

GEEN OPENBARE VERKOOP BIJ EEN STUDENTENPAND



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

Beste lezer,

In Den Bosch heeft de rechter een interessante [uitspraak](#) gedaan die voor iedereen die met de financiering van studentenpanden te maken heeft van belang is.

Maar ook voor de financiering van andere onroerende zaken waarin meerder woonunits zitten kan de uitspraak interessant zijn.

Graag licht ik u dat toe.

De casus

In deze zaak was er sprake van een studentenpand waarin meerdere kamers verhuurd werden. Op een goed moment werd er een lening verstrekt door SNS Bank aan de eigenaar, waarbij een hypotheekrecht gevestigd werd op dat pand ten gunste van de bank.

In de akte werd het gebruikelijke beding opgenomen dat de eigenaar niet mocht verhuren, zonder voorafgaande toestemming van de bank. Het zogeheten **verhuurbeding**.

Zoals gebruikelijk bij een studentenpand is er een redelijke roulatie van komende en vertrekkende huurders. Alleen, in dit pand was er één bewoner die lang studeerde. Deze huurder huurde al een studentenkamer toen de hypotheekakte werd getekend

en woonde er nog steeds toen de bank over wilde gaan tot openbare verkoop van het onderpand.

Er was dus een mix van (vooral) nieuwe huurders en van (een beperkt aantal) oude huurders.

Mocht de bank alle huurders eruit zetten, alleen de nieuwe huurders of geen enkele huurder ?

De bank vroeg de rechter verloop om het huurbeding in te roepen zodat de studentenwoning leeg en ontruimd aangeboden kon worden in de executie-verkoop.

De oude huurder, die dus al in zijn of haar studentenkamer zat toen de hypotheekakte werd getekend, was van mening dat hij of zij in de woning mocht blijven zitten. Dat zou betekenen dat de woning in **verhuurde staat** verkocht moest worden.

De SNS Bank bracht nog in dat verkoop in verhuurde staat minder op zou brengen. En als extra argument gaf de bank nog mee dat de opbrengst hoger zou zijn als er maar één (oude) huurder in de woning zou zitten in plaats van dat alle (dus ook de nieuwe) huurders mochten blijven.

De rechtbank was niet onder de indruk van die laatste redenatie en gaf te kennen dat de opbrengst in verhuurde staat hetzelfde zou zijn, ongeacht hoeveel studenten in het pand zouden zitten.

De uitspraak

De student die al een kamer huurde toen de hypotheekakte werd getekend, mocht niet op grond van het huurbeding eruit gezet worden.

Maar belangrijker voor de praktijk is dat, nu het pand daarom in verhuurde staat op de veiling moest worden ingebracht, ook de nieuwere huurders mochten blijven huren. Zij liften dus mee op de huurbescherming van de oude huurder.

Praktisch

Mijns inziens betekent dit dat financiële instellingen moeten opletten als er sprake is van één object met meerdere woonunits. Want als de eigenaar/schuldenaar de rente niet betaald en er “oude” huurders zijn, dan kunnen de “nieuwe” huurders ook bescherming claimen tegen uitzetting.

Dit geldt volgens mij namelijk niet alleen voor studentenpanden, maar ook voor woonblokken waar meerdere appartementen in zitten.

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.](#)

