

HUURBESCHERMING BIJ VERKOOP: KOOP BREEKT WEL HUUR !



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

Beste lezer,

Misschien heeft u een ander en mooier huis gezien. Stel dat u een bod uitbrengt op dat nieuwe huis en u en de verkoper het (voorlopig) koopcontract ondertekenen, dan is daarmee de zaak beklonken. Maar wat als u nog uw eigen woning moet verkopen en dat niet zo vlot gaat als u zou willen ?

U kunt dan uw eigen woning tijdelijk verhuren om uw maandlasten laag te houden. U moet namelijk wel de hypotheekrente en andere vaste lasten van uw twee woningen betalen, maar door de huurinkomsten van uw oude woning doet dat maandelijks minder pijn in de portemonnee.

Wellicht denkt u aan het gezegde: Koop breekt geen huur. Dat zou betekenen dat u de huurder van uw oude woning niet uit het huis kunt zetten als u een koper daarvoor heeft gevonden.

Gelukkig voor u zijn er uitzonderingen op deze regel.

Simpel gezegd kunt u aan de gemeente vragen om een beschikking dat u uw oude woning verhuurt onder de Leegstandswet. Dat betekent dat u een huurcontract voor een bepaalde (korte) periode kunt sluiten en dat de huur automatisch eindigt na het einde van de overeengekomen tijd. De huurder geniet wel huurbescherming, maar alleen in dat tijdvak.

Maar wat als u verhuurt zonder zo'n beschikking te hebben aangevraagd ? Op 22 april jl. heeft de [Rechtbank Brabant2](#) zich hierover moeten uitspreken. Een woning staat al een paar jaar te koop als er een huurcontract voor een jaar wordt getekend. Maar er wordt geen beschikking aangevraagd bij de gemeente om te verhuren onder de Leegstandswet.

Aan het einde van het jaar weigert de huurder het pand te verlaten en claimt huurbescherming. De rechters geven de huurder geen gelijk. Argumenten die de rechters gebruiken zijn dat het al van tevoren voor iedereen duidelijk was dat het om een tijdelijke huur ging en dat de huurprijs lager was dan de maandelijkse kosten van de eigenaar. Ook het gegeven dat de huur nooit verlengd is, was voor de rechters een reden om in het nadeel van de huurder te beslissen.

Dus mocht u zelf uw woning (willen) verhuren maar bent u bang voor de basisregel dat Koop geen Huur breekt, dan weet u nu dat er meerdere uitzonderingen op die regel zijn.

Ik raad u wel aan om altijd de beschikking bij de gemeente te vragen om te mogen verhuren onder de Leegstandswet, maar vergeet u dat, dan heeft u nu dus een houvast dankzij de rechtbank in Den-Bosch.

Vergeet overigens niet ook aan de hypotheekbank toestemming te vragen voor de verhuur. In de hypotheekakte zal namelijk staan dat u dat verplicht bent.

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

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:

[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

