

GEEN NATIONALE HYPOTHEEKGARANTIE ALS HET HUIS WORDT VERHUURD ZONDER TOESTEMMING VAN DE BANK



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

Beste makelaar,

Eerder dit jaar heb ik [geschreven](#) over verhuur van een woning en het feit dat de bank die de hypothecaire lening heeft verstrekt daarvoor toestemming moet geven. Dat artikel heb ik geschreven in het kader van verruiming van de mogelijkheden om te verhuren onder de Leegstandswet.

Kwijtschelding restschuld door NHG. Maar niet altijd.

Recent las ik een uitspraak waaruit blijkt dat die toestemming ook noodzakelijk is als de lening verstrekt is onder de NHG. Zoals je weet, houdt NHG in dat als de woning met verlies verkocht moet worden, de NHG-organisatie aan de bank het verlies vergoedt. Het Waarborgfonds krijgt dan formeel een claim op de schuldenaar die net zo groot is als de restant schuld. Doorgaans scheldt zij dan die restschuld kwijt, maar niet altijd.

Er wordt namelijk niet kwijtgescholden als, simpel gezegd, de debiteur niet alles gedaan heeft om de restantschuld zo klein mogelijk te maken. Zo zal de schuldenaar toch geheel moeten aflossen als er een wietplantage in de woning is aangetroffen of jij als verkopend makelaar niet wordt binnen gelaten. Zie daarvoor [eerdere columns](#).

Geen toestemming tot verhuur, dan ook geen kwijtschelding

Aan dat rijtje uitzonderingen kan er nu nog één worden toegevoegd: verhuren van de woning zonder toestemming van de bank.

Dat blijkt namelijk uit een [uitspraak van de Raad van State](#). De schuldenaar had een woning gekocht met geld dat van een bank was geleend. Het Waarborgfonds had daarvoor de NHG-garantie afgegeven.

Na een tijd komt de bank er achter dat de woning verhuurd is. De bank heeft hiervoor nooit vooraf toestemming gegeven, terwijl dat wel een eis is op basis van de hypotheekakte.

De bank zegt de lening daarom op en eist directe en volledige afbetaling. Dat lukt de debiteur niet en daarop wordt de woning in het openbaar verkocht. Na de veiling blijft een restantschuld over van €85.000,-. De bank klopt vervolgens aan bij de NHG-organisatie en die betaalt dat bedrag ook aan de bank uit.

Vervolgens weigert het waarborgfonds om de vordering op de debiteur, die zij nu heeft overgenomen van de bank, kwijt te schelden. Door het huis zonder toestemming te verhuren, leverde dit minder op bij de veiling en heeft de schuldenaar niet al het mogelijke gedaan om de schade te beperken, aldus NHG.

De Raad van State geeft het waarborgfonds gelijk en dus moet de schuldenaar nog €85.000,- aflossen.

Advies aan jou

Mijn advies is van belang voor die makelaars die woningen verhuren voor particuliere eigenaars, bijvoorbeeld omdat die hun oude woning nog te koop hebben staan en alvast zijn verhuisd naar hun nieuwe huis.

Jij zult dan moeten zorgen voor een goed opgesteld huurcontract en ik denk dat jouw dienstverlening ook met zich meebrengt dat je bij de gemeente navraagt of verhuur onder de Leegstandswet toegestaan is.

Maar ik vrees dat jouw werk nu ook meebrengt dat je controleert of de bank instemt met de voorgenomen verhuur. Als je dat niet doet, de bank er achter komt dat er verhuurd wordt, de lening opzegt en jouw opdrachtgever daardoor schade leidt, dan zou die schade wel eens op jou verhaald kunnen worden.

Of dat lukt is een andere vraag, maar de tijd, spanning en zenuwen die zo'n rechtszaak met zich meebrengt, kun je eenvoudig voorkomen. Vraag na of de eigenaar toestemming heeft gekregen van de bank voor de verhuur.

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.](#)

