

IS EEN HYPOTHEEKOFFERTE AFDWINGBAAR?

U bemiddelt ten behoeve van een koper van een woning. In de koopakte is de gebruikelijke ontbindende voorwaarde van non-financiering opgenomen. Indien de koper voor 15 augustus geen hypothecaire geldlening of een aanbod daartoe heeft verkregen kan hij de koopovereenkomst ontbinden. Maar betekent een offerte van de bank ook dat de koper zekerheid heeft dat hij de hypothecaire geldlening daadwerkelijk verkrijgt?

De koper in ons voorbeeld had van de bank een offerte voor een hypothecaire geldlening gekregen. De offerte is echter geschied onder voorbehoud van ondermeer een de bank conveniërend origineel taxatierapport, originele inkomensopgave, originele werkgeversverklaring en de koopakte. De koper meende dat hij in veilig vaarwater was beland. De termijn waarbinnen hij de overeenkomst kon ontbinden vanwege het niet verkrijgen van een hypothecaire geldlening verstreek. De koper zond de door de bank gevraagde bescheiden in. In plaats van een bevestiging van de bank dat de hypothecaire geldlening werd verstrekt kreeg de koper echter tot zijn grote schrik een afwijzing. De bank motiveerde deze afwijzing met de stelling dat het haar te allen tijde vrij stond de financiering te weigeren indien de stukken die door de koper dienen te worden toegezonden voor haar niet conveniërend waren. Dit impliceert volgens de bank dat zij zich eenzijdig aan de tussen partijen totstandgekomen overeenkomst kan onttrekken. In het onderhavige geval heeft de bank geweigerd om een hypothecaire geldlening te verstrekken omdat het salaris van de koper maandelijks contant werd uitbetaald en niet giraal.

Schade

De consequenties waren voor de koper ronduit funest. De koper kon zijn verplichtingen uit hoofde van de gesloten koopovereenkomst niet nakomen. De verkoper ontbond de overeenkomst en maakte aanspraak op betaling van de door de koper verbeurde boete. De koper wenste deze schade op zijn beurt te verhalen op de bank.

De rechtbank stelt voorop dat een (potentiële) cliënt van een bank er op moet kunnen vertrouwen dat een eenmaal door de bank gedaan aanbod tot het verstrekken van een hypothecaire geldlening gestand wordt gedaan. Het is immers gebruikelijk dat dergelijke cliënten (kopers) op basis van een dergelijke offerte zelf verplichtingen aangaan of, zoals in het onderhavige geval, afzien van het doen van een beroep op een financieringsvoorbehoud. Dit uitgangspunt brengt met zich mee dat de ruime uitleg die de bank aan de opschortende voorwaarde van financiering geeft ("het toezenden van de bank conveniërende bescheiden") en de vergaande vrijheid die de bank zich op grond hiervan toedicht om haar aanbod niet gestand te doen, afbreuk doet aan de rechtszekerheid. De rechtbank oordeelt dan ook dat opschortende voorwaarden als de onderhavige, gezien de consequenties die een eenmaal geaccepteerd aanbod betreffende een hypothecaire geldlening heeft voor het rechtsverkeer, niet ruim (zoals de bank wil) maar juist restrictief dienen te worden geïnterpreteerd. Dat betekent, dat moet worden beoordeeld of de koper op basis van de opschortende voorwaarden die de bank heeft bedongen

in combinatie met de aan de koper bekende gegevens kon of moest begrijpen dat de beoogde overeenkomst niet tot stand zou komen omdat niet aan de vereisten vermeld in de offerte zou kunnen worden voldaan. In het onderhavige geval stelde de rechtbank vast dat de bank niet meer de offerte kon herroepen op grond van het enkele feit dat het salaris in contanten werd voldaan. De bank diende dan ook de geleden schade te vergoeden. In hoeverre ook de hypotheekadviseur schadeplichtig is wordt verder in dit nummer besproken.

Indien een bank een offerte verstrekt aan een potentiële cliënt moet deze er op kunnen vertrouwen dat een eenmaal geaccepteerd aanbod door de bank gestand wordt gedaan, tenzij hij kon of moest begrijpen dat de financiering geweigerd zou kunnen worden omdat niet aan de in de offerte vermelde vereisten kan worden voldaan.