

De prijzen van huizen stijgen nog steeds, ook in Zeeuws-Vlaanderen

KOPEN VAN EEN HUIS

Omdat het geen 'pakje boter' is wat er gekocht wordt, wordt er gewoonlijk een 'financieringsclausule' opgenomen in de koopovereenkomst. Als de koper niet binnen een bepaalde tijd de financiering door de bank voor elkaar krijgt, kan de koper de koopovereenkomst ontbinden, mits de koper tijdig schriftelijk bewijs overlegt van een bank (of 2 banken) dat de financiering door de koper niet haalbaar is en waarom.

Daarom wordt de koopovereenkomst in de spreekvorm een 'voorlopige' koopovereenkomst genoemd. Eigenlijk is dit een onjuiste aanduiding. Aan de koopovereenkomst zit je vast, die is 'bindend', tenzij je tijdig gebruik maakt van zogenaamde ontbindende voorwaarden.

De **eerste ontbindende voorwaarde** hebben we al gehad in de vorm van de **financieringsclausule**.

Banken maken er reclame mee dat een hypotheekfinanciering in één week of zelfs één dag geregeld kan worden, maar houdt er rekening mee dat dit in de praktijk wel eens langer kan duren en neem de financieringstermijn voldoende ruim.

De **tweede ontbindende voorwaarde** is de **drie dagen termijn**: indien de koper niet handelt in de uitoefening van beroep en/of bedrijf, dan kan de koper binnen drie werkdagen na ontvangst van de getekende koopovereenkomst deze schriftelijk ontbinden zonder opgave van reden. Dit is destijds 'in het leven geroepen' door politici die vonden dat er bij een eerdere 'hausse' op de onroerend goed markt soms kopers waren die te snel een huis kochten, als het ware net als dat 'pakje boter', en zij zouden om die reden beschermd moeten worden.

Er wordt sinds 1 februari 2018 standaard een **derde ontbindende voorwaarde** opgenomen in de koopovereenkomst, waarbij huizenkopers de overeenkomst mogen ontbinden als er bij een **bouwkundige keuring** (kostbare) gebreken blijken te zijn. Met de nieuwe voorwaarde spreken koper en verkoper een ondergrens af. Komen er bij een bouwkundige keuring grotere gebreken aan het licht, dan mag de koper de overeenkomst kosteloos ontbinden.

Wil de koper of verkoper het voorbehoud van bouwkundige keuring niet opnemen, dan wordt het niet uit de overeenkomst gehaald, maar doorgestreept. Dat allemaal om de koper te doordringen van het belang van een keuring, die normaal enkele honderden euro's kost. In de bouwkundige keuring zet de bouwkundige dus alle zichtbare gebreken en bijbehorende herstelkosten op een rijtje. Er is echter nog geen verplicht keurmerk of register voor bouwkundige keuringsbedrijven, zoals dat bij taxateurs, die wel aan bepaalde vereisten dienen te voldoen om te mogen taxeren voor banken en financiële instellingen, wel het geval is.

Daarnaast blijft er nog sprake van een zogenaamde **informatieplicht** door de verkoper en **onderzoeksplicht** voor de koper. Als de verkoper in het verkoopproces bepaalde zaken kent die voor een koper van belang kunnen zijn om al dan niet tot koop over te gaan, dan dient hij deze zaken mede te delen. Indien er bijvoorbeeld in de nabijheid van een te verkopen huis een rioolzuiveringsinstallatie zal worden gebouwd, kan dit voor een potentiële koper wel eens reden zijn om niet tot de koop over te gaan. De verkoper dient zo iets mede te delen. Als een koper naast wonen in een huis ook een onderneming wil gaan uitoefenen dient hij zelf op onderzoek uit te gaan, door bijvoorbeeld het bestemmingsplan op te vragen bij de gemeente. Dit vereist actief handelen. Bij niet voldoende informeren of onderzoeken komt de schade ten laste van degene die dit heeft nagelaten.

Indien de koper gaat ontbinden zonder gebruikmaking van voorbehoud(en) kost dit gewoonlijk 10% van de koopprijs, waarbij soms nog extra kosten kunnen komen. Dus houdt hier rekening mee als je verliefd wordt op een huis en geen ontbindende voorwaarden laat opnemen in de koopovereenkomst.

Voor nadere informatie over dit onderwerp of het opmaken van een koopovereenkomst kunt u vanzelfsprekend altijd vrijblijvend contact met ons opnemen.

mr. B. Roest
notaris en fiscaal jurist



Heemstra
& Roest
Notariaat

Voor het bepalen
van uw koers!

Nieuwstraat 34, 4501 BE Oostburg | Tel. +31 (0)117-453851
info@hennotariaat.nl | www.hennotariaat.nl