



“Mr. W.F. Wienen is advocaat bij Wienen & van Tellingten Advocaten, gevestigd in het centrum van Almere (Schoutstraat 51, 1315 EW).

Nadere informatie over het kantoor kunt u lezen op: www.wvtadvocaten.nl of u kunt bellen met 036-8200322 of e-mailen naar wienen@wvtadvocaten.nl”

BEROEP OP HET FINANCIERINGSVOORBEHOUD: GOED GEDOCUMENTEERD

In een koopovereenkomst voor een woning is normaliter een zogeheten financieringsvoorbehoud opgenomen. In dat financieringsvoorbehoud spreken koper en verkoper af dat de koper de koopovereenkomst kan ontbinden indien op een overeengekomen datum blijkt dat geen financiering voor de koopsom kan worden verkregen.

De ontbinding van de koopovereenkomst heeft als gevolg dat de koper niet langer meer verplicht is de woning te kopen.

Aan het invoeren van die ontbinding c.q. aan een beroep op het financieringsvoorbehoud worden wel eisen gesteld. Zo moet de ontbinding in de regel vergezeld zijn van een schriftelijke afwijzing van een bank, waaruit blijkt dat die bank geen hypothecaire geldlening wil verstrekken voor de aankoop van de woning. Verder staat in de koopovereenkomst vaak dat de ontbinding “goed gedocumenteerd” moet gebeuren. Maar wat is “goed gedocumenteerd”? Dat kan betekenen dat de koper naast de afwijzing van de bank van de aanvraag voor een hypothecaire geldlening nog andere

bewijsstukken aan de verkoper moet overleggen, zoals bijvoorbeeld de aanvraag die bij de bank is ingediend en de daarbij behorende onderliggende documenten. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als uit de afwijzing van de bank niet duidelijk blijkt of door de koper een reële aanvraag voor een hypothecaire geldlening is ingediend. Ook kan dat het geval zijn als de bank de afwijzing niet heeft gemotiveerd.

Volgens de rechtbank Noord-Nederland, die hierover op 16 april 2014 een uitspraak heeft gedaan, kan enkel worden verstaan met het overleggen van de afwijzing van de bank als uit die afwijzing voldoende duidelijk blijkt dat een reële aanvraag is ingediend. Indien dat niet uit de afwijzing blijkt, zal de koper naast de afwijzing dus aanvullende documenten aan de verkoper moeten verstrekken voor een geslaagd beroep op het financieringsvoorbehoud.

Indien de koper die aanvullende documenten niet verstrekt, dan loopt de koper het risico dat het beroep op het financieringsvoorbehoud niet slaagt en dat er een boete wordt verschuldigd.