

## Huurbescherming bij sleuteloverdracht



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)  
Sr. kandidaat notaris te  
Maastricht  
Foto: [Harry Heuts](#)*

Dit keer grijp ik terug op een wat ouder arrest van het Hof in Leeuwarden. Maar ik denk dat het wel een nuttige [uitspraak](#) is voor de situaties waarin je een woning verkoopt en de koper er al in trekt voordat de akte van levering bij de notaris is getekend.

In gesprekken met cliënten merk ik namelijk dat deze vaak pas een huis willen kopen als ze hun eigen huis hebben verkocht en overgedragen. Ze hebben hun handen vrij en hun overwaarde cash ter beschikking. Maar dan moet de levering van hun nieuwe woning wel snel rond komen. En dat laatste wil nog wel eens een probleem zijn als de woning weliswaar al leeg staat, maar de hypotheekbank gewoon de standaard opzegtermijn van één maand aanhoudt. Of als de financieringsaanvraag van de koper langer in behandeling is dan gehoopt.

Soms lossen makelaars dat op door de oplevering te vervroegen waarna de koper alvast in de woning trekt. In het koopcontract of een losse overeenkomst wordt in zo'n situatie vastgelegd dat de koper een geldelijke vergoeding aan de verkoper betaalt voor de tijd dat koper al in de woning zit.

In de zaak uit Friesland beroept de koper zich erop dat deze geldelijke vergoeding eigenlijk gewoon huur was en dat hij daarom huurbescherming genoot. Dit was van belang omdat de verkoper de koop ontbindt omdat de koper de afgesproken waarborgsom/bankgarantie niet geregeld heeft. De koper heeft wel iedere maand betaald.

De rechtbank en het Hof hebben weinig op met de redenatie van de koper. Er is geen huur en dus ook geen huurbescherming. De gedachtegang van de rechters is kort samengevat: het betalen van een geldbedrag is zo nauw verweven met de rest van de afspraken (de echte koop) dat het geen huur kan zijn. Als het al huur is, dan is het in ieder geval niets anders dan een kortlopende huur, waarop de huurbescherming niet van toepassing is. En anders is het wel onredelijk of onbillijk van de koper om zich op de huurbescherming te beroepen aangezien dat strijd bij het passeren van de notariële akte strijdig is met de verplichting van de verkoper om de woning vrij van huur op te leveren.

Dus als een koper alvast een woning wil betrekken die jij verkoopt, dan kun je de verkopers misschien geruststellen als zij ineens denken dat ze huurbaas worden en bang zijn dat ze de hurende koper er niet meer uit krijgen.

Maar zorg er wel voor dat je zeker weet dat de koper serieus is voor de sleutel wordt overgedragen. In Friesland heeft het de verkoper toch geld gekost om de koper die aan alle kanten wanprestatie pleegde weer uit het huis te krijgen.

Mr. Ernst Loendersloot  
kandidaat notaris te Maastricht  
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

