

GEEN OPENBARE VERKOOP DOOR DE BANK OMDAT ER HUURDERS IN DE WONING ZATEN



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

Geachte lezer,

Maastricht is een hele mooie stad met een goede en groeiende universiteit. Dat betekent dat er ook veel studenten in de binnenstad wonen die allemaal een kamer huren. Naast hard studeren en daarnaast werken, vieren studenten ook feest en dat geeft soms wel eens overlast.

In een [rechtszaak](#) die in Den-Bosch speelde, was er ook sprake van overlast door studenten. Niet vanwege geluidsoverlast, maar simpel omdat de bank de openbare verkoop van het studentenpand niet kon doorzetten ondanks de wanbetaling van de huisbaas.

De situatie

De huisbaas verhuurde kamers aan studenten. Op de woning had hij ten gunste van de SNS bank een hypotheekrecht gevestigd met de gebruikelijke bepalingen.

Eén daarvan is dat de woning niet verhuurd mag worden zonder toestemming van de bank. Kennelijk betaalde deze schuldenaar de hypotheekrente niet, want de bank wilde overgaan tot openbare verkoop. Voor de opbrengst is het meestal gunstig als een woning zonder huurders kan worden geveild.

Normaal gesproken kan de hypotheekbank op grond van de bepalingen in de hypotheekakte ook huurders uit het huis zetten, maar dan moet de huur wel pas zijn

ingegaan nadat de hypotheekakte is getekend. De gedachte is namelijk dat een huurder bij het kadaster (online) kan checken of er een hypotheek op de woning zit en wat de spelregels zijn.

Is de woning al verhuurd vóórdat de hypotheekakte wordt getekend (bijvoorbeeld omdat de eigenaar van de ene bank naar een andere overstapt omdat de rente daar lager is), dan geniet de huurder wel bescherming tegen de hypotheekbank. De bank had namelijk van tevoren kunnen checken of de woning verhuurd was en onder welke condities.

In Den-Bosch was er iets speciaals aan de hand juist omdat het een studentenpand betrof.

Op het moment dat de hypotheekakte ten gunste van SNS bank werd getekend, waren de kamers verhuurd met medeweten van de bank. Nadien zijn een aantal studenten vertrokken en zijn de kamers opnieuw verhuurd. Maar niet allemaal !

Mogen ook nieuwe huurders blijven zitten als de bank wil gaan veilen ?

Toen de SNS Bank namelijk het studentenpand in het openbaar wilde gaan veilen, ontstond er een probleem. De meeste studenten zouden eigenlijk geen bescherming genieten en zouden hun kamers moeten verlaten. Simpelweg omdat zij pas waren gaan huren nadat de hypotheekakte getekend was.

Maar er was één student die al een kamer had betrokken vóórdat de SNS de lening had verstrekt aan de eigenaar van het pand. Deze huurder zou dus wel in zijn kamer mogen blijven, ook na de veiling.

Interessant is dat de rechter in Den-Bosch van mening was dat het voor de opbrengst van de openbare verkoop geen verschil zou maken of er maar één (oude) huurder in het pand zou zitten of dat alle (dus ook de nieuwe) huurders er nog zouden wonen. De opbrengst zou in beide gevallen lager zijn dan als het huis geheel leeg aangeboden kon worden. Maar dat zou nooit kunnen nu die ene student bescherming genoot omdat zijn huurrecht al bestond voordat de bank het hypotheekrecht kreeg.

Doorredenerend vond de rechter dat daarom ook de latere huurders beschermd moesten worden tegen de dreigende uitzetting door de SNS Bank.

Studentenoverlast ? In ieder geval voor de bank. Maar ook voor beleggers

Ik vermoed dat banken niet blij was met deze uitkomst en als gevolg daarvan zeer terughoudend zullen zijn bij het verstrekken van nieuwe leningen voor studentenpanden.

Daarmee voorkomen ze misschien overlast voor zichzelf, maar het betekent dat het lastiger wordt voor particuliere beleggers om een pand aan te kopen. Dus ook voor

ouders die een pand willen kopen voor hun studerende kind en die woning mede aan andere studenten willen verhuren om de vaste lasten 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.](#)

