niet aan de voorwaarden voldoet.

Hoe hoog de rente mag of moet zijn, staat niet vast. Op de website van de Belastingdienst staan een aantal voorbeelden van rentepercentages bij een familielening. Zoek op 'voorbeelden rentepercentage voor familieleden'. Uit deze voorbeeldsituaties blijkt dat de Belastingdienst in het algemeen akkoord gaat met een rente die iets hoger is dan de rente voor een vergelijkbare lening bij een hypotheekaanbieder. Hierbij bekijkt de Belastingdienst ook of je kind bij de bank een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie had kunnen afsluiten tegen een voordelige rente.

Zekerheden, inkomen en vermogen spelen ook een rol bij het bepalen van de rente. Lees meer hierover op onze pagina [familiehypotheek](#) veelgestelde vragen bij het onderdeel 'rente familiehypotheek'.

Vraag vooraf akkoord aan de Belastingdienst

Wil je vooraf weten of de Belastingdienst het rentepercentage van de familielening marktconform vindt en je kind de rente mag aftrekken? Dan kan je kind het concept van deze overeenkomst voorleggen aan de Belastingdienst. Hij/zij kan hiervoor onze [voorbeeldbrief](#) gebruiken. In de brief geeft je kind aan welk rentepercentage jij als uitlener in rekening wilt gaan brengen. En het onderbouwt met argumenten waarom de vastgestelde rente zakelijk is. Je kind vraagt aan de Belastingdienst akkoord te gaan met deze rente. Zo krijgt die niet achteraf discussie over de rente of voorwaarden.

Wijzig je de rente na de rentevaste periode? Dan moet je kind opnieuw schriftelijk contact opnemen met de Belastingdienst.

Artikel 5 Hypotheekvorm is een annuïteitenhypotheek

Een andere voorwaarde voor hypotheekrente-aftrek is het verplicht aflossen van de lening binnen dertig jaar. In de overeenkomst kiezen we voor annuïtair aflossen. Voor andere aflosvormen kun je deze overeenkomst niet gebruiken.

Annuïtair aflossen betekent dat de lener iedere maand hetzelfde maandbedrag betaalt. Dit bedrag bestaat uit rente en aflossing. In het begin van de looptijd bestaat het maandbedrag vooral uit rente en een klein deel uit aflossing. Aan het eind van de looptijd is er nog een kleine schuld en bestaat het maandbedrag vooral uit aflossing en een klein deel uit rente.

Bereken de annuïteit (het maandbedrag) op de site van [Berekenhet.nl](https://www.berekenhet.nl). Zoek online op 'Berekenhet annuïteit'. Vul het geleende bedrag, de rente, de looptijd en de startdatum in. Kies in de rekentool bij 'termijnen tonen' voor 'ja'. In de kolom 'betaling' staat het maandbedrag, de annuïteit.

Bewaar het overzicht met het maandbedrag en de restschuld. Het overzicht kun je gebruiken bij de aangifte inkomstenbelasting. De restschuld op 1 januari van een bepaald jaar kun je invullen bij de vragen over box 3 (vermogen en schulden). Het overzicht is ook handig als de lener extra gaat aflossen (zie toelichting artikel 6).

Artikel 6 Extra aflossen

6.2 Aanpassing lening na extra aflossing

- In ons online artikel ‘Familiehypotheek: veelgestelde vragen’ staat bij ‘Mijn kind wil extra aflossen. Wat nu’ uitgelegd hoe je de nieuwe looptijd óf het nieuwe maandbedrag kunt berekenen. Kijk op consumentenbond.nl/familiehypotheek:veelgestelde-vragen.

Wil de lener in een kalenderjaar meer aflossen dan volgens artikel 6.1 is toegestaan? En zijn de extra aflossingsmogelijkheden van artikel 6.3 niet van toepassing? Dan betaalt de lener een boete bij extra aflossen. Voor de lener is deze boete een aftrekpost in de aangifte Inkomstenbelasting. Je kunt de boete berekenen op berekenhet.nl, zoek op ‘[boeterente berekenen bij oversluiten hypotheek](#)’.

Hypotheekverstrekkers hebben ook boeteclausules in hun voorwaarden. Neem je geen boete op, dan bestaat er een kans dat de Belastingdienst de overeenkomst als minder ‘zakelijk’ ziet, zie toelichting artikel 4.

Artikel 8 Rente wijzigen tijdens rentevaste periode

Wil de lener de afgesproken rente vóór het einde van de rentevaste periode wijzigen? Het hangt van de actuele rente af of de lener hiervoor een boete moet betalen. Je kunt de boete berekenen op berekenhet.nl, zoek op ‘[boeterente berekenen bij oversluiten hypotheek](#)’.

