

HEEFT U WEL UW BEST GEDAAN?

In vrijwel alle model-koopakten betreffende woonruimte komt het beding van non-financiering voor. De koper heeft daarbij de bevoegdheid om tot een bepaald tijdstip de koopovereenkomst te ontbinden indien hij niet een hypothecaire geldlening kan afsluiten. Als de koper een beroep doet op de ontbindende voorwaarde dient hij tevens tenminste twee schriftelijke afwijzingen aan de verkoper te overhandigen. Maar wat heeft te gelden als partijen niet zo nauwgezet afspraken hebben vastgelegd over het non-financieringsbeding?

Geen non-financieringsbeding? Bevestigen!

Vorig jaar heeft de rechter al geoordeeld dat een financieringsvoorbehoud dermate veelvuldig voorkomt bij koopovereenkomsten betreffende woonruimte dat partijen, indien zij willen afzien van een dergelijk voorbehoud, dit nadrukkelijk moeten afspreken.

Hoe moet er echter worden geoordeeld indien partijen een mondelinge overeenkomst hebben gesloten en nauwelijks iets hebben vastgelegd omtrent het financieringsvoorbehoud voor de koper?

Het is vanzelfsprekend van belang om vast te stellen welk bedrag geleend moet worden door de koper. Het is dan niet de bedoeling dat de koper een zo hoog mogelijk bedrag mag vaststellen. Hoe hoger het te financieren bedrag immers zal zijn hoe groter de kans is dat een koper de financiering niet zal rondkrijgen. In dat geval kan de koper ongestraft de overeenkomst ontbinden. Het is voor een verkoper van belang om een realistische inschatting te maken omtrent de mogelijkheid voor de koper om de geldlening te verkrijgen. Indien de koper de koopsom en overdrachtskosten volledig wil financieren dan

bestaat er alle aanleiding om zich eens achter de oren te krabben. U kunt zich als makelaar van een verkoper afvragen of uw opdrachtgever eigenlijk wel met een serieuze partij in zee gaat. Als de koper stelt dat hij uit fiscaal oogpunt een zo hoog mogelijke financiering wil regelen dan betekent dat nog niet dat het bestaan van de koopovereenkomst daaraan verbonden dient te worden.

Schriftelijke afwijzingen

Iedere model-koopakte bepaalt bovendien dat, indien de koper een beroep doet op de ontbindende voorwaarde, hij daarbij tenminste twee schriftelijke afwijzingen van hypothecaire geldleners moet tonen. Maar wat gebeurt er nu eigenlijk als dit niet is vastgelegd omdat de koopovereenkomst mondeling tot stand is gekomen? En wat heeft te gelden indien de koper twee schriftelijke afwijzingen afgeeft maar u sterke vermoedens hebt dat de koper bij de gedane aanvragen valse informatie aan de banken heeft verstrekt?

Inspanningsplicht

De wet bepaalt dat, wanneer de partij die bij de vervulling van een voorwaarde belang had, deze heeft teweeggebracht, de voorwaarde als niet vervuld geldt, indien redelijkheid en billijkheid dit verlangen. In het onderhavige geval impliceert dit dat een koper niet een beroep kan doen op het financieringsvoorbehoud indien hij zich niet in redelijke mate heeft ingespannen om een financiering onder de gebruikelijke condities te krijgen. Van de koper mag dan ook gevergd worden dat hij zich voldoende inspant. De koper dient dat natuurlijk ook te bewijzen. De vraag rijst dan echter hoe hij een dergelijk feit kan bewijzen. In de gangbare modellen van de koopakte is ervoor gekozen om de koper tenminste twee schriftelijke afwijzingen aan de verkoper over te laten leggen. Indien partijen niet gebruik hebben gemaakt van een dergelijke

standaardbepaling heeft de rechter de eis gesteld dat er drie schriftelijke afwijzingen moeten worden getoond. Indien er geen specifieke afspraken zijn gemaakt omtrent de wijze van bewijs dan heeft te gelden dat de koper op iedere mogelijke manier mag aantonen dat hij, niettegenstaande zijn inspanningen, hij beslist geen passende financiering kan krijgen.

Wel afwijzingen; geen ontbinding

Het kan echter zijn dat een koper twee of meer schriftelijke afwijzingen toont maar de verkoper toch zijn twijfels houdt omtrent de gang van zaken. Vaak volgt uit de schriftelijke afwijzingen niet op welke wijze de koper zich ingespannen heeft en of hij eigenlijk wel deugdelijke informatie heeft verstrekt aan de banken. Wellicht heeft hij bewust een te laag inkomen opgegeven, valse informatie verstrekt omtrent zijn persoonlijke verplichtingen of een te hoge financieringsaanvraag ingediend. In dergelijke gevallen kan de verkoper het standpunt innemen dat de koper niet aan zijn inspanningsverplichtingen heeft voldaan. Uiteindelijk zal de kans aanzienlijk zijn dat de rechter de koper gelast om nadere informatie te verstrekken omtrent de ingediende aanvragen voor hypothecaire geldleningen. De koper dient dan bovendien nadere informatie te verstrekken omtrent zijn financiële situatie. Pas dan kan worden vastgesteld of de koper zich voldoende heeft ingespannen om een financiering te krijgen.

TIP

Indien de koper een beroep wenst te doen op een ontbindende voorwaarde van non-financiering dient hij zich altijd voldoende in te spannen. Ook als de koper schriftelijke afwijzingen overlegt dan kan de verkoper in geval van twijfel nadere informatie verlangen. De koper dient aan te tonen dat hij heeft voldaan aan zijn inspanningsplicht.