

Uitspraak Commissie van Beroep 2016-032 d.d. 21 september 2016

(mr. C.A. Joustra, voorzitter, mr. S.B. van Baalen, mr. A. Bus, mr. A. Smeeing-van Hees en F.R. Valkenburg AAG RBA, leden, en mr. H.C. Dobbelaar-ten Cate, secretaris)

Samenvatting

Hypothecaire geldlening. Advisering door tussenpersoon. Belanghebbenden hebben nagelaten tijdig het financieringsvoorbehoud in te roepen. Tekortschieten tussenpersoon?

[Klik hier voor de uitspraak in eerste aanleg.](#)

1. De procedure in beroep

- 1.1 Bij een op 1 maart 2016 door de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening (verder: Commissie van Beroep) ontvangen beroepschrift met bijlagen hebben Belanghebbenden een uitspraak van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening (verder: Geschillencommissie) van 21 januari 2016 (kenmerk [nummer]) ter toetsing voorgelegd.
- 1.2 De Tussenpersoon heeft een op 24 mei 2016 gedateerd verweerschrift, met bijlage, ingediend.
- 1.3 De Commissie van Beroep heeft het beroep mondeling behandeld op 6 juni 2016. Beide partijen waren aanwezig en hebben een pleitnotitie overgelegd.

2. De procedure in eerste aanleg

Voor het verloop van de procedure in eerste aanleg verwijst de Commissie van Beroep naar de aan deze uitspraak gehechte uitspraak van de Geschillencommissie.

3. Inleiding op de beoordeling van het beroep

- 3.1 De Commissie van Beroep verwijst voor de feiten naar hetgeen de Geschillencommissie in de nummers 2.1 tot en met 2.10 van haar uitspraak heeft overwogen. Samengevat en waar nodig aangevuld met andere feiten die volgen uit niet weersproken stellingen van partijen, komen de feiten neer op het volgende.
 1. Belanghebbenden hebben zich op 2 mei 2014 tot de Tussenpersoon gewend voor een advies over de financiering van een nieuwe woning. Bij die gelegenheid hebben Belanghebbenden de Tussenpersoon informatie verschaft over hun financiële positie. Op 14 mei 2014 heeft de Tussenpersoon een eerste financiële rapportage uitgebracht.

2. Belanghebbenden hebben op 22 mei 2014 een woning gekocht. Zij zijn met de verkoper overeengekomen dat zij de koopovereenkomst uiterlijk op 23 juni 2014 mochten ontbinden indien zij op die datum geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekker hadden verkregen.
3. Op 3 juni 2014 heeft de Tussenpersoon een adviesrapport uitgebracht. Hierin is de volgende waarschuwing opgenomen (p. 30):

“Wij hebben de hier voorgestelde financiering getoetst op de belangrijkste voorwaarden van de geldverstrekker. Acceptatie ervan is echter altijd de verantwoordelijkheid van de geldverstrekker die uw aanvraag aan een uitgebreide toets onderwerpt.”

Voorts is in dit rapport de volgende waarschuwing opgenomen (p. 43):

“LET OP: (...) U heeft (...) gedurende de periode van het financieringsvoorbehoud de tijd om de financiering te regelen. Deze datum kunt u vinden in de koopovereenkomst. Lukt de financiering niet binnen deze termijn, dan kunt u de koop ontbinden. Indien u in deze periode geen ‘definitief akkoord’ van een geldgever heeft ontvangen, adviseren wij u om de periode van het financieringsvoorbehoud met de verkopers te verlengen. De ontvangst van een offerte is geen definitief akkoord. Indien de verkopers het financieringsvoorbehoud niet wensen te verlengen, adviseren wij u nadrukkelijk de koop te ontbinden.”

4. Op 5 juni 2014 hebben Belanghebbenden het adviesrapport en de opdracht tot dienstverlening ondertekend. In de opdracht tot dienstverlening is onder meer het volgende vermeld:

“Wij adviseren u op voorhand het financieringsvoorbehoud te verlengen indien u op de datum van afloop nog geen definitief akkoord van de geldverstrekker heeft ontvangen. Indien de verkopende partij niet verlengt, adviseren wij u de koop te ontbinden.”

5. De Tussenpersoon heeft op 5 juni 2014 namens Belanghebbenden een aanvraag voor een hypothecaire geldlening gedaan bij [naam geldverstrekker 1].
6. Op 10 juni 2014 heeft de Tussenpersoon aan Belanghebbenden gemeld dat [naam geldverstrekker 1] had laten weten dat de offerte nog niet klaar was, maar dat is beloofd dat deze de volgende dag zou komen. [naam geldverstrekker 1] heeft op 11 juni 2014 geen offerte uitgebracht.
7. Op 23 juni 2014 heeft de Tussenpersoon Belanghebbenden via sms het volgende laten weten: “Heb [naam geldverstrekker 1] gesproken en aangegeven dat dit veel te lang duurt en dat wij de offerte asap willen hebben. Ik hou je op de hoogte.”
8. Belanghebbenden hebben diezelfde dag de met de verkopers overeengekomen waarborgsom bij de notaris gestort.
9. Op 10 juli 2014 heeft [naam geldverstrekker 1] de aanvraag definitief afgewezen zowel op grond van het negatieve eigen vermogen van de eigen onderneming van Belanghebbenden, als op grond van het aantal lopende BKR-registraties.
10. Belanghebbenden hebben uiteindelijk via een derde partij ([naam geldverstrekker 2]) een hypothecaire geldlening weten af te sluiten teneinde de gekochte woning te kunnen afnemen.

- 3.2 Bij de Geschillencommissie hebben Belanghebbenden gevorderd dat de Tussenpersoon wordt veroordeeld tot betaling van een bedrag van € 20.000,-, zijnde de afsluitprovisie die Belanghebbenden hebben moeten betalen om de lening bij [naam geldverstrekker 2] af te sluiten. Daarnaast