

Die koper kry nie 'n lening nie. Is daar 'n plan B?

Ons weet almal hoe moeilik dit deesdae vir kopers is om 'n lening te kry as gevolg van die banke se streng kredietbeheer. Ek wil graag 'n moontlike Plan B met julle deel.

Net soos wat die bank 'n lening aan die kopers toestaan met die verband as sekuriteit kan die verkoper self ook op krediet 'n eiendom aan die koper verkoop met 'n verband oor die eiendom as sekuriteit. Indien die koper dan versuim om te betaal, kan die verkoper, net soos die bank, beslag lê op die eiendom en dit in eksekusie verkoop. Hy kan dan ook self by die eksekusieveiling bied om seker te maak dat hy die eiendom eerder terug koop, indien die opbrengs nie voldoende sou wees om sy eis te dek nie.

Dit is natuurlik die slegste scenario. Die goeie scenario is dat die koper wel gereeld sy verband paaieimente betaal sodat die huis dan na byvoorbeeld 5 jaar, indien die koper so 'n hoë verbandpaaieiment kan bekostig, 10 jaar, 15 jaar of 20 jaar oorgedra word. Ten einde die verkoper te vergoed vir risiko en vir die feit dat hy moet wag op sy geld word 'n redelike hoë rentekoers gewoonlik beding, byvoorbeeld primakoers plus 5%.

Nog 'n moontlikheid is dat die koper se kredietwaardigheid, na aanleiding van sy gereelde afbetaling van die lening, so verbeter dat hy na 'n jaar of twee wel 'n lening kwalifiseer en dus die verband aan die verkoper met 'n nuwe lening van die bank kan aflos.

Dit behoort dus duidelik te wees dat hierdie opsie net kan werk waar:

1. die verkoper bereid is om, vir 'n goeie opbrengs, te wag vir sy geld;
2. die koper bereid is om 'n premie te betaal, naamlik die hoë rentekoers, ten einde wel die huis te koop. Op die lang termyn behoort dit egter gewoonlik meer sin vir hom te maak as om die huis te huur.
3. Die koper se betaalvermoë sodanig is dat hy die maandelikse paaieiment kan bekostig, veral waar daar op 'n korter leningstermyn as 20 jaar ooreengekom word.

Ten slotte moet uitgewys word dat die bepalinge van die Nasionale Kredietwet nagekom moet word. Dit is egter 'n formaliteit en behoort in baie min gevalle 'n probleem vir die transaksie te skep.