

## VRAAG DE BANK TOESTEMMING VOOR JOUW KLANT GAAT VERHUREN



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

Beste lezer,

Misschien heb jij klanten die een nieuwe woning hebben gekocht, maar hun oude woning ondanks al jouw moeite nog niet kwijt zijn. Op een gegeven moment worden de dubbele woonlasten zwaar en komt het idee op om de oude woning te verhuren, waarbij aan jou gevraagd wordt om daarbij behulpzaam te zijn.

### **(NIEUWE) LEEGSTANDSWET EN VERHUUR**

Zoals je weet, kan een vergunning aangevraagd worden bij de gemeente om de woning onder de Leegstandswet te verhuren. De huurder kan dan geen huurbescherming claimen als de afgesproken (korte) huurperiode is afgelopen. Daardoor kan de oude woning toch bij jou in de verkoop blijven, omdat je aan kopers kunt garanderen dat de woning op een specifiek aan te geven datum in de toekomst leeg en ontruimd geleverd kan worden.

Recent las ik een [column](#) van een advocaat over de ruimere mogelijkheden om onder de Leegstandswet te verhuren, nu de wet medio 2013 gewijzigd is. Bijna achteloos wordt daar gemeld dat ook aan de hypotheekbank toestemming gevraagd moet worden voor de verhuur.

### **TOESTEMMING VERLEEND DOOR BANK NOODZAKELIJK OF ANDERS .....**

Of toeval nu bestaat of niet, ik had de dag ervoor net gelezen over een [rechtszaak](#) over de noodzaak van die bancaire toestemming. De gevolgen daarvan waren voor de betreffende eigenaar erg groot en daarom wil ik graag die uitspraak onder je aandacht brengen. Zeker als jij (ook) bemiddelt bij de verhuur van de oude woning, kan het zo maar zijn dat jij aansprakelijk gesteld wordt als je niet uitdrukkelijk gewezen hebt op de noodzaak van het krijgen van de toestemming van de bank.

### **GEEN TOESTEMMING, WEL VERHUUR: LENING IS DIRECT OPEISBAAR**

De eigenaar had geen toestemming gekregen van zijn hypotheekbank om zijn woning te verhuren. Deze debiteur had de woning desondanks verhuurd en de bank was daar achter gekomen.

De consequentie van een en ander was dat de bank de lening direct en in één keer opeiste. Omdat de schuldenaar de lening niet onmiddellijk kon terugbetalen, ging de bank over tot openbare verkoop. De opbrengst daarvan zou te laag zijn om de schuld volledig af te lossen (waardoor de debiteur met een forse restschuld zou blijven zitten).

De eigenaar wilde de openbare verkoop voorkomen en ging naar de rechter. Eén van zijn argumenten was dat er geen achterstand was in de betaling van de rente aan de bank. Zou de openbare verkoop doorgaan dan zou die omvangrijke restschuld wel een hele grote straf zijn, terwijl de bank (tot dan toe nog) geen schade had geleden.

De uitspraak is vrij lang, maar als je de citaten uit o.a. de hypotheekakte weglaat, maakt de rechter eigenlijk korte metten met de argumenten van de eigenaar. Omdat de eigenaar een hele belangrijke spelregel uit de hypotheek had overtreden, moest hij nu de vervelende gevolgen daarvan dragen.

### **WAT HEB JIJ HIER AAN ?**

Zoals al aangegeven moet je opletten als je een eigenaar helpt om een woning te verhuren. Krijg je wel de vergunning van de gemeente onder de Leegstandswet, maar niet de schriftelijke toestemming van de hypotheekbank, dan kun jij schadeplichtig zijn richting je opdrachtgever. Als de hypotheekbank namelijk ook de lening in één keer opeist en jouw opdrachtgever met een restschuld achterblijft (of anderszins schade lijdt) dan kun je er van uit gaan dat jij een schadeclaim zult ontvangen.

Een gewaarschuwd makelaar telt voor twee.

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.

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

U kunt ook op de hoogte blijven via:

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

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