Hypotheekverstrekkers hebben ook boeteclausules in hun voorwaarden. Neem je geen boete op, dan bestaat er een kans dat de Belastingdienst de overeenkomst als minder ‘zakelijk’ ziet, zie toelichting artikel 4.

Artikel 9 Positieve/negatieve hypotheekverklaring

In deze voorbeeldovereenkomst staat het recht van hypotheek niet bij de voorwaarden. Wil je dat je kind officieel een hypotheek vestigt? Dan moet je kind naar de notaris. Dit kost wel geld. In deze overeenkomst staat een ‘positieve en een negatieve hypotheekverklaring’. Positieve hypotheekverklaring wil zeggen dat je kind moet meewerken aan een officiële hypotheek als je daarom vraagt. Een negatieve hypotheekverklaring houdt in dat je kind zonder jouw akkoord geen andere hypotheek mag vestigen op de in deze overeenkomst vermelde woning.

Artikel 10 Overlijden ouder/uitlener

Na overlijden van de langstlevende (of enige) uitlener gaat de restant lening over op de erfgenamen. Je kind mag de lening boetevrij aflossen (zie artikel 6.3) maar is dat niet verplicht.

Stel dat er is uitgeleend door twee ouders. Bij het eerste overlijden en toepassing van de wettelijke verdeling gaat de schuld over op de langstlevende ouder. Na overlijden van de tweede ouder gaat de schuld over op alle kinderen/erfgenamen. De lener krijgt dan een schuld aan de andere kinderen/erfgenamen. De erfenis die het kind/lener 1 ontvangt, kan eventueel gebruikt worden om de lening af te lossen.

Wil je als uitlener dat de schuld na je overlijden volledig wordt afgelost, gebruik dan niet deze voorbeeldovereenkomst. Er zijn ook mogelijkheden om het verplicht aflossen van de lening vast te leggen in je testament. Bespreek je wensen met een notaris.

Artikel 11 Overlijden kind/lener

Heb je bij artikel 11 gekozen voor de optie 'de lening is na overlijden direct opeisbaar'? Om financiële problemen na overlijden te voorkomen, kunnen je kind en je schoonkind ervoor kiezen een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten. De uitkering na overlijden kan dan gebruikt worden om de familielening af te lossen.

Artikel 13 Aanpassing bij fiscale eisen

Aanpassing van de leenovereenkomst kan bijvoorbeeld spelen als de Belastingdienst vindt dat de uitlener een te lage rente rekent voor het uitlenen van geld. De Belastingdienst kan het bedrag dat te weinig aan rente is betaald, zien als een schenking van de uitlener aan de lener. De lener moet dan eventueel schenkbelasting betalen. Op basis van deze clausule, de glijclausule, kunnen de uitlener en de lener dan besluiten om de rente in de leenovereenkomst te verhogen. Die wijziging geldt dan vanaf de startdatum. Er is dan geen sprake meer van een schenking.

Als er vanaf de startdatum een hogere rente wordt afgesproken, dan moet het maandbedrag (de annuïteit) opnieuw berekend worden. Het maandbedrag stijgt dan. Het bedrag dat na herrekening te weinig is betaald, moet zo snel mogelijk betaald worden.

Artikel 14 Toepasselijk recht

Het is mogelijk dat jullie er bij een verschil van mening over de leenovereenkomst samen niet uitkomen. Op dat moment is het mogelijk om een deskundige, bijvoorbeeld een mediator te raadplegen. Een mediator is iemand die met jullie allebei overlegt en probeert samen met jullie naar een oplossing te zoeken.

Lukt dat niet, dan kun je als laatste mogelijkheid naar de (voorzieningen)rechter gaan. Hiervoor heb je een advocaat nodig. De afspraak is dat je dan naar de rechtbank gaat in de buurt van de uitlener. Mocht er ooit een procedure komen, dan heeft de uitlener de minste kosten. Denk bijvoorbeeld aan reiskosten of een advocaat in een andere regio zoeken. Kijk op rechtspraak.nl voor adresgegevens van de rechtbank.

Alles goed geregeld

Bij ons vind je nog meer handige overeenkomsten. Bijvoorbeeld voor het vastleggen van een lening of je medische wensen bij wilsonbekwaamheid. Deze documenten zijn er voor leden met Hulp bij geldzaken in hun lidmaatschap.

Meer weten?

We helpen je graag verder, kijk op consumentenbond.nl of bel ons op 070 445 45 45.

