

Overbruggingslening en de financieringsclausule



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

Beste makelaars,

Een tijd geleden is er door het Hof in Amsterdam een belangrijke [uitspraak](#) gedaan. Die specifieke zaak is niet iets waar je vaak mee in aanraking zult komen (het betrof een hypothecaire lening van €40 miljoen) terwijl de implicaties vooral voor hypotheekadviseurs van belang zijn, maar toch kan er ook voor jou een adder onder het gras zitten.

In de rechtszaak was het zo dat een bank aan een debiteur een lening had verstrekt. De bank had daarvoor zekerheid gekregen middels een hypotheekakte. Een paar maanden later had de schuldenaar extra geld nodig, want bij (dezelfde) notaris werd een nieuwe (tweede) hypotheekakte getekend, maar dit keer met een andere geldverstrekker.

De eerste bank kwam hier achter en diende een klacht in bij de Kamer van Toezicht.

De klacht hield in dat de notaris de tweede hypotheekakte niet had mogen tekenen omdat er in de eerste akte een bepaling stond dat de bank toestemming moest geven voor het bezwaren van het onderpand met een ander zekerheidsrecht.

Volgens de Kamer van Toezicht had de notaris inderdaad verkeerd gehandeld. De tweede hypotheekakte had nooit gepasseerd mogen worden.

De notaris deelde deze conclusie niet en ging in beroep bij het Hof in Amsterdam.

Het Hof gaf de notaris echter ook geen gelijk: de tweede hypotheek had nooit getekend mogen worden tenzij de eerste hypotheekhouder daarmee akkoord was gegaan.

Omdat iedere bank in de hypotheekakte of de Algemene Voorwaarden die daar onderdeel van uitmaken eenzelfde bepaling heeft staan, kan deze uitspraak ook voor jou als verkopend makelaar gevolgen hebben.

Nu denk je waarschijnlijk: hoe kan dat als de woning vrij van hypothecaire inschrijvingen door de verkoper wordt over gedragen aan de koper ? Waar is dan de tweede hypotheek ?

Denk dan alsjeblieft ook aan de overbruggingsfinanciering van de koper.

De koper wil de nieuwe woning financieren bij bank B. Alleen, deze bank eist een overbruggingshypotheek, ofwel een eerste hypotheek op de nieuwe woning én een tweede op de oude woning. Maar op die woning rust al een hypotheekrecht ten behoeve van bank A.

En vanaf 2 februari 2012 moet de notaris dus bank A om toestemming vragen.

Normaal staat in de koopovereenkomst dat de koper zich kan terugtrekken als de financiering niet onder normale condities verstrekt wordt door banken. Probleem is dat tegenwoordig de banken bij een overbruggingslening eisen dat er ook een overbruggingshypotheek wordt getekend bij de notaris, zelfs als de overbrugging maar twee weken duurt omdat de oude woning ook al verkocht is. Dus krijg je automatisch dat de uitspraak van het Hof in Amsterdam een rol gaat spelen.

Voor je het weet roept de koper de financieringsclausule in omdat de (nieuwe) bank weigert de aankoop te financieren tenzij er een overbruggingshypotheek wordt getekend. De koper zal bij het ontbinden van de koop er op kunnen wijzen dat de bank die het eerste hypotheekrecht heeft op de oude woning niet (tijdig) toestemming heeft gegeven voor de overbruggingshypotheek.

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

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

