

RECHTEN VAN KOPERS EN VERKOPERS

DE OPSCHORTENDE VOORWAARDE VOOR FINANCIERING

VERKOPEN – FINANCIIEEL

ALBERTJAN MASSIER – NAJAAR 2018



In *Code de la consommation* – onderdeel van de Franse wet – zijn artikelen opgenomen die consumenten bescherming bieden in tal van situaties. In een van deze artikelen (*Article L. 313*) is de bescherming van kopers van een (nieuwbouw) huis opgenomen die de koop deels met een hypotheek moeten betalen.

IN DIT ARTIKEL WORDT beschreven hoe een koper onder een koop uit kan komen mocht het onverhoopt niet lukken om een hypotheek te krijgen. Concreet omvat de bescherming de wettelijke verplichting om een financieringsvoorbehoud (ofte wel de opschortende voorwaarde voor financiering) in een koopovereenkomst op te nemen.

In het *Compromis de Vente* (CdV), de koopovereenkomst, staan onder het kopje *conditions suspensive*, de opschortende voorwaarden opgesomd. ('opschortende' in plaats van 'ontbindende' voorwaarden (zoals in Nederland), omdat juridisch de koop als het ware wordt

opgeschort totdat aan de voorwaarden is voldaan). Een van deze punten is de opschortende voorwaarde voor financiering. Dit is een belangrijk onderdeel van het koopcontract. Zo belangrijk zelfs dat de Franse wet het verplicht stelt deze op te nemen in de koopovereenkomst. Een koper kan er alleen van afzien middels een handgeschreven verklaring onderaan de koopovereenkomst.

De inhoud van het financieringsvoorbehoud

In de koopovereenkomst wordt precies omkaderd wat het financieringsvoorbehoud precies inhoudt. Tenslotte moet volkomen duidelijk zijn in welke omstandigheid de koper de voorwaarde kan

inroepen. Zo moet er duidelijk worden vermeld om welk minimaal leenbedrag het gaat, welke rente er maximaal aan de orde kan zijn en welke minimale looptijd is benodigd. Indien uiteindelijk blijkt dat er wel hypotheek kan worden verkregen, maar voor een ontoereikend bedrag of dat er alleen een hypotheek kan worden verkregen tegen een woekerrete of met een (te) korte looptijd (en dientengevolge een te hoge maandlast), dan heeft de koper het recht om op basis van de genoemde parameters in het CdV de koop te annuleren.

Rechten van de verkoper

Maar de rechten van de verkoper worden in de opschortende voorwaarde voor financiering niet uit het oog verloren. Belangrijk is dat er altijd een termijn wordt genoemd waarbinnen de koper uiterlijk de opschortende voorwaarde kan inroepen. Deze termijn varieert van 30 tot 60 dagen. Als de koper de termijn laat verlopen en daarna alsnog geen hypotheek kan krijgen, blijft hij in gebreke

en is hij zijn aanbetaling kwijt. Daarnaast wordt vaak in het contract de naam van één of meerdere banken genoemd waar een hypotheek moet worden aangevraagd. Als er geen naam is genoemd, moet er bij minimaal 3 banken een aanvraag worden ingediend. Als het niet lukt om de (benodigde) hypotheek te verkrijgen – en dat kan ook het geval zijn indien een verplicht gestelde overlijdensrisicoverzekering niet verkregen kan worden – moet er ook een officiële afwijzing door de desbetreffende bank(en) worden overlegd. Alleen de mededeling aan de verkoper 'het lukt niet' volstaat dus niet. Tenslotte is er officieel de verplichting om vlot na ondertekening van de koopovereenkomst aan de verkoper het bewijs van het daadwerkelijk aanvra-

gen van een hypotheek te overleggen, al wordt hier zelden om gevraagd.

Rol van de notaris

De notaris is de hoeder van de koopovereenkomst. Hij controleert of alle partijen zich aan de gemaakte afspraken houden, waaronder de afspraken inzake het financieringsvoorbehoud. Als het niet lukt om binnen de in het contract genoemde parameters een hypotheek te verkrijgen, dan toetst de notaris of dit inderdaad ook echt niet lukt.

Soms is de overeengekomen termijn voor het verkrijgen van de hypotheek te kort en dan kan de notaris toestaan (in overleg met de verkoper) om de termijn te verlengen om de koper de kans te geven alsnog een passend

De rechten van de verkoper worden in de opschortende voorwaarde voor financiering niet uit het oog verloren

hypotheekaanbod te verkrijgen onder bescherming van het financieringsvoorbehoud. Het verlengen van de termijn van de opschortende voorwaarde komt overigens nogal eens voor omdat de meeste banken niet uitblinken in een vlotte afhandeling van een hypotheekaanvraag, waardoor de termijn wordt overschreden. ■



Albertjan Massier is sinds 2003 adviseur op het gebied van hypothecaire financiering bij de aankoop van een huis over de grens. *Hypotheek & Buitenland, Amsterdam*
+31 (0)20 33 00 139
massier@hypotheekenbuitenland.nl
www.hypotheekenbuitenland.nl