

# De zorgplicht van de hypotheekadviseur

Een gewaarschuwd mens telt voor twee; bieden  
zonder voorbehoud van financiering gaat gepaard  
met risico's

# Standaardmodel koopovereenkomst

- Het model bevat standaard de ontbindende voorwaarde, inhoudende dat de overeenkomst kan worden ontbonden indien de gevraagde financiering niet is verkregen door de koper binnen een bepaalde termijn.
- *artikel 15 Ontbindende voorwaarden*  
*15.1. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk: a. op ..... koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van ....., zegge ..... geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen, (...)*
- Het voorbehoud van financiering beschermt de koper, indien het niet is gelukt om de financiering voor de woning rond te krijgen. De overeenkomst kan namelijk binnen de daarvoor geldende termijn worden ontbonden door de koper, vanwege de ontbindende voorwaarde.

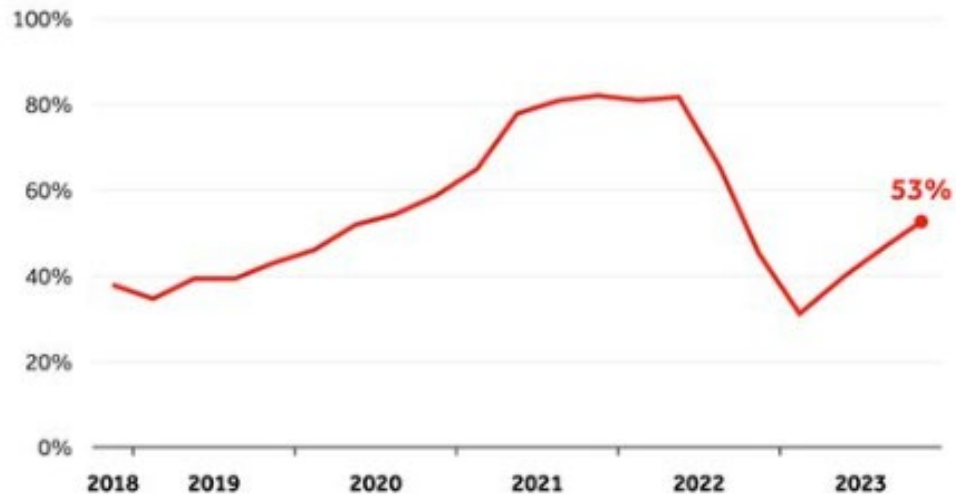
# Standaardmodel koopovereenkomst woning

- Het model bevat standaard de ontbindende voorwaarde, dat de overeenkomst kan worden ontbonden indien de gevraagde financiering niet is verkregen door de koper binnen een bepaalde termijn.
- ~~artikel 15 Ontbindende voorwaarden~~  
~~15.1. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk: a. op ..... koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van ....., zegge ..... geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekker heeft verkregen, (...)~~
- Indien geen voorbehoud van financiering is overeengekomen, loopt de consument-koper het risico een boete verschuldigd te zijn aan de verkoper van 10% van de aankoopsom, indien de financiering niet is rondgekomen en de koop dus niet doorgaat.
- In Nederland kost een huis gemiddeld € 468.000,-. Indien we ter illustratie van deze aankoopsom uitgaan dat bedraagt de boete dus € 46.800,- ([Nog nooit waren huizen zo duur, gemiddelde verkoopprijs 468.000 euro \(nos.nl\)](#))

# Overbieden weer normaler in krappe huizenmarkt

## Overbieden kwam weer vaker voor

Percentage woningen dat boven de vraagprijs wordt verkocht



bron: NVM

NOS

- [Makelaars: overbieden weer normaler in krappe huizenmarkt, vooral bij 'instapklaar' huis \(nos.nl\)](https://nos.nl)
- Vooral in 2021 was de woningmarkt behoorlijk oververhit.

# Hoe groter de concurrentie, des te meer zijn kopers bereid risico's te nemen

## Weeg de risico's goed af

Om meer kans te maken op een woning, zijn veel kopers bereid om te kopen zonder voorbehoud van financiering of een bouwkundige keuring. Bieden zonder voorbehoud is niet zonder risico. Hoe doe je dit op een weloverwogen manier?

Hoe meer concurrentie, hoe meer risico's kopers bereid zijn te nemen. Bijvoorbeeld door maximaal te lenen, ruim te overbieden of zelfs te kopen zonder **voorbehoud van financiering**. In 2021, toen de woningmarkt nog behoorlijk oververhit was, deden we hier onderzoek naar. Daaruit bleek dat bijna de helft (48%) van de ondervraagde kopers toen overwoog om een risico te nemen waarmee zij meer kans hopen te maken op een woning. Onder starters was dit zelfs 73% (bron: funda Index januari 2021). Kopen zonder kijken ging de meeste huizenzoekers te ver, maar van een **bouwkundige keuring** zouden zij bijvoorbeeld wel afzien.

<https://www.funda.nl/meer-weten/kopen/kopen-zonder-voorbehoud-van-financiering-of-keuring/>



*Risicobereidheid van kopers (funda Index januari 2021)*

# Funda benadrukt het belang van des kundig advies

## Laat je adviseren door een aankoopmakelaar

Zorg dat je goed geïnformeerd bent als je een huis gaat kopen en behoed jezelf voor risico's die je niet kunt dragen. Vraag hierbij advies aan experts, zoals een financieel adviseur of een aankoopmakelaar. Alleen zo kun je weloverwogen keuzes maken.

[Zoek een aankoopmakelaar](#)

[Meer over bieden op een huis >](#)

<https://www.funda.nl/meer-weten/kopen/kopen-zonder-voorbehoud-van-financiering-of-keuring/>

# Relatief nieuwe producten/ diensten in opkomst om kansen op het winnend bod te vergroten

## Biedcertificaat

Met een Biedcertificaat verklaren wij dat we jouw financiële mogelijkheden uitgebreid hebben bekeken, en dat we je bod haalbaar achten.

- Je geeft de makelaar zekerheid dat jij het huis écht kan betalen.
- Dit geeft je een streepje voor op de concurrentie.
- Resultaat: een grotere kans op je droomhuis!
- Ons Biedcertificaat is gratis.

[Meer kans op jouw droomhuis met het Biedcertificaat - Frits \(ikbenfrits.nl\)](#)

## 4x meer kans op een winnend bod met onze Biedverzekering

Wil je meer kans maken op het winnende bod en zo jouw droomhuis? Gebruik dan onze Biedverzekering. Hiermee bied je zorgeloos, zónder voorbehoud van financiering.

[Biedverzekering - Frits \(ikbenfrits.nl\)](#)

## Wat is Bieden met Zekerheid?

Bieden met Zekerheid is een verzekering van verzekeraar [Woongarant](#). Hiermee verzekert je het bedrag van 10% van de aankoopprijs dat je aan de verkoper moet betalen, mocht je de hypotheek onverhoopt niet rond krijgen. Zo kun je dus zonder financieel risico een bod doen zonder [voorbehoud van financiering](#) en zo meer kans maken op jouw droomhuis.

Je hypotheekadviseur helpt je graag bij het afsluiten van de Bieden met Zekerheid verzekering.

[Bieden met Zekerheid: veilig bieden zonder voorbehoud \(hypotheeker.nl\)](#)

# Wat is een biedverzekering?

- Een verzekering die het risico van de betaling van de boete van 10% afdekt indien de financiering niet rond komt.
- De hypotheekadviseur bespreekt eerst met de klant of de biedverzekering past bij de klant;
- Vervolgens wordt een maximale hypotheekbedrag berekend door de hypotheekadviseur;
- Volgt een waardebeoordeling van de woning waarop geboden gaat worden;
- Daarna wordt een certificaat verstrekt waarmee zonder voorbehoud van financiering een bod kan worden uitgebracht op de woning;
- De premie en eventuele administratiekosten zijn in principe verschuldigd op het moment dat het bod van de klant wordt geaccepteerd door de verkoper.



# Voordelen biedverzekering en kritische kanttekeningen

Voordelen:

- Verkoper hoeft lang te wachten voor duidelijkheid, immers geldt er geen ontbindende voorwaarde ter zake het rondkrijgen van de financiering;
- Na drie dagen (verstrijken wettelijke bedenktijd) kan de overeenkomst niet meer zonder gevolgen ontbonden worden.
- Als de koop wordt ontbonden, omdat de financiering alsnog niet is rondgekomen dan moet de boete van 10% van de koopsom in beginsel worden betaald door de verzekeraar en niet door de koper.

Kritische kanttekeningen Nic Vrieselaar Rabobank Research:

- Kopen van een huis gaat gepaard met risico's; met het standaard voorbehoud van financiering in koopovereenkomsten worden risico's beter verdeeld tussen koper en verkoper.
- Als bieden met een biedverzekering de norm wordt, omdat je anders geen redelijke kans meer maakt op een winnend bod, dan ben je als koper bijna verplicht een dergelijk product af te sluiten om kans te maken op een woning. Risico's worden daarmee oneerlijk verdeeld.
- Zie: Nic Vrieselaar (Rabobank Research) in het programma Geld of je Leven (EO) 16 september 2024 [Een streepje voor op de woningmarkt met een "biedverzekering", goed idee? | NPO Radio 1](#)

Ik kan mij de kritiek van Nic Vrieselaar goed voorstellen, immers wat nu indien er geschillen ontstaan tussen de koper en de verzekeraar over het uitbetalen van de boete? Dan zit de koper nog steeds met de risico's opgezaald.

Hoe zit het met de zorgplicht van de hypotheekadviseur, in dat geval? Heeft de hypotheekadviseur niet verzekerd dat de koper ten aanzien van de boete geen risico's loopt met de biedverzekering? Het is niet ondenkbaar dat de boete kan worden verhaald op de hypotheekadviseur.

Geen voorbeelden kunnen vinden van geschillen over de biedverzekering in de rechtspraak of bij Kifid, maar ik voorzie hier een bron van potentiële geschillen.

# Wat is een biedcertificaat?

- Een biedcertificaat is een verklaring van de hypotheekadviseur waarin staat tot welk bedrag de consument een huis kan kopen.
- De hypotheekadviseur heeft de financiële situatie van de koper dan al bekeken alsmede bij welke geldverstrekkers de koper eventueel terecht kan.
- Met een biedcertificaat kan een koper die een bod uitbrengt aan de verkopende partij laten zien dat er al stappen zijn gezet voor het financieringstraject en hoe groot de financiële ruimte is, dit zou de kans op een winnend bod kunnen vergroten.
- Een biedcertificaat is geen garantie dat de financiering ook daadwerkelijk rond komt.
- Een biedcertificaat vervangt geen voorbehoud van financiering. Je kunt dus zowel een biedcertificaat overleggen als het voorbehoud van financiering laten staan, de verkoper zou met het biedcertificaat meer zekerheid hebben dat de financiering ook rond komt en de koper zijn verplichtingen daardoor kan nakomen.
- Voor een biedcertificaat rekenen sommige hypotheekadviseurs kosten, bepaalde hypotheekadviseurs verstrekken ook gratis een biedcertificaat.

# Wat mag je van de hypotheekadviseur verwachten? (Hoe ver reikt de zorgplicht)

- Relatie koper en hypotheekadviseur wordt gekwalificeerd als een overeenkomst van opdracht als bedoeld in artikel 7:400 BW.
- Een opdrachtnemer moet bij de uitvoering van zijn werkzaamheden de zorg van een goed opdrachtnemer in acht nemen (7:401 BW). Dit betekent dat een opdrachtnemer zoals een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot te werk moet gaan. (open norm, zorgplicht)
- Brengt de zorgplicht met zich mee dat een hypotheekadviseur moet waarschuwen voor de risico's van het ondertekenen van een koopovereenkomst zonder financieringsvoorbehoud? Of ligt dit in de risicosfeer van de koper dan wel eventueel de aankoopmakelaar?

# Rechtbank Den Haag 13 maart 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:5009

## Feiten:

- Op 21 januari 2022 hebben kopers de hypotheekadviseur bericht dat zij een bod hebben gedaan van € 340.000, zonder financieringsvoorbehoud en dat de verkoper dit bod heeft geaccepteerd.
- Op 28 januari 2022 is de koopovereenkomst ondertekend, waarin dit is vastgelegd. De koopovereenkomst is dezelfde dag naar de hypotheekadviseur gemaild en op dezelfde dag heeft een gesprek plaatsgevonden over de hypotheekaanvraag.

# Rechtbank Den Haag 13 maart 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:5009

- De kopers stellen dat de hypotheekadviseur hen had moeten adviseren van de koop af te zien, omdat het voor de adviseur duidelijk had moeten zijn dat de benodigde financiering niet verkregen zou worden.
- Ook had de hypotheekadviseur aan de kopers moeten adviseren om een financieringsvoorbehoud op te nemen in de overeenkomst.
- Omdat de hypotheekadviseur dit niet heeft gedaan, is hij volgens de kopers tekortgeschoten in zijn zorgplicht als bedoeld in artikel 7:401 BW.
- Als de hypotheekadviseur de kopers goed had geadviseerd, hadden zij van de koop afgezien, of hadden zij alsnog een financieringsvoorbehoud in de koopovereenkomst opgenomen.

# Rechtbank Den Haag 13 maart 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:5009

- De hypotheekadviseur betwist de stellingen van de koper en betoogt dat de kopers er zelf voor hebben gekozen om een bod te doen van € 340.000, zonder financieringsvoorbehoud. (Risicosfeer koper)
- De hypotheekadviseur heeft de kopers niet aangespoord om zonder financieringsvoorbehoud te bieden en hebben hem ook niet van tevoren gevraagd of dit mogelijk was.
- Verder voert de hypotheekadviseur aan dat hij op 28 januari nog onvoldoende informatie had om de kopers te kunnen adviseren over de hypotheek.
- Tot slot voert de hypotheekadviseur nog aan dat de kopers de oude woning al hadden verkocht voordat zij de koopovereenkomst tekenden voor de nieuwe woning en daarom haast hadden met het kopen van een nieuwe woning.

# Rechtbank Den Haag 13 maart 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:5009

- De rechtbank stelt voorop dat de hypotheekadviseurs de kopers nog tot en met 28 januari 2022 had kunnen adviseren om een financieringsvoorbehoud op te nemen.
- Ook na ondertekening van de koopovereenkomst hadden de eisers immers nog drie dagen de tijd om van de koop af te zien (wettelijke bedenktijd).
- De hypotheekadviseur heeft een inspanningsverbintenis met betrekking tot zijn plicht de belangen van zijn cliënten zo goed en voortvarend mogelijk te behartigen.
- Naar het oordeel van de rechtbank bracht deze zorgplicht in de gegeven omstandigheden mee dat hij eisers op 21 januari (uitbrengen bod) en in ieder geval op 28 januari (ondertekenen koopovereenkomst) had moeten waarschuwen voor de risico's van het ondertekenen van een koopovereenkomst zonder financieringsvoorbehoud.

# Rechtbank Den Haag 13 maart 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:5009

- Ook in het geval de hypotheekadviseur in december 2021 had geadviseerd om een financieringsvoorbehoud op te nemen in de koopovereenkomst, (hetgeen wordt betwist door de kopers) dan had de hypotheekadviseur nadat hij op de hoogte was geraakt van het bod, nogmaals aan de kopers moeten vragen of het wel verstandig was om geen financieringsvoorbehoud overeen te komen.
- Gelet op het ongeconditioneerde bod van kopers had de hypotheekadviseur moeten controleren of de kopers zijn eerder gegeven advies hadden begrepen. Dit te meer omdat het bod dat door de kopers werd uitgebracht overeenkwam met het indicatieve advies van de hypotheekadviseur, waardoor bij de kopers de indruk kan zijn ontstaan dat een voorbehoud niet nodig was.
- De hypotheekadviseur had zich hiervan bewust moeten en kunnen zijn.
- Het was voor hem bovendien een kleine moeite geweest, om de kopers hierop te wijzen.
- Ook mocht hij er niet zonder meer vanuit gaan dat de aankoopmakelaar kopers op het risico hiervan had gewezen.



# Rechtbank Den Haag 13 maart 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:5009

Tussenconclusie:

- Uit het voorgaande volgt dat het een zelfstandige verplichting is van de hypotheekadviseur om de kopers te waarschuwen voor de risico's van het ondertekenen van een koopovereenkomst zonder financieringsvoorbehoud.
- De hypotheekadviseur mag er niet zonder meer vanuit gaan dat de aankoopmakelaar kopers op voornoemde risico's wijst.

# Rechtbank Den Haag 13 maart 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:5009

Hoe zit het met de schade?

- In deze casus hebben de kopers de woning alsnog kunnen afnemen met behulp van (tijdelijke) financiering van de familie van de kopers en is de woning alsnog geleverd aan de kopers.
- Daarna hebben de kopers met behulp van een andere hypotheekadviseur een hypothecaire geldlening kunnen afsluiten waarmee de door de familie ter beschikking gestelde lening is afgelost. Het deel van de koopsom van de woning dat niet door de geldverstrekker is gefinancierd is door de kopers zelf gefinancierd.

# Rechtbank Den Haag 13 maart 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:5009

- De kopers vorderen schadevergoeding die bestaat uit de volgende posten:
- Extra notariskosten van € 2.457,53
- Advieskosten van de tweede hypotheekadviseur van € 2.550,-
- Bereidstellingsprovisie van € 640.
- Een schadebedrag van € 71.253.

Het uitgangspunt is dat bij de vaststelling van de schade moet worden uitgegaan van de situatie dat de hypotheekadviseur zijn werkzaamheden voor de kopers wel goed zou hebben gedaan en hen zou hebben gewaarschuwd, met als gevolg dat de koop van de woning niet doorgaan zou zijn.

Deze fictieve situatie moet worden vergeleken met de bestaande situatie waarin de hypotheekadviseur zijn werk niet goed heeft gedaan, kopers hebben de woning gekocht en geleverd gekregen.

# Rechtbank Den Haag 13 maart 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:5009

- De rechtbank is van oordeel dat de kopers de extra notariskosten niet gemaakt zouden hebben als de hypotheekadviseur zijn werk goed had gedaan. Dan hadden de moeder en grootvader van de koper 1 immers geen krediet hoeven te verstrekken aan de kopers, want de woning was niet gekocht. Deze kosten kunnen dus aan het handelen van de hypotheekadviseur worden toegerekend en worden aangemerkt als schadepost.
- De advieskosten van de tweede hypotheekadviseur komen niet voor vergoeding in aanmerking, omdat de eerste hypotheekadviseur heeft verklaard dat hij geen factuur zal sturen voor zijn werkzaamheden. Hiermee ontvalt de door kopers gestelde grondslag aan dit gedeelte van de vordering. Tussen kopers en de hypotheekadviseur was een overeenkomst tot stand gekomen op basis waarvan de kopers provisie verschuldigd waren. De kopers hebben niet gesteld, noch is anderszins gebleken dat zij dit bedrag niet verschuldigd waren als zij de woning niet hadden gekocht.
- De rechtbank is van oordeel dat eisers de bereidstellingsprovisie niet verschuldigd waren geweest als de hypotheekadviseur hen had geadviseerd over het financieringsvoorbehoud. Dan hadden ze de woning immers niet gekocht. Het verschuldigd zijn van bereidstellingsprovisie kan dus aan het handelen van de hypotheekadviseur worden toegerekend en wordt aangemerkt als schadepost.
- De overige posten worden afgewezen.
- € 3.097,53 wordt als schadevergoeding toegewezen (extra notariskosten + bereidstellingsprovisie).
- N.B. Er lijkt geen beroep te zijn ingesteld tegen dit vonnis, want het zaaknummer is niet bekend bij het gerechtshof Den Haag (19 september 2024).

# Verschillende benaderingen in de praktijk

Dit certificaat is niet overdraagbaar. Dit certificaat heeft een geldigheidsduur van 2 maanden na de datum van het haalbaarheidsgesprek. Dit certificaat geeft een betrouwbare voorspelling van het maximale hypotheekbedrag. De hypotheek is berekend op basis van de genoemde uitgangspunten. Wanneer de uitgangspunten veranderen of wanneer niet aan alle voorbehouden wordt voldaan zal een ander maximaal hypotheekbedrag van toepassing zijn. Dit document biedt geen vrijwaring voor het bieden zonder voorbehoud van financiering. Wij raden de ontvanger altijd aan om ontbindende voorwaarden op te nemen in een bod op een woning.

Dit certificaat is niet overdraagbaar aan een ander persoon en is gelieerd aan de uitreikende vestiging. Het 'Hypotheek Certificaat' is een betrouwbare voorspelling van het maximale leenbedrag. In het certificaat wordt gerekend met een annuïteitenhypotheek. De rentevaste periode wordt afgestemd op de wensen van de aanvrager. De adviseur kiest in overleg met de aanvrager een reële toetsrente. Deze toetsrente is onder voorbehoud van eventuele fluctuaties van de hypotheekrente. Dit document biedt geen vrijwaring voor het bieden zonder voorbehoud van financiering. Wij raden de ontvanger te allen tijde aan om ontbindende voorwaarden op te nemen in een bod op een woning.

---

## **Toelichting:**

De berekening is zorgvuldig gemaakt op basis van de volgende ontvangen documenten:

- Werkgeversverklaring(en)
- Status BKR registratie

Het opgemaakte Biedcertificaat geeft geen garantie dat de hypotheek ook daadwerkelijk wordt verstrekt door de geldverstrekker. Na beoordeling van de geldverstrekker is er pas uitsluitend over de verstrekking.

# Kritische kanttekeningen bij het biedcertificaat

- Sommige hypotheekadviseurs nemen in het biedcertificaat slechts op dat het certificaat geen garantie inhoudt dat de financiering rond komt, terwijl een aantal hypotheekadviseurs expliciet wijzen op de risico's van het ondertekenen van een koopovereenkomst zonder financieringsvoorbehoud.
- Het risico bestaat dat kopers met een biedcertificaat sneller geneigd zijn om te bieden zonder voorbehoud van financiering. Het biedcertificaat kan kopers op een mogelijk verkeerd spoor brengen. Het is de verplichting van de hypotheekadviseur om expliciet te waarschuwen voor de risico's van het ondertekenen van een koopovereenkomst zonder financieringsvoorbehoud.
- Een hypotheekadviseur die biedcertificaten afgeeft, zonder te waarschuwen voor de risico's van het ondertekenen van een koopovereenkomst zonder financieringsvoorbehoud, loopt in principe een groot risico om aangesproken te worden op het schenden van zijn zorgplicht en kan gehouden worden de schade van de kopers te vergoeden. (let op, dit kan dus zowel in de situatie als de woning wordt geleverd als de situatie waarbij de boete van 10% verschuldigd is, omdat de woning niet kan worden afgenomen).

# Tot slot

- Begrip om kopers te helpen bij het uitbrengen van een winnend bod; maar let op dat kopers niet onnodig worden blootgesteld aan onnodige risico's.
- Blijf kopers waarschuwen voor de risico's van het bieden zonder financieringsvoorbehoud: Een gewaarschuwd mens telt voor twee; bieden zonder voorbehoud van financiering gaat gepaard met risico's!