

LET OP DE ONTBINDENDE VOORWAARDE VAN FINANCIERING EN VOORKOM AANSPRAKELIJKHEID



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

Begin dit jaar is het model koopcontract aangepast dat door leden van NVM, VBO en Vereniging Eigen Huis kan worden gebruikt. Er is één artikel aangepast dat ook voor jou als hypotheekadviseur van belang is. Sterker nog: als je niet oplet kan de koper jou aanspreken vanwege geleden schade.

Het gaat om de bekende ontbindende voorwaarde van financiering. De koper en verkoper komen overeen dat als de koper de aankoop niet gefinancierd krijgt, de koper zich kan terugtrekken zonder een schadevergoeding aan de verkoper verschuldigd te zijn.

Iedere transactie is uniek en dus moeten partijen in het koopcontract de details vastleggen, waarbij gedacht kan worden aan maximale maandelijkse (rente)last, maximaal te lenen bedrag, etcetera. Dit is niet gewijzigd ten opzichte van het “oude” model koopcontract.

Wat wel veranderd is, zijn de algemene bewoordingen van deze clause van (non-)financiering horen. In het nieuwe model koopcontract is namelijk opgenomen dat slechts één financiële instelling de financieringsaanvraag hoeft af te wijzen wil de koper een beroep kunnen doen op deze ontbindende voorwaarde. Onder het “oude” regime moest de koper bij twee instellingen nul op het rekest krijgen.

Mijn inschatting is dat het oude model koopcontract (met afwijzing door twee instellingen) nog vele jaren naast de versie van 2014 (afwijzing door één bank) zal worden gebruikt. Bijvoorbeeld omdat die oude versie het standaard model koopcontract is van makelaars die niet bij de NVM of VBO zijn aangesloten. Of omdat het koopcontract opgesteld wordt door partijen samen of door een adviseur die helemaal geen makelaar is, zoals een accountant of een vastgoed-adviseur.

Dat betekent wel dat jij als hypotheekadviseur moet opletten welke clause is gebruikt wanneer je een financieel advies uitbrengt en de financiering probeert te regelen voor de koper. Ga je er namelijk zonder meer van uit dat de nieuwe financieringsclause is gebruikt en dien je de aanvraag daarom slechts bij één instelling in, dan zal er een probleem ontstaan als die aanvraag wordt afgewezen. Jouw cliënt zal dan een beroep willen doen op de ontbindende voorwaarde om zonder betaling van een boete van de verplichtingen uit het koopcontract af te komen.

Blijkt echter dat de oude bewoordingen zijn gebruikt, dan moet de koper een afwijzing van twee financiële instanties kunnen overleggen. Nu die er niet (tijdig) zijn, kan de koper een boete verschuldigd worden aan de verkoper.

De kans is groot dat de koper deze boete dan bij jou zal verhalen met als argument dat jij als deskundige met name de bewoordingen van het financieringsvoorbehoud in het koopcontract had moeten doornemen.

In een volgend artikel zal ik ingaan op een andere zaak waarin een adviseur ook werd aangesproken teneinde de door de cliënt geleden schade te verhalen.

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

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

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:
[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

