

**KOOP NU EEN HUIS.
ONTBINDENDE VOORWAARDE VERKOOP EIGEN WONING.**



Mr. Ernst Loendersloot
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: Harry Heuts

Eind vorig jaar las ik een opmerking van de Minister van financiën. Deze stond in de [Handelingen van de Eerste Kamer](#) waarin gesproken werd over de nieuwe regels inzake de hypotheekrenteaftrek en vooral over de overgangsregeling daarbij.

Die opmerking zette mij aan het denken omdat de minister sprak over "gebruikelijke" clausules in koopcontracten.

Graag zou ik één van die clausules waar de minister het over had onder de aandacht brengen. Wellicht dat u daar wat aan heeft als u met de gedachte speelt om een ander huis te kopen.

CLAUSULE VERKOOP EIGEN WONING

In een koopcontract staat doorgaans dat de koper en de verkoper hebben afgesproken dat de koop niet doorgaat als de koper de financiering niet rond krijgt. Roep je als koper tijdig die clausule in omdat je (vaak minimaal twee) afwijzingen van banken hebt gekregen, dan zit je niet vast aan de aankoop en ben je ook geen 10% boete verschuldigd aan de verkoper.

De minister sprak echter over een andere clausule waarvan hij vond dat die gebruikelijk was. Namelijk de clausule "voorbehoud verkoop eigen woning".

Volgens die clausule bent u als koper ook niet gebonden aan de koopovereenkomst als uw eigen woning niet binnen een bepaalde termijn verkocht is. U bent dan geen boete verschuldigd aan de verkoper als de transactie niet doorgaat.

UW VOORDEEL: GEEN STRESS

Op dit moment is het vaak zo dat mensen pas echt voor een nieuw huis gaan kijken als ze niet (nog) een woning in hun bezit hebben. Dus de starters die nog thuis wonen of gehuurd zitten. Maar ook de mensen die hun huidige woning al verkocht hebben en pas over twee maanden eruit moeten omdat met hun kopers afgesproken is dat dan de akte van levering bij de notaris wordt getekend.

Vooraf voor die laatste groep mensen is het nuttig te weten dat de Clausule Voorbehoud Verkoop Eigen Woning bestaat.

In de aangegeven situatie moeten zij namelijk of binnen 2 maanden een andere woning hebben gekocht of ze moeten vanuit hun oude woning eerst verhuizen naar een huur-woning om van daaruit rustig te zoeken naar hun droomwoning.

Terwijl het ook anders kan. Een huiseigenaar met (vage) verhuisplannen kan namelijk nu al op zoek gaan naar die droomwoning. Op het moment dat die gevonden wordt, kan geboden worden als maar duidelijk is dat de clausule voorbehoud verkoop eigen woning deel van het bod uitmaakt.

Wordt het bod aanvaard, dan zit je als koper nog nergens aan vast. Je hebt tenslotte de clausule in het koopcontract laten opnemen dat je eerst je eigen huis moet verkopen binnen een bepaalde periode. Lukt je dat, dan heb je geen stress omdat je dakloos dreigt te worden. En als het je niet lukt, heb je ook geen stress. Het enige dat je moet doen, is zorgen dat je tijdig en correct de ontbindende voorwaarde van verkoop van je eigen huis inroept.

Praat eens met een makelaar en een financieel adviseur hierover als u plannen heeft om te gaan verhuizen. Zij kunnen u aangeven hoe lang uw financiële polsstok is als uw eigen huis verkocht is, zodat u weet in welke prijsklasse uw nieuwe huis ligt.

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

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

