

column

Aniel Autar

## Huis (tijdelijk) niet verkoopbaar? Verhuur het gewoon!

De gevolgen van de kredietcrisis worden steeds duidelijker zichtbaar. De laatste tijd krijg ik vaker vragen over de verhuur van woningen. Het gaat hierbij veelal om mensen die een andere woning hebben gekocht en hun 'oude' woning niet verkocht krijgen. Mag u de woning in zo'n geval zomaar verhuren? En hoe zit het met de huurbescherming van de huurders?



Bij het verhuren van uw woning zijn er een aantal zaken van belang. Wat staat er in de hypotheekakte (mag het van de bank)? Kan de huur door u worden beëindigd als u een koper heeft gevonden? Wat zijn de regels rond de hypotheekrente aftrek?

### Huurbeding

Vaak wordt er geld bij een bank geleend om een huis te kunnen kopen of de verbouwing te financieren. De bank verlangt in de meeste gevallen een 'recht van hypotheek'. Dit is het recht om uw woning via een veiling te mogen verkopen en de verkoopopbrengst te gebruiken om de lening af te lossen, mocht u in gebreke blijven. In nagenoeg alle hypotheekakten laat de bank het zogeheten 'huurbeding' opnemen. Op grond van die bepaling mag u het verhypothekerde huis niet verhuren zonder toestemming van de bank. U kunt zich waarschijnlijk voorstellen waarom de bank graag een vinger in de pap wil houden. Verhuurde huizen brengen op een veiling vaak veel minder op dan

een woning waarin niemand woont. Het klinkt misschien vreemd, maar als u de woning toch stiekem (dat wil zeggen: zonder toestemming van de bank) verhuurt, loopt niet u maar uw huurder gevaar. Als u de rente en/of aflossing niet betaalt, kan hij uit het huis worden gezet. Verstandige huurders controleren daarom altijd of er een hypotheek op het huis rust en of de verhuurder de toestemming tot verhuur van de bank heeft ontvangen.

### Leegstandswet

In deze tijd van economische teruggang staan veel huizen te koop, waardoor veel huiseigenaren in de problemen komen. Vorig jaar vroeg de Tweede Kamer aandacht voor deze kwestie aan de minister. De Kamerleden waren bang dat de hypotheekbanken geen toestemming zouden verlenen tot verhuur aan huiseigenaren die hun huis niet kunnen verkopen. Huurders hebben immers recht op huurbescherming.

De minister wees er op dat huiseigenaren gebruik kunnen maken van een mogelijkheid die

de Leegstandswet biedt. Op grond van die wet is het namelijk mogelijk om woningen die zo snel mogelijk verkocht moeten worden, tijdelijk te verhuren. Er is dan wel een vergunning nodig van de gemeente. Heeft u die vergunning eenmaal verkregen, dan kunt u bij verkoop van de woning de huur opzeggen, zonder gebonden te zijn aan de wettelijke opzeggingsgronden.

### Hypotheekrente aftrek

Maar er speelde toen ook iets anders. Als u uw huis ging verhuren, was de hypotheekrente niet langer aftrekbaar. Uw huis verhuist namelijk van Box 1 naar Box 3. Ook als de huurovereenkomst na een bepaalde tijd eindigde.

De fiscus heeft daarom een tijdelijke maatregel geïntroduceerd. Sinds 1 januari 2010 is het mogelijk om – na een periode van verhuur van de te koop staande, eigen woning – terug te keren van het Box 3 regime (inkomen uit sparen en beleggen) naar Box 1 (de eigenwoning regeling). Uiteraard moet de maximumtermijn voor hypotheekrenteaftrek voor deze woning nog niet zijn verlopen. De hypotheekrenteaftrek herleeft dan voor het restant van de looptijd. Deze tijdelijke regeling vervalt per 1 januari 2013.



**mr. A.R. Autar**  
notaris bij  
Kooijman Lambert  
Notarissen  
Rotterdam

AAutar@kooijmanlambert.nl