

Het huurbeding in hypotheekaktes; hoe zit het ook alweer?

Wat is het huurbeding?

In de meeste hypotheekakten wordt doorgaans een zogenaamd huurbeding (o.g.v. art. 3:264 BW) opgenomen. De strekking van dit beding is dat de hypotheekgever (hierna: "de eigenaar") het betreffende pand niet mag verhuren zonder toestemming van de hypotheekhouder (hierna: "de bank"). Als de eigenaar ondanks het huurbeding toch tot verhuur overgaat nadat de hypotheek is afgesloten, dan kan deze huur niet aan de bank worden tegengeworpen bij (executoriale) verkoop van het pand. Met andere woorden, de bank kan het pand in die situatie alsnog vrij van huur overdragen. Deze wettelijke regeling is bedoeld om de bank de mogelijkheid te geven een verhuur te voorkomen die een waardeverlagend effect heeft op het pand.

De vereisten voor het afspreken van een huurbeding

Een huurbeding moet schriftelijk worden opgenomen in de hypotheekakte. Een huurbeding kan een algeheel verbod inhouden voor de eigenaar om te verhuren zonder toestemming van de bank, maar kan ook soepeler zijn. Zo kan worden overeengekomen dat er slechts voor een bepaalde tijd mag worden verhuurd of alleen tegen een vooraf bepaalde prijs.

Belangrijk is dat het huurbeding niet geldt voor huurovereenkomsten die gesloten zijn vóór de vestiging van de hypotheek. Bij woonruimte geldt het huurbeding ook niet als de woning al verhuurd was voor vestiging van de hypotheek, zelfs als er aan een andere huurder werd verhuurd (art. 3:264 lid 4 BW). Bij een reeds verhuurde woning kan dus gedurende de looptijd van de hypotheek opnieuw worden verhuurd zonder dat die verhuur in strijd is met het huurbeding.

Hoe wordt een huurbeding ingeroepen?

Het huurbeding wordt met name ingeroepen als er een achterstand ontstaat in de hypotheekbetalingen en de bank tot executoriale verkoop van het pand wil overgaan. De bank roept dan de vernietiging in van de huurovereenkomst. In geval van woonruimte moet de vernietiging van de huurovereenkomst via de rechter plaatsvinden. De rechter zal o.m. toetsen of te verwachten is dat de opbrengst in verhuurde toestand voldoende zal zijn om daaruit de restschuld te voldoen (art. 3:264 lid 6). Als de woning in verhuurde toestand reeds genoeg opbrengt, zal de rechter geen toestemming geven voor de vernietiging van de huurovereenkomst.

Wat kan een eigenaar (of huurder) doen als de bank het huurbeding inroept?

In geval van woonruimte zal zoals hiervoor omschreven de vernietiging rechterlijk getoetst moeten worden. De eigenaar kan zich dan verweren door te stellen dat de bank ook in verhuurde staat voldoende opbrengst kan genereren voor voldoening van de hypotheekschuld.

Daarnaast, en dat geldt zowel voor woon- als bedrijfsruimte, kan de eigenaar een beroep doen op de zogenaamde misbruik van bevoegdheid. In dat geval stelt de eigenaar dat de bank geen of onvoldoende belang heeft bij het uitoefenen van het hypotheekbeding. Zo is een voorbeeld bekend uit de jurisprudentie waarbij de eigenaar zich garant stelde voor het verschil tussen opbrengst in verhuurde en overhuurde toestand. In dat geval meende de rechter dat er onvoldoende belang was om het huurbeding uit te oefenen.

Kortom, als een eigenaar zich wil verweren tegen het invoeren van een huurbeding, zal hij moeten aantonen dat een bank het huurbeding niet nodig heeft om toch voldoende opbrengsten te verkrijgen.

Ginio Beij

beij@m2advocaten.nl