

Hypotheek en het compromis de vente

Financieringsvoorbehoud

U heeft uw droomhuis gevonden en de onderhandelingen over de prijs zijn goed en succesvol verlopen. De volgende stap is het opmaken van het compromis de vente. In het compromis de vente worden alle afspraken en voorwaarden formeel vastgelegd. Eén van de voorwaarden is het verkrijgen van de juiste financiering door de kopers.

In tegenstelling tot Nederland dient in Frankrijk een financieringsvoorbehoud te worden opgenomen in de 'voorlopige koopovereenkomst'. Men geeft het minimale hypotheekbedrag aan dat men moet kunnen krijgen van de bank. Daarnaast neemt men een aantal financieringscondities op zoals looptijd en maximale rente. Soms vraagt men zelfs de namen van de bank(en) waar men de hypotheekaanvraag gaat indienen. De uiteindelijke hypotheek hoeft niet aan de condities te voldoen zoals die zijn opgenomen in het compromis de vente. Zo kan het hypotheekbedrag hoger of lager worden of kan de hypotheek worden afgesloten bij een andere bank dan in het compromis de vente genoemd. Advies is om een ruim bedrag op te nemen als financieringsvoorbehoud. U bouwt voor u zelf een extra buffer in mochten kosten voor aankoop, verbouwing, verbetering en inrichting hoger uitvallen dan oorspronkelijk bedacht. Mocht het niet lukken om een hypotheek te verkrijgen dan dient men dit met een schriftelijke afwijzing van de bank aan te tonen. Vaak dient men minimaal twee afwijzingen te overleggen. Soms wordt in het compromis de vente opgenomen dat de verkoper (of makelaar) namens u een hypotheek kan aanvragen als het u niet is gelukt. Alle nodige (financiële) gegevens dient u dan aan hem of haar te overleggen. De vraag is natuurlijk of u dit wenselijk vindt.

Afzien van het financieringsvoorbehoud

Hoewel een financieringsvoorbehoud van rechtswege opgenomen dient te worden in het compromis de vente kan men er als koper vanaf zien. Men dient dan een met de hand geschreven vaste tekst in het compromis op te nemen. Deze tekst komt er op neer dat men als koper weet dat er een financieringsvoorbehoud kan worden opgenomen maar dat men hier vanaf ziet. Soms wordt door een verkoper of makelaar druk uitgeoefend om het financieringsvoorbehoud te laten vervallen. U zou het huis anders niet kunnen kopen of het zou gebruikelijk zijn om zonder financieringsvoorbehoud het compromis de vente te tekenen. Vaak wordt dit ingegeven door teleurstellingen die verkoper en/of makelaar eerder hebben opgelopen omdat potentiële kopers de hypotheek niet rond kregen. Mijn advies is om het financieringsvoorbehoud nooit te laten vervallen tenzij men het geld op de bank heeft staan en dan alleen als men er een voordeel mee kan behalen. Bijvoorbeeld een lagere prijs bedingen. Zelfs als men een kleine hypotheek nodig heeft en men er van

overtuigd is dat de hypotheekaanvraag geen probleem zal opleveren dient men een financieringsvoorbehoud op te nemen. Het kan zijn dat een bank om een bepaalde reden een bepaalde woning niet financiert. Bijvoorbeeld omdat de woning is gelegen in een risicovol gebied voor overstromingen, of dat het beleid van de bank is veranderd. U loopt zo het risico uw aanbetaling kwijt te raken. Zeker in de huidige (kopers)markt hoeft u dit onnodige risico niet te nemen.

Termijnen

Er is geen wettelijke termijn voor het financieringsvoorbehoud. Normaal gesproken neemt men een termijn van 45 dagen op. Dit is, in de regel, ruim voldoende om een offerte te kunnen krijgen van de bank. Een andere termijn die soms ook in het compromis de vente wordt opgenomen is dat binnen 10 dagen na ondertekening de hypotheekaanvraag moet zijn ingediend. Als bewijs kan het aanvraagformulier voor de hypotheek of een verklaring van de bank of hypotheekadviseur worden overlegd. Los van bovenstaande termijnen is het sowieso belangrijk om zo snel mogelijk met de hypotheekaanvraag te beginnen. Dit moment kan zijn wanneer men het over de prijs eens is geworden en er een promesse d'achat of (concept) compromis de vente beschikbaar is. Op basis van de overlegde gegevens kan men een zeer goede inschatting maken over de haalbaarheid en aangeven wat de hypotheekcondities zullen zijn. Bijvoorbeeld looptijd, rentepercentage en maandlasten. Mocht de bank geen hypotheek kunnen verstrekken of de condities blijken slechter dan verwacht of gehoopt dan kan men de koop ontbinden binnen de wettelijke bedenktijd van 7 dagen in plaats van het inroepen van het financieringsvoorbehoud. Hiermee voorkomt men een hoop rompslomp en bewijslast. Uiteraard moet u hier zorgvuldig mee omgaan. Beter is dan ook om voordat u een bod uitbrengt te weten tot hoever u financieel kunt gaan.

Ronald Claes
Financieel Adviseur
Ronald Claes Real Estate Finance
www.claesfinance.com
info@claesfinance.com
073 -523 06 16