

Verhuur van Uw Spaanse vakantiehuis: een goed idee?

Nadat U dan eindelijk dat mooie Spaanse huis met zeezicht hebt gekocht, komt de vraag bij U op of U niet meer rendement kunt halen uit Uw huis dan U al doet door het te verhuren. Sommige slimmeriken hebben dat al van tevoren bedacht en een eventueel rendement al meegenomen in hun kosten/batenanalyse van de aankoop van een huis in Spanje.

Ik kan U geen cijfers geven maar verhuur van Uw Spaanse vakantiehuis is naar mijn stellige indruk interessant in het hoogseizoen als U er zelf geen gebruik van wilt maken omdat U besloten hebt om in plaats van naast Uw zwembad te liggen, eens een culturele reis te gaan ondernemen naar Rome of Toscane. U kunt

dan, afhankelijk van locatie en huis, behoorlijke bedragen vragen. Dit artikel behandelt een aantal aspecten van de verhuur van de Spaanse vakantiewoning.

Ik ga er vanuit dat U verhuur, schoonmaak, etc. allemaal niet zelf doet en daarvoor gebruikmaakt van een daarin gespecialiseerde tussenpersoon of bureau. Er zijn hele grote bedrijven die zich daar mee bezighouden zoals Eurorelais of Interhome. Dit zijn zeer professionele organisaties maar het nadeel is dat ze bij mijn weten wel een heel groot deel

van de huurinkomsten opeisen, soms wel 30% tot 40%. Ik moet hierbij opmerken dat ik dit heb van horen zeggen en dat niet uit eerste hand kan beamen. U zult dat dus zelf bij die organisaties moeten navragen.

Indien U een lokaal verhuurkantoor neemt bent U volgens mij goedkoper uit (maar dat moet U goed controleren) en krijgt U een veel persoonlijker service als dat verhuur-



kantoor goed georganiseerd is. Er zijn er ook genoeg die er een potje van maken. U zult dat goed moeten controleren en navraag moeten doen. Daarbij heb ik de indruk dat met name landgenoten het elkaar nog wel eens moeilijk maken, immers als landgenoot hebt U de neiging te denken dat die persoon beter te

vertrouwen zou zijn. Dat is helaas niet altijd waar.

Aangezien deze column over juridische zaken gaat, moet ik nog een en ander opmerken over enkele juridische aspecten van de verhuur van Uw vakantiewoning. Deze materie wordt in Spanje geregeld door de algemene huurwet oftewel de “Ley de Arrendamientos Urbanos” oftewel de “LAU”. Dat is niet een heel ingewikkelde wet maar voor iedere eigenaar van een Spaans huis die dit verhuurt een “must” om deze te kennen.

Helaas bestaat er bij mijn weten geen vertaling naar het Engels van deze wet alhoewel er op de website van het Spaanse ministerie van justitie wel een aantal andere belangrijke wetten in het Engels te zien zijn. Wellicht is die vertaling in de maak.

Zoals in de meeste ontwikkelde landen kent Spanje een wettelijke regeling die er in voorziet dat de huurder sterker beschermd wordt dan de verhuurder omdat die huurder als een zwakkere partij wordt gezien. Er wordt hier dus een uitzondering gemaakt op het vrije contractsbeginsel ten gunste van de huurder.

De belangrijkste beschermende regel is te vinden in artikel 9.1 van de LAU dat vrij vertaald luidt als volgt:

“ 1. De duur van de verhuur zal vrijelijk tussen partijen overeengekomen worden. Als deze korter is dan vijf jaar zal, op de dag van beëindiging van het contract, deze verplicht verlengd worden voor jaarlijkse termijnen tot de verhuur een duur van vijf jaar heeft bereikt tenzij de huurder zijn wens te kennen geeft met een minimum opzegtermijn van dertig dagen voorafgaand aan de beëindigingsdatum van het contract of een van de verlengingsdata, deze niet te verlengen.”

“1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a cinco años, llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.”

Het is wat gekunsteld geformuleerd maar deze regel houdt in dat de huurder het recht heeft om tot vijf jaar door te huren. Er zijn

een aantal situaties waarin deze regel echter niet geldt zoals:

Indien het huis meer dan 300 m² oppervlakte heeft;
Indien de prijs van de huur meer dan 5,5 maal het minimumloon overtreft.

Verder is het zo, dat als de eigenaar het voorbehoud heeft gemaakt dat indien nodig, hij zelf weer in het huis wil gaan wonen, de huurder ook verplicht is om plaats te maken.

