

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2013-01 d.d. 2 januari 2013

(mr. H.J. Schepen, voorzitter, mr. J.S.W. Holtrop en mr. J.Th. de Wit, leden en mevrouw mr. M. Nijland, secretaris)

Samenvatting

Consument heeft zich in het kader van de financiering van een nieuw te bouwen woning tot de bank gewend. De bank heeft vervolgens een offerte uitgebracht welke door Consument en zijn partner is ondertekend. Consument heeft de offerte geannuleerd en de bank heeft annuleringskosten in rekening gebracht. Consument verkeerde in de veronderstelling dat hij de offerte vrijblijvend kon ondertekenen en dat Aangeslotene hem expliciet op de consequenties van ondertekening had moeten wijzen. De Commissie is van oordeel dat de bepaling over de annuleringskosten in de offerte dusdanig helder en precies is geformuleerd dat de normaal oplettende en zorgvuldige Consument in staat moet zijn de inhoud en strekking hiervan te begrijpen. Het feit dat Consument de offerte heeft ondertekend zonder eerst kennis te nemen van de inhoud hiervan, betekent niet dat hij zich met vrucht kan beroepen op de onbekendheid van de inhoud hiervan. Evenmin is er sprake van een bijzondere zorgplicht van Aangeslotene, daarin bestaande dat Aangeslotene Consument in verband met de omstandigheden van het geval expliciet op de annuleringskosten had moeten wijzen. De vordering wordt afgewezen.

1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:

- het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- het verzoek tot geschillenbeslechting van Consument d.d. 16 augustus 2011;
- het verweerschrift van Aangeslotene;
- de repliek van Consument; en
- de dupliek van Aangeslotene.

2. Overwegingen

De Commissie stelt vast dat tussenkomst van de Ombudsman Financiële Dienstverlening niet tot oplossing van het geschil heeft geleid en dat partijen het advies van de Commissie als bindend aanvaarden.

Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op vrijdag 16 november 2012 en zijn aldaar verschenen.

3. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

- 3.1. In het najaar van 2010 heeft Consument zich in het kader van de financiering van een nieuw te bouwen woning door verschillende kredietaanbieders laten informeren. In dat verband heeft op 24 september 2010 een eerste gesprek tussen Aangeslotene en Consument plaatsgevonden. Op 27 september 2010 heeft er tussen partijen een tweede gesprek plaatsgevonden. Op 28 september daaropvolgend heeft Aangeslotene een offerte uitgebracht voor een totale financiering van € 626.000,-, bestaande uit een hypothecaire geldlening van € 570.000,- en een overbruggingskrediet van € 56.000,-. Consument en zijn partner hebben de offerte voor akkoord ondertekend.
- 3.2. In de offerte is – voor zover relevant – het volgende opgenomen:
“Uiterlijk 28 februari 2011 dient de financiering te zijn opgenomen en dient de hypotheekakte te zijn gepasseerd.
De bank zal u annuleringskosten in rekening brengen indien:
- na voormelde datum de financiering niet is opgenomen, of
- de bank uit een mededeling van u of namens u mag afleiden dat u de verplichting tot opname van de financiering niet zult nakomen. Deze annuleringskosten bedragen € 5.700,- (1% van de hoofdsom van de leningen met rentetype vast).”
“Door ondertekening van deze offerte verklaart u de hiervoor vermelde voorwaarden en overige bijlagen te hebben ontvangen en ervan kennis te hebben genomen en de risico's zoals omschreven in de offerte en/of overige bijlagen te begrijpen en te aanvaarden.”
- 3.3. Per brief van 15 februari 2011 heeft Consument aan Aangeslotene medegedeeld dat hij de offerte wenste te annuleren. Aangeslotene heeft vervolgens een bedrag van € 5.700,- aan annuleringskosten aan Consument in rekening gebracht.

4. De vordering en grondslagen

- 4.1. Consument vordert dat Aangeslotene wordt veroordeeld tot kwijtschelding van de aan hem in rekening gebrachte annuleringskosten van € 5.700,-, althans verlaging van dit bedrag tot € 500,-.
- 4.2. Aan deze vordering legt Consument ten grondslag dat Aangeslotene haar zorgplicht jegens Consument heeft geschonden door hem niet expliciet te wijzen op de annuleringskosten. Het was bij Aangeslotene bekend dat Consument daags na tekening van de offerte voor langere tijd naar het buitenland zou vertrekken en dat er haast geboden was. Onder deze omstandigheden had Aangeslotene Consument expliciet op de annuleringskosten dienen te wijzen. Aangeslotene kan daarom geen aanspraak maken op de annuleringskosten. Consument verwijst hier naar een uitspraak van de kantonrechter te Haarlem van 1 december 2010, LJN BO8999.
- 4.3. Aangeslotene heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

5. Beoordeling

- 5.1. Tussen partijen is in geschil of Aangeslotene in de gegeven omstandigheden aanspraak kan maken op betaling van de in de offerte neergelegde annuleringskosten.
- 5.2. Vaststaat dat Consument en zijn partner de offerte hebben geaccepteerd door deze te ondertekenen. Voorts staat vast dat Consument Aangeslotene op 15 februari 2011 heeft geïnformeerd geen uitvoering aan de offerte te willen geven.

- 5.3. Consument stelt dat hij in de veronderstelling verkeerde de offerte vrijblijvend te kunnen ondertekenen. In verband met zijn werkzaamheden stond hij op het punt naar het buitenland af te reizen en daarom hebben hij en zijn partner de offerte binnen zo'n korte termijn geaccepteerd. Aangeslotene was hiervan op de hoogte en had Consument onder deze omstandigheden uitdrukkelijk op de consequenties moeten wijzen dat hij de offerte niet kosteloos zou kunnen annuleren. Consument verwijst hierbij naar een uitspraak van de kantonrechter Haarlem van 1 december 2010, LJN BO8999.
- 5.4. De Commissie overweegt als volgt. De bepaling over de annuleringskosten is dusdanig precies en ondubbelzinnig geformuleerd dat de normaal oplettende en zorgvuldige Consument in staat moet zijn de inhoud en strekking hiervan te begrijpen. Daarnaast is de bepaling op een voldoende zichtbare plaats – dus niet verstopt in de kleine lettertjes – van de offerte opgenomen. Het feit dat Consument de offerte heeft ondertekend zonder eerst kennis te nemen van de inhoud, wat overigens betwist wordt, betekent niet dat hij zich met vrucht kan beroepen op de onbekendheid van de inhoud hiervan. Van een bijzondere zorgplicht van Aangeslotene, daarin bestaande dat Aangeslotene in verband met de haast die Consument zou hebben gehad hem expliciet op de annuleringskosten had moeten wijzen, is geen sprake. Daarnaast overweegt de Commissie dat de feiten en omstandigheden in de door Consument aangehaalde uitspraak niet vergelijkbaar zijn met de onderhavige kwestie; in voormelde uitspraak ging het om een intrekking door de Consument van een overeenkomst tot opdracht van financiële dienstverlening, niet om de annulering van een door de Consument geaccepteerde hypotheekofferte.
- 5.5. Gelet op het voorgaande ziet de Commissie geen juridische grondslag voor toewijzing van de vordering en wijst deze af.

6. Beslissing

De Commissie stelt bij bindend advies vast dat de vordering van Consument wordt afgewezen.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van beslissingen van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Daarbij geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak.