

De Grote Tips & Advies Vastgoedgids



14.3. Financieringsvoorbehoud

De meest bekende ontbindende voorwaarde is wel die van het financieringsvoorbehoud. De koper van een woning moet meestal een (hypothecaire) geldlening bij een bank afsluiten om de koopsom en de bijkomende transactiekosten te betalen. Daarom wil de koper vaak een voorbehoud in de koopakte opnemen, zodat de koopovereenkomst kan worden ontbonden indien de benodigde financiering niet tijdig rondkomt. Een goede formulering van een dergelijk voorbehoud is van groot belang.

14.3.1. Formulering

Het verdient aanbeveling bij het formuleren van het financieringsvoorbehoud rekening te houden met de hiernavolgende punten.

- Tot welk bedrag geldt het financieringsvoorbehoud?
- Worden de verwervingskosten (kosten koper) meegefinancierd?
- Geldt het financieringsvoorbehoud ook voor de voorgenomen verbouwing door de koper?
- Steekt de koper eigen middelen in de aankoop, zodat hij een lagere financiering nodig heeft?
- Gelden er speciale beperkende voorwaarden voor het financieringsvoorbehoud?
- Wil de koper een geldlening aanvragen onder de voorwaarden van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG)?
- Werkt de koper bij een bank en wenst hij onder personeelscondities te financieren?

Als de koper onder personeelscondities wil financieren, kan hij slechts een afwijzing overleggen. Houd hier rekening mee bij de formulering van het financieringsvoorbehoud.

Neem in de koopovereenkomst op hoeveel afwijzingen voor een hypotheek moeten worden overgelegd voor een geslaagd beroep op de ontbindende voorwaarden. In de praktijk wordt over het algemeen aangenomen dat een koper minimaal twee afwijzingen van een financieringsinstelling moet kunnen overleggen voor het verkrijgen van een hypotheek op de gebruikelijke condities.

Een voorbeeld van een financieringsvoorbehoud vindt u in artikel 16 van de NVM-koopakte.

De letterlijke tekst van de overeenkomst is belangrijk. De termijn die daarin staat genoemd, mag niet worden overschreden. Gebeurt dat wel, dan komt de overeenkomst definitief tot stand. Ook de genoemde vormvereisten zijn belangrijk. Zo moet de mededeling dat een beroep gedaan wordt op de ontbindende voorwaarde aangetekend of per fax aan de verkoper worden verzonden. Daarnaast dient het beroep op het financieringsvoorbehoud goed gedocumenteerd te zijn. In de NVM-akte staat omschreven dat onder 'goed gedocumenteerd' wordt verstaan dat er bewijsstukken worden overgelegd, waaruit blijkt dat bij ten minste twee

banken een offerte is aangevraagd en dat op basis daarvan geen financiering kan worden verstrekt. Indien het beroep op de ontbindende voorwaarde deze gegevens niet bevat, dan kan de verkoper stellen dat de aanvraag niet goed gedocumenteerd is. Hij kan dan het beroep op de ontbindende voorwaarde weigeren. Dit zal inhouden dat de verkoper zal proberen de boete van 10% te innen. De banken stellen voor de koper een brief op waaruit de weigering van de financiering blijkt, maar is dat genoeg? Nee, de koper dient zelf de aanvraag van de offerte en de bijbehorende stukken toe te voegen. De verkoper moet kunnen beoordelen dat de juiste gegevens voor een aanvraag zijn ingediend en of de bank dus terecht de financiering heeft geweigerd.

Uit de tekst van de ontbindende voorwaarde blijkt voor welk bedrag financiering moet worden verstrekt. Indien er enkel staat dat een bepaald bedrag moet worden gefinancierd, is de koper niet gehouden het spaargeld hiervoor te gebruiken. Van groot belang is dus voor zowel de verkoper als de koper dat goed omschreven wordt waarvoor financiering wordt aangevraagd en onder welke voorwaarden deze financiering verstrekt moet kunnen worden. Vaak staat bijv. een rentepercentage of de hoogte van de maandlasten vermeld.

14.3.2. Geen financieringsvoorbehoud

Het is uiteraard ook mogelijk dat een verkoper juist zeker wenst te zijn van de deal en dat hij daarom geen financieringsvoorbehoud wenst op te nemen. Laat de koper dan uitdrukkelijk in koopakte verklaren dat hij afziet van het opnemen van een financieringsvoorbehoud.

Volgens vaste rechtspraak van de Hoge Raad is het financieringsvoorbehoud zo'n veelvoorkomend beding, dat de koper zelfs het voorbehoud kan invoeren als dit niet is bedongen en dus ontbreekt in de koopakte.

Toch kan het altijd voorkomen dat de rechter, ondanks het feit dat verkoper en koper afspreken op welke wijze een beroep op een financieringsbehoud moet worden gedaan, een andere wijze van invoering van het voorbehoud accepteert.

Let er dus goed op hoe de wijze van het invoeren van de ontbindende voorwaarde wordt geformuleerd en geef daarbij ook duidelijk aan binnen welke termijn een beroep op deze voorwaarde moet worden gedaan.

14.3.3. Verlengen termijn financieringsvoorbehoud, wel of niet doen?

Stel, u heeft uw huis verkocht onder voorbehoud van financiering. De koper heeft acht weken de tijd om de koopovereenkomst te ontbinden als hij de financiering niet rond krijgt. Tegen het einde van de termijn vraagt uw koper om verlenging van de termijn van het financieringsvoorbehoud. Hij blijkt nog niet helemaal rond te zijn met de bank. Hij zegt dat hij wel een toezegging heeft, maar nog geen offerte. Wat kunt u doen? Wat is verstandig? U heeft nu een koper, dus u wilt de termijn misschien best verlengen. Maar wat als u ondertussen een beter bod heeft gekregen? Wat zijn de gevolgen als u daarom niet instemt met een verlenging van de termijn?

De meeste financieringsvoorbehouden lijken op elkaar. Er wordt een termijn afgesproken waarbinnen de koper nog onder de koopovereenkomst uit kan, als er geen financiering kan worden verkregen. De koper wil graag binnen die periode een getekende offerte van de bank ontvangen. Hij wil namelijk zeker weten dat hij de koopprijs bij levering kan betalen. Voor het ontbreken van die zekerheid draagt hij het risico. Dus: of de koper ontbindt de koopovereenkomst binnen die periode om niet aan de koop gebonden te zijn, omdat er geen

financieringsofferte ligt, of de koper laat de termijn ongebruikt verstrijken, waarna de koopovereenkomst definitief wordt en hij moet afnemen. Als hij dan uiteindelijk niet afneemt, omdat hij de financiering toch niet rond krijgt, dan is hij gehouden boetes en de overige schade van de verkoper te betalen. Het zal duidelijk zijn: het aflopen van de termijn van het financieringsvoorbehoud is een belangrijk moment voor de koper.

Bent u als verkoper verplicht om mee te werken aan een verlenging? Het antwoord hierop is 'nee'. Loopt de termijn af, dan bent u niet gehouden om met een verlenging daarvan in te stemmen. Na de termijn is de ontbindende voorwaarde uitgewerkt en is de koper gehouden aan de koopovereenkomst.

Vaak vraagt een koper om een verlenging voordat de termijn van financieringsvoorbehoud is verstreken. Als u dan weigert om aan een verlenging mee te werken, dan bestaat de kans dat de koper een beroep doet op de ontbindende voorwaarde en de koopovereenkomst ontbindt. Natuurlijk kunt u dan later als hij de financiering toch rond krijgt, alsnog een nieuwe koopovereenkomst met elkaar sluiten. U loopt dan wel het risico dat de koper op zoek gaat naar een andere woning. U kunt de koper dan namelijk niet dwingen om uw woning alsnog te kopen.

Vraagt uw koper dus om verlenging van de termijn van het financieringsvoorbehoud, dan moet u daar niet te lichtvaardig mee omgaan. Probeer de risico's goed in te schatten. Wat wilt u? Wilt u een verlenging met de hoop alsnog een definitieve koopovereenkomst te kunnen sluiten of gaat u liever op zoek naar een andere koper? Het hangt volledig van uw omstandigheden af of u akkoord wenst te gaan met een verzoek tot verlenging.

Misschien heeft u wel een andere potentiële koper die meer wil bieden? In dat geval is het niet erg als de koper de koopovereenkomst ontbindt. Heeft u geen andere gegadigde, dan gaat u misschien voor de veilige(re) optie en kiest u voor verlenging. Maar ... vergeet niet dat bij een verlenging van de termijn van het financieringsvoorbehoud de koper dus nog steeds aan het einde van de termijn de koopovereenkomst kan ontbinden als er toch geen financiering blijkt te zijn. Instemmen met een verlenging houdt dus in ieder geval in dat u instemt met een verlenging van de onzekere periode voordat de koopovereenkomst definitief wordt.

Kiest u voor verlenging van de termijn voor het financieringsvoorbehoud, let dan ook op de bankgarantie. Deze wordt namelijk vaak pas verstrekt nadat de ontbindende voorwaarde voor financiering is afgelopen. Bij verlenging van die termijn moet u dus ook die datum verschuiven. Leg dus duidelijk vast wat de verlenging precies inhoudt en dat overige afspraken blijven gelden. Maak de termijn ook zeker niet te lang. Vraag aan de koper wat een reële termijn is om een nieuw verzoek voor verlenging te voorkomen.

Gaat u niet akkoord met verlenging van de termijn van het financieringsvoorbehoud, dan zal de koper hoogstwaarschijnlijk de koopovereenkomst binnen de termijn ontbinden. Het is aan u of u dat een gewenst of ongewenst gevolg vindt. U bent in ieder geval niet verplicht om in te stemmen met verlenging van de termijn. Stemt u wel in? Stem dan niet in met een te lange termijn en vergeet niet de afspraken rondom die verlenging goed vast te leggen.