

VRAAG DE BANK TOESTEMMING VOOR JE GAAT VERHUREN



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

Beste lezer,

In iedere hypotheekakte (of in de Algemene Voorwaarden van de bank waarnaar de akte verwijst) staat dat het verboden is om het onderpand te verhuren. Vermeld wordt dat daar een uitzondering op bestaat als de bank schriftelijk toestemming heeft gegeven voor die verhuur.

Achterliggende gedachte is dat een huurder van woonruimte huurbescherming kan claimen. Als dat gebeurt dan is het voor de bank lastig om de woning leeg en ontruimd te verkopen als de schuldenaar de rente niet meer betaalt.

Op zich zou dit niet aanleiding zijn om een column hierover te schrijven als niet halverwege dit jaar de Leegstandswet gewijzigd was. Wordt een woning namelijk verhuurd voor een beperkte periode en heeft de gemeente een vergunning daarvoor afgegeven onder de Leegstandswet, dan heeft de huurder geen recht op huurbescherming als die afgesproken periode om is.

De wijzigingen in de Leegstandswet maken het nu interessanter voor een eigenaar om een huurcontract aan te gaan, omdat er geen maximum meer is gesteld aan de huurprijs. Dit is dus interessant voor iedereen die zijn oude woning nog niet verkocht heeft en de maandelijkse lasten wil verlagen door die woning te gaan verhuren.

Dat het huurcontract goed opgesteld moet zijn en vooral moet aansluiten bij de Leegstandswet, lijkt me duidelijk.

Maar wat de gemeente de eigenaar niet zal vertellen als deze de vergunning daar aanvraagt, is dat ook de bank een veto heeft. Op grond van de hypotheekakte moet de eigenaar namelijk de bank inlichten en schriftelijk toestemming krijgen voor de verhuur.

Dat het een groot probleem is als je deze toestemming niet krijgt (of gewoon “vergeet” aan te vragen), blijkt uit een [uitspraak](#) van de Rechtbank in Rotterdam van 1 mei 2013. De eigenaar van een woning had deze verhuurd maar geen toestemming gevraagd aan de bank.

De consequentie was dat de bank de lening direct en helemaal kon opeisen. Omdat de schuldenaar de lening niet onmiddellijk kon terugbetalen, mocht de bank de woning in het openbaar verkopen. Dat de opbrengst te laag zou zijn om volledig af te lossen (waardoor de debiteur met een forse restschuld zou blijven zitten terwijl er geen achterstand was in de betaling van de rente) maakte niet uit.

Omdat de eigenaar een hele belangrijke spelregel uit de hypotheek had overtreden, moest hij nu de vervelende gevolgen daarvan dragen.

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.](#)

