

VERHUREN VAN DE OUDE (NOG NIET VERKOCHTE) WONING EN DE HYPOTHEEKBANK



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

Beste lezer,

In mijn vorige artikel heb ik aangegeven dat de Leegstandswet is gewijzigd. Voor een eigenaar van een woning die hij wil verhuren zolang dat huis nog niet is verkocht, pakken die aanpassingen in de wet goed uit.

In dat artikel heb ik ook aangegeven nog terug te komen op de verhuur en de relatie van de eigenaar met de hypotheekbank. Daarover gaat dit stuk.

Verhuur onder de Leegstandswet. Huurder moet er uit, maar toch is toestemming van de bank nodig.

In iedere hypotheekakte (of de Algemene Voorwaarden waarnaar in die akte verwezen wordt) staat dat de eigenaar van het onderpand niet mag verhuren. Daarop is een uitzondering. Namelijk als de hypotheekbank schriftelijk toestemming voor verhuur heeft gegeven.

De achterliggende gedachte daarbij is dat de bank niet wil dat er een huurder in de woning zit die huurbescherming kan claimen. Zou de bank het huis in het openbaar moeten verkopen omdat de eigenaar de rente niet betaalt, dan zal de aanwezigheid van zo'n huurder er waarschijnlijk voor zorgen dat de veilingopbrengst lager is dan zonder huurder.

In mijn **vorige artikel** heb ik aangegeven dat verhuur met een vergunning onder de Leegstandswet betekent dat de huurder geen huurbescherming geniet als het contract afloopt. Je zou denken dat daarmee het (potentiële) probleem van een lagere opbrengst bij een veiling weg is.

Desondanks is het noodzakelijk dat een eigenaar die zijn (oude) woning gaat verhuren met een Leegstandswet-vergunning, ook toestemming krijgt van zijn hypotheekbank. Overtreding van deze regel kan heel zwaar bestraft worden.

Geen toestemming van de bank ? Direct en volledig aflossen !

In Rotterdam had een eigenaar zijn woning verhuurd maar “vergeten” dat de SNS bank, die de hypothecaire lening had verstrekt, toestemming moest geven daarvoor.

Toen de bank er achter kwam, werd de lening direct in zijn geheel opgeëist. De schuldenaar stapte naar de rechter met het verzoek de bank te verbieden verdere stappen te ondernemen. Hij had iedere maand keurig zijn rente betaald en als de bank nu het huis in het openbaar zou verkopen om met de opbrengst de lening (deels) af te lossen, dan zou hij een restschuld houden. Dit, omdat de veiling minder zou opbrengen dan het huis echt waard was.

De rechter deed [uitspraak](#) en was eigenlijk snel klaar. De debiteur had nu eenmaal de plicht om vooraf toestemming te vragen aan (en te krijgen van) de bank voordat de woning verhuurd mocht worden. Door die plicht te overtreden, mocht de SNS bank lening direct opeisen, zelfs als de eigenaar daardoor schade zou lijden.

Advies

Bezit jij twee huizen en wil je daarvan eentje verhuren om je maandlasten te verlagen, zorg dan dat je van twee instanties toestemming krijgt voor de verhuur.

Van de gemeente op grond van de Leegstandswet, zodat je weet dat de huurder op een specifiek afgesproken datum het huis moet verlaten.

En van je hypotheekbank omdat je anders gedwongen kunt worden om de hypotheek in één keer terug te betalen.

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.](#)

