

DOCUMENTATIEPLICHT SERIEUS NEMEN

In de model koopovereenkomsten is vermeld dat een koper, die wil ontbinden op grond van non-financiering, zijn mededeling voldoende dient te documenteren. Op welke wijze dat gebeurt kan nader worden ingevuld in de koopakte door de makelaar. Het is voor de koper (en zijn makelaar) van belang om zorgvuldig de afwijzing te onderbouwen. Dat gaat regelmatig mis.

In een koopakte was vermeld dat, indien koper de overeenkomst wil ontbinden vanwege non-financiering, dit 'goed gedocumenteerd' moet gebeuren. Deze eis werd nader omschreven met de woorden: *tenminste twee afwijzingen van een erkende geldverstrekkende bankinstelling.*

Koper stuurt documenten

Koper kon geen financiering verkrijgen. Hij deed tijdig een beroep op de ontbindende voorwaarde en stuurde drie documenten toe: een afwijzing van de Rabobank en twee afwijzingen van Intermediairs. Hij meende dat hij aan zijn inspanningsplicht had voldaan en dat ook voldoende had onderbouwd.

Maar zijn het de goede documenten?

De Rechtbank Overijssel, locatie Almelo, oordeelde in haar vonnis van 9 juni 2021 (ECLI:NL:RBOVE:2021:2469) anders. Volgens de rechter had de koper niet bevrijdend ontbonden. De rechtbank overwoog dat de achtergrond van de verplichting om de ontbindingsmededeling goed te documenteren is dat verkoper moet kunnen beoordelen of terecht een beroep op het financieringsvoorbehoud wordt gedaan. De afwijzing die koper heeft gestuurd gaat in tegen de uitdrukkelijke bewoordingen van de koopakte. De stelling van de koper dat (vrijwel) alle banken dezelfde beoordelingscriteria hanteren is niet nader onderbouwd. De afwijzingen van Intermediairs zijn niet van erkende bankinstellingen zodat niet aan de eis zoals is opgenomen in de koopakte is voldaan.

Niet altijd fataal

De rechtbank overweegt nog dat de omstandigheid dat niet voldaan is aan de documentatieplicht, onder omstandigheden de koper toch op een andere wijze zou kunnen aantonen dat hij aan zijn inspanningsplicht heeft voldaan. In dat geval zou de koper toch een geslaagd beroep kunnen doen op de ontbindende voorwaarde. Daar is de koper in dit geval niet in geslaagd. De koper dient daarom de contractuele boete te betalen.

Als koper een beroep doet op de ontbindende voorwaarde van non financiering dient hij zich strikt te houden aan de documentatieplicht zodat problemen voorkomen worden.