In het geval van vakantiehuisen praten we natuurlijk over een ander soort contracten. Het is echter van groot belang om een goed onderscheid te maken, want als dat niet gebeurt, loopt U werkelijk het risico met een huurder opgescheept te zitten die claimt 5 jaar te mogen blijven zitten.

Hoe kunt U dit voorkomen? Laat ik beginnen dat U niet kunt voorkomen dat een huurder blijft zitten na de overeengekomen huurperiode, en naar de rechter zult moeten gaan om de huurder met dwang uit Uw huis te krijgen. Dat is in Spanje niet anders dan in Nederland. Dat soort procedures gaan naar Spaanse begrippen relatief snel maar betekent toch al snel zes maanden tussen procedure opstarten en ontruiming.

Vanuit juridisch oogpunt zult U een contract moeten sluiten dat dit probleem voorkomt en die mogelijkheid bestaat, want de Spaanse wetgever heeft bij het opstellen van deze wet rekening gehouden met de verhuur van vakantiewoningen, zij het mondjesmaat.

In artikel 3 van de LAU wordt het verhuren van een huis voor een vakantieperiode of een seizoensperiode (“temporada”) uitdrukkelijk als uitzondering genoemd op de algemene regel van artikel 9 van de LAU die bepaalt dat een huurder het recht heeft tot 5 jaar door te huren. In het geval van verhuur voor een vakantieperiode kan de verhuurder

ARX

Exclusive Estates



Casa Torrent

Geheel gerenoveerde masía gelegen in het dorpje Torrent. Torrent is de buitenplaats voor de inwoners van Barcelona die hoge eisen stellen aan de omgeving en kwaliteit van het leven. Het huis is rustig gelegen aan een doodlopende straat met een kabbelend beekje langs de tuin.

Modern en licht ingericht en oog voor detail.
Woonoppervlak 300m², perceel 1.072m²

Indeling:

Entree en gang, Keuken met openen haard en toegang tot het terras, Gastentoilet, Relax ruimte, Woonkamer met deur naar de tuin

Eerste verdieping:

Twee slaapkamers met kastenwand, Badkamer met ligbad en separate douche en wc

Tweede verdieping:

Ruime slaapkamer met kasten, Zeer royale badkamer met ruime douche en toilet en mogelijkheid tot het plaatsen van een bad, relax gedeelte

Gastenverblijf / garage:

Ruimte voor opslag of auto, Mogelijkheid tot het creëren van een verdieping met slaapkamer en badkamer, Dakterras

Tuin:

Ommuurde tuin, Terras, Voorbereiding voor zwembad

Kelder:

Opslag, Ontkalkingsinstallatie

Vraaprijs: € 875.000,-

www.arx-estates.com/2011/04/casa-torrent/

dus niet verplicht worden om de huurder tot vijf jaar te laten doorhuren.

De wet vermeldt echter niet wanneer een huurcontract geacht wordt te zijn voor een seizoen oftewel vakantieperiode en wanneer als woonbestemming. De Spaanse jurisprudentie heeft daarom een criterium ontwikkeld en die is dat het uitdrukkelijk moet gaan om verhuur als een tweede huis, voor een vakantieperiode en niet om een eerste of vast woonadres. Dat betekent onder andere dat het gebruik sporadisch moet zijn en niet voor een langere aangesloten periode kan zijn want dat komt immers niet overeen met het idee van een verhuur als vakantiehuis. De Spaanse jurisprudentie stelt dat de termijn waarvoor verhuurd wordt dus niet het criterium is, alhoewel dat indirect natuurlijk wel een rol speelt, immers iemand die langer dan een vakantieperiode een huis huurt pleegt dat te huren als eerste woonhuis.

Er zijn nog wat andere voorwaarden die U moet vervullen maar het voert te ver om daar nu op in te gaan. Hoe het ook zij, professionele hulp is een absolute must als U in Spanje als Nederlandse ingezetene Uw vakantiehuis gaat verhuren.

Het is mij overkomen dat buitenlandse eigenaren geen goed contract gesloten hadden en vervolgens vijf jaar aan huurders vastzaten. Dat moet U niet overkomen!!



Jan Willem de Haan
Barcelona
Juni 2011

*Jan Willem de Haan,
Barcelona maart 2011.*

Jan Willem de Haan is advocaat in Nederland en Spanje en woont en werkt sinds 1992 in Barcelona. Samen met zijn compagnon Boris Mulder runt hij de twee vestigingen (gevestigd in Barcelona en Valencia) van hun advocatenkantoor De Haan & Mulder.

www.dehaanmulder.com

We know what's behind the border

DE HAAN & MULDER
ABOGADOS - ADVOCATEN

TEL. +34 934 671 400
INFO@DEHAANMULDER.COM