

Een telefonisch beroep op een financieringsvoorbehoud sorteert geen effect

28-08-2020 12:05



Het financieringsvoorbehoud is een zeer gebruikelijk beding in koopovereenkomsten voor onroerende zaken. Op grond van dit beding heeft de koper - kort gezegd - het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, indien het hem niet lukt om een hypothecaire lening te verkrijgen voor de aankoop van het vastgoed. Het niet juist of niet tijdig doen van een beroep op deze ontbindende voorwaarde kan voor koper grote consequenties hebben. Indien een koper de koopovereenkomst niet kan nakomen, vanwege het ontbreken van een financiering en zich niet tijdig op het financieringsvoorbehoud beroept, dan heeft verkoper doorgaans recht op betaling van een boete van 10% van de koopprijs.

Hoewel het financieringsvoorbehoud al sinds jaar en dag een veel voorkomend beding is in koopovereenkomsten, gaat een beroep op dit beding in de praktijk nogal eens mis. Dit blijkt maar weer uit een recente uitspraak van de Rechtbank Amsterdam.

Casus

Tussen verkoper en de koper is een koopovereenkomst gesloten voor de koop van twee appartementsrechten in Amsterdam voor een koopprijs van € 630.000,-. De koopovereenkomst is aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat koper niet uiterlijk op 14 juni 2019 een toezegging heeft verkregen van een kredietinstelling voor één of meer geldleningen onder hypothecair verband van het verkochte en koper tevens uiterlijk op de eerste werkdag na 14 juni 2019 schriftelijk en gedocumenteerd, met tenminste twee afwijzingen van twee kredietinstellingen aan de verkoper en aan de notaris heeft verklaard, dat hij de koop wil ontbinden wegens het niet of niet tijdig verkrijgen van voormelde toezeggingen.

De door koper ingeschakelde adviseur heeft telefonisch aan de makelaar medegedeeld dat koper een beroep wenste te doen op het financieringsvoorbehoud. Maar met enkel de telefonische mededeling door de adviseur aan de makelaar, is echter niet voldaan aan de vereisten zoals opgenomen in de koopovereenkomst. De koper, danwel de door hem ingeschakelde adviseur had dit beroep schriftelijk en gedocumenteerd moeten doen aan verkoper en de notaris. Koper kon zich derhalve niet meer beroepen op de ontbindende voorwaarde en was gehouden om de koopovereenkomst na te komen. Nu hij dit weigerde, was koper de contractuele boete van 10% van de koopprijs (i.c. € 63.000,-) verschuldigd geraakt. Een beroep op matiging van deze boete werd door de rechtbank verworpen.

Deze uitspraak bevestigt nogmaals dat een koper zelf verantwoordelijk is voor het tijdig en met inachtneming van de juiste formaliteiten doen van een beroep op het financieringsvoorbehoud. Een telefonische mededeling door een door haar ingeschakelde adviseur aan de makelaar volstaat daarvoor niet.

Suzanne Zuidam Stijl Advocaten

Suzanne Zuidam