



Aanbetaling gegarandeerd...

Hypotheek biedt zekerheid in Turkije

tekst mr. S.T. Kroon-Özyurt

Wie in Turkije onroerend goed koopt of een andere zakelijke transactie aan gaat, ontkomt er niet aan. Vroeg of laat moet er boter bij de vis en zal er een aanbetaling moeten worden gedaan. Maar hoe weet de koper of hij ooit iets van dat geld terugziet? Voor wie wil voorkomen dat zijn investering straks in rook blijkt te zijn opgegaan, is er echter een goede oplossing. Het afsluiten van een hypotheek blijkt in Turkije namelijk een prima waarborg.

Bij het kopen van een onroerend goed of bij een andere zakelijke transactie dient in Turkije meestal een aanbetaling te worden gedaan. Wie die investering wil veiligstellen doet er in Turkije verstandig aan om te kiezen voor een bankgarantie of het afsluiten van een hypotheek (onderpand). Het afsluiten van een hypotheek is in Turkije relatief eenvoudig en gemakkelijker dan het verkrijgen van een bankgarantie. De bank verstrekt namelijk niet altijd een bankgarantie aan haar klanten. Zo wordt dit bijvoorbeeld geweigerd als de klant niet kredietwaardig is of als daarover onduidelijkheid bestaat. Daarom is het makkelijker voor de verkoper of een andere

zakelijke relatie om ten overstaan van de aanbetalingen een hypotheek (onderpand) te verstrekken als zekerheid. Deze hypotheek is een procedure die niet alleen door banken wordt gebruikt. Particulieren kunnen met deze procedure hun investering zekerstellen en de wederpartij verplichten haar afspraken na te komen. Het geld wordt als lening verstrekt onder overeengekomen voorwaarden en tegenover de (aan)betaling geeft de wederpartij een onderpand in de vorm van de hypotheek. Volgens de Turkse wetgeving is degene die de aanbetaling doet dan de hypotheeknemer die van de hypotheekverlener onroerend goed verkrijgt als onderpand (ter

hoogte van het aanbetaalde bedrag). Een hypotheekprocedure kost ongeveer 1,1 procent van het hypotheekbedrag. Hier komen dan nog een paar honderd euro bij voor de zogenoemde zegelbelasting, administratie- en vertalerkosten (voor buitenlanders) bij het kadaster.

Openbare verkoop

De hypotheekaanvrager dient samen met de wederpartij schriftelijke verklaringen in te dienen bij het kadaster waar het betreffende onroerend goed geregistreerd staat. Hierin dient vermeld te staan wat de inhoud is van de hypotheek. Deze verklaringen worden door de ambtenaar van het kadaster in een document vermeld. Dit hypotheekdocument (ipotek senedi) wordt door de ambtenaar geregistreerd en beide partijen krijgen hiervan een kopie. Dit document kan worden gezien als een overeenkomst. Voor een bescherming dient in deze overeenkomst het volgende te worden vastgelegd: de inhoud van de hypotheek, de reden, de hoofdsom, overeengekomen termijnen, eventuele rente, soort en lijnniveau van de hypotheek, et



Turkije

financieel

cetera. Het is zeker aan te raden de hypotheekprocedure te laten uitvoeren door of met de hulp van een specialist. Het is niet verplicht hiervoor een advocaat in te schakelen, maar dit is wel verstandig. Indien de overeenkomst niet wordt nageleefd en de wederpartij niet op tijd zijn verplichtingen nakomt, kan het betreffende onroerend goed via de incassoafdeling van de rechtbank openbaar worden verkocht. Uit deze verkoop wordt het betaalde geld terugbetaald. Het eigendomsrecht van het betreffende onroerend goed kan echter niet op naam worden verkregen. Uit de opbrengst van de openbare verkoop wordt het volgende betaald: de betaalde hoofdsom, procedurekosten voor openbare verkoop, wettelijke rente, eventuele contractuele rente (drie jaar rente voor de aanvraagdatum van de openbare verkoop en lopende rente), verzekeringskosten en de gemaakte kosten om de waarde van het onroerend goed in de goede stand te kunnen houden en te beschermen. Wel moet er rekening worden gehouden met het feit dat de openbare verkoopprijs bijna altijd lager is dan de marktwaarde van het

onroerend goed. Daarom is het belangrijk om het onroerend goed vooraf goed te laten taxeren.

Overdragen

Een hypotheek wordt altijd in Turkse Lira afgesloten. Dit reglement is gebaseerd op de Turkse Wetgeving voor 'Bescherming van de Turkse Lira'. Indien de verkrijger van het onderpand een natuurlijke persoon is, is het af te raden om een contractuele rente te eisen van de onderpandverstrekker. De reden hiervan is dat de renteaftspraken bij de hypotheekafsluiting altijd aan de belastingdienst worden gemeld. De belastingdienst ziet een dergelijke renteaftpraak over een hypotheek, als een commerciële bankactiviteit en deze is niet toegestaan voor natuurlijke personen. Wel kan de verkoper tussentijds het grondstuk aan een derde verkopen, ondanks het feit dat er een hypotheek op rust. Dit verandert niets aan de garantiesituatie. De nieuwe eigenaar neemt immers bij de aankoop ook de lasten van de hypotheek over. Dat betekent dat indien de hypotheekverlener zijn verplichtingen niet

nakomt, de nieuwe eigenaar de openbare verkoop dient te accepteren. Dit is ook de reden dat bijna niemand onroerend goed aankoopt, waarop een last (hypotheek) en/of een beperking rust. De nieuwe eigenaar kan er ook voor kiezen om de schuld van de oude eigenaar over te nemen, onder dezelfde voorwaarden zoals deze bij de hypotheekverstrekking is overeengekomen. Bij een dergelijke overname van het onroerend goed wordt de hypotheeknemer door het kadaster in kennis gesteld. De hypotheeknemer hoeft niet te accepteren dat de schuld wordt overgedragen aan de andere partij en kan hiertegen bezwaar aantekenen. Dit moet dan wel binnen één jaar gebeuren, want na die periode is de overname van de schuld aan de nieuwe partij definitief. De conclusie? Het is prima zakendoen in Turkije, maar ook hier mag niemand vertrouwen op de 'blauwe ogen' van zijn zakenpartner. Gebruik het gezonde verstand, schakel deskundige hulp in, en creëer waar mogelijk zekerheid om teleurstellingen achteraf te voorkomen. ■

Mr. S.T. Kroon-Özyurt van Kroon-Özyurt Adviesbureau is advocaat in het Turks Recht. Zie voor meer informatie het gastschrijverregister op pagina 96.