

OVERBRUGGING EN VERKOOP OUDE WONING: IS DE BANK DAAR EIGENLIJK WEL BLIJ MEE ?



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)*

Stel, jouw cliënt heeft zijn oude woning verkocht en heeft ook al een nieuw huis op het oog. Maar de oude woning wordt twee maanden later geleverd dan de nieuwe woning bij de notaris op naam wordt gezet, bijvoorbeeld omdat er in de nieuwe woning nog veel verbouwd moet worden.

Jouw client klopt bij jou aan om de overbruggingsfinanciering te regelen en vertelt blij dat de koper van zijn oude woning het (voorlopig) koopcontract alvast heeft laten inschrijven bij het Kadaster.

Op dat moment zou jij hem of haar moeten vertellen dat de hele transactie niet rond zal komen en dat het waarschijnlijk niet mogelijk zal zijn om te verbouwen in het nieuwe huis en tegelijkertijd in het oude huis te wonen. Eerder zal het wonen tussen de cementzakken en stof worden.

Dat althans is de mogelijke uitkomst van een [rechterlijke uitspraak](#) van 31 augustus jl..

DE SITUATIE

De rechter moest in de volgende zaak oordelen. Verkoper heeft een pand verkocht. De koopovereenkomst is ingeschreven bij het Kadaster op grond van [artikel 3 Boek 7 van het Burgerlijk wetboek \(BW\)](#), de zogeheten Vormering.

Vervolgens wordt er een hypotheekrecht gevestigd op het pand ten gunste van een hypotheekbank. Daarna wordt, binnen de 6 maanden zoals in artikel 3 bedoeld, het pand door de verkoper aan de koper in eigendom overgedragen.

Maar daarbij wordt op de lening van de bank niets afgelost.

Omdat de koper het pand (deels) wil doorverkopen, moet de inschrijving van de hypotheekakte bij het Kadaster van het pand gehaald worden, het zogeheten royement. Daarvoor is echter wel de medewerking van de bank nodig en die wordt geweigerd.

DE VRAAG VOOR DE RECHTER

Aan de rechter in Zutphen wordt in kort geding de vraag voorgelegd of de bank kan weigeren.

De koper is van mening van niet en verwijst naar de regels inzake de Vormerkung: is de (voorlopige) koopovereenkomst eerder ingeschreven dan het hypotheekrecht gevestigd is op het pand, dan kan de bank de koper geen strobreed in de weg leggen. De koop (en het recht op levering) was nu eenmaal eerder bij het Kadaster zichtbaar dan de hypotheekakte.

De bank is het er niet mee eens. Dit, omdat hij dan helemaal geen uitzicht heeft op de aflossing van de lening. Nu kan de bank nog proberen om de koper te laten afbetalen omdat deze iets van de bank verlangt, namelijk royement.

De rechtbank maakt er niet teveel woorden aan vuil: op grond van de (voorrangs)regels die in [artikel 7:2 BW](#) staan, heeft de koper een beter recht dan de bank. De bank zal dus moeten meewerken aan royement van de hypothecaire inschrijving.

De extra argumenten van de bank dat koper en verkoper onder één hoedje hebben gespeeld met de enkele bedoeling om niet te hoeven aflossen, doen voor de rechter niet terzake.

Er wordt wel nog door de rechtbank aangegeven dat de bank de afbetaling zeker had kunnen stellen door beslag te leggen op de koopprijs (bij de notaris of de koper). Ook had de bank van de verkoper vervangende zekerheid kunnen verlangen, bijvoorbeeld door een cessie van het recht op ontvangst van de koopsom.

MIJN CONCLUSIE ALS HET OM OVERBRUGGINGSFINANCIERING GAAT

Voor jouw dagelijkse praktijk trek ik de conclusie dat banken eigenlijk helemaal niet blij hoeven te zijn als jouw cliënt aankomt met een getekende overeenkomst waarin de oude woning verkocht is.

Dat klinkt heel tegenstrijdig omdat juist als de oude woning nog niet verkocht is, onduidelijk is hoelang jouw cliënt met dubbele woonlasten zit.

Maar stel dat de koper van de oude woning de koopovereenkomst laat inschrijven bij het Kadaster (de Vormerkung) terwijl jij en je cliënt nog met de bank in gesprek zijn over de overbruggingsfinanciering. Dat betekent dat de overbruggingshypotheek altijd gevestigd zal worden ná de Vormerkung. Oftewel: de bank heeft geen zekerheid dat de overbruggingslening afgelost wordt bij de overdracht van de oude woning.

Die zekerheid krijgt de bank alleen als ze die extra stappen zet die de rechtbank aangeeft: beslag leggen onder de notaris of de koper dan wel aanvullende zekerheid (bijvoorbeeld door cessie) vragen. Dat zijn extra handelingen waarin van alles mis kan gaan en termijnen kunnen verlopen zonder dat de bank het door heeft.

Misschien kiest de bank wel voor de makkelijke uitweg: de overbruggingsfinanciering wordt niet verstrekt als de oude woning al verkocht is en wel als deze nog te koop staat.

Ik ben benieuwd naar jullie ervaringen.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

