

# Huis & Coronavirus = ontbindende voorwaarden?

Ook tijdens deze Covid-19 periode worden er nog steeds huizen verkocht en gekocht. Het kopen van een huis is nog altijd een kostbare zaak, aangezien er te weinig huizen zijn en/of worden (bij) gebouwd en de stichtingskosten voor een nieuwe woning steeds hoger worden door onder andere eisen ten aanzien van energieverbruik ('nul op de meter'), milieuvorschriften ('stikstof') en energievoorschriften ('van het gas af').

Daarnaast is de hypotheekrente enigszins gestegen, maar een verdere stijging lijkt er niet in te zitten. Gevolg is wel steeds vaker dat de koper financiering van de bank nodig heeft voor aanschaf van de woning. Het lukt niet altijd om de financiering (op tijd) rond te krijgen of er doen zich andere problemen voor. Zorg daarom dat u als koper de ontbindende voorwaarden op orde heeft.

Standaard heeft de koper, mits het gaat om een woningaankoop en koper niet handelt in de uitoefening van beroep of bedrijf, 3 dagen wettelijke bedenktijd.

Tot 3 dagen na ontvangst van de door de koper getekende ontvangstbevestiging van de schriftelijke koopovereenkomst kan de koper de koopovereenkomst zonder opgave van redenen ontbinden. In de praktijk een weinig voorkomende situatie, maar onlangs heeft een koper zich daar tijdig op beroepen, omdat deze zich niet prettig voelde met de verplichtingen van de koop tijdens het Coronaperiode. Dit neemt niet weg dat 3 dagen voor de meeste mensen niet praktisch is.

Daarnaast is er de financieringsclausule. Als de koper niet binnen een bepaalde termijn de financiering bij de bank in orde krijgt, kan de koper de koopovereenkomst ontbinden, mits de koper tijdig schriftelijk bewijs overlegt van de bank (of 2 banken) waaruit blijkt dat de financiering van de woning niet haalbaar is.

Zorg dat u tijdig alle administratieve gegevens in orde maakt voor uw bank of tussenpersoon, want er zijn op dit moment veel financieringsaanvragen en de aanvragen die compleet in orde zijn worden daarnaast ook sneller gehonoreerd. Let er daarnaast ook op dat u en/of uw partner geen zogenaamde BKR (Bureau Krediet Registratie in Tiel) aantekening achter de naam heeft staan. Als u andere schulden heeft of in het verleden betalingsproblemen heeft gehad, kan dat er toe leiden dat de bank uw hypotheek niet wenst te financieren. Verlost worden van zo'n BKR aantekening kost tijd en ergernis (en vaak ook nog geld). Zo'n BKR aantekening kan er zelfs toe leiden dat u gebruik moet maken van de financieringsclausule en de woning niet kunt kopen!

Tevens bestaat er de mogelijkheid tot ontbinding op basis van een bouwtechnische keuring. Indien een bouwkundige keuring aantoont dat er gebreken aan een woning zijn en het verhelpen van deze gebreken een bepaald (in de koopovereenkomst op te nemen) bedrag te boven gaat. Tot dusver zien wij als notaris kantoor deze ontbindingsovereenkomst nauwelijks opgenomen worden in de koopovereenkomst.

Verder is er de mogelijkheid om de 'niet-verkoop' van de eigen 'oude woning' voor een bepaalde datum op te nemen als ontbindende voorwaarde. Bij de vorige crisis wilden veel kopers voorkomen dat ze 2 huizen hadden en lieten ze een bepaling opnemen dat als de eigen woning waar ze op dat moment in woonden bijvoorbeeld niet binnen een termijn waarbinnen ze de nieuwe woning zouden moeten afnemen zou zijn verkocht, ze alsnog de koopovereenkomst voor de nieuwe woning konden ontbinden.

De Covid-19 periode is geen reden tot ontbinding, ook al had u geen rekening gehouden of kunnen houden met de sterk gewijzigde omstandigheden ten opzichte van 3-4 maanden geleden.

Een financieringsclausule die enerzijds voldoende tijd biedt, bijvoorbeeld 8-10 weken, waarbij een zo hoog als mogelijke financiering wordt opgenomen, biedt de koper bescherming.

We zien echter helaas nog wel eens koopovereenkomsten, waarbij geen financieringsclausule is opgenomen. Bij niet-nakoming is de koper 10% van de koopsom kwijt en verder heeft de verkoper nog het recht om verdere schade te vorderen van koper voor de niet-doorgegane verkoop. Daarnaast is het misschien verstandig om afname van de nieuwe woning afhankelijk te maken van de verkoop van de 'oude' woning.

'Goede ontbindende voorwaarden zijn net als autogordels, fijn dat ze er zijn, maar liever dat ze niet nodig zijn!'

Mocht u nadere informatie wensen, dan kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



Heemstra  
& Roest  
Notariaat

Voor het bepalen  
van uw koers!

Tragelweg 2, 4501 HL Oostburg | Tel. +31 (0)117-453851  
info@henrnotariaat.nl | www.henrnotariaat.nl