



“Mr. W.F. Wienen is advocaat bij Wienen & van Tellingen 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”

Het financieringsvoorbehoud bij de koop van een woning

Ingeval van de koop en verkoop van woningen is op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst in veel gevallen nog niet 100% zeker dat de bank de koper ook een hypothecaire geldlening zal verstrekken.

Om die onzekerheid het hoofd te bieden, is het goed gebruik in een koopovereenkomst betreffende een woning een zogeheten financieringsvoorbehoud op te nemen.

Het financieringsvoorbehoud geeft aan de koper de mogelijkheid de koopovereenkomst binnen een afgesproken termijn te ontbinden ingeval hij de hypotheek niet rond krijgt. De koper kan dan dus binnen die afgesproken termijn alsnog van de koopovereenkomst af.

Het ontbinden van de koopovereenkomst kan alleen als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Zo zal in de regel de koper bewijs moeten overleggen van het feit dat hij geen hypotheek krijgt.

Daarnaast geldt dat de koper tijdig, dus binnen een afgesproken termijn, aan de verkoper zal moeten meede-

len dat hij de koopovereenkomst wil ontbinden, omdat hij geen hypotheek kan krijgen.

Daarbij rust op de koper de verplichting er zorg voor te dragen dat de bewuste mededeling de verkoper ook daadwerkelijk tijdig bereikt.

Een telefoontje van de koper aan de makelaar dat hij de woning niet kan kopen, is niet voldoende, zo oordeelde in april dit jaar ook de Rechtbank in Dordrecht.

De verkoper had naar eigen zeggen de mededeling niet ontvangen. De koper kon, zo vond de rechtbank, vervolgens niet bewijzen dat zijn telefonische mededeling de verkoper ook daadwerkelijk (tijdig) had bereikt.

Het gevolg voor de koper was dat hij een boete van meer dan € 20.000,- aan de verkoper moest betalen. Dat is zuur geld.

Het enige dat de koper had hoeven te doen, was tijdig aan de verkoper een brief (in dit geval aangetekend) te sturen, waarin hij de koper zou hebben bericht dat hij geen hypotheek kon krijgen en dat om die reden de koopovereenkomst geen doorgang kon vinden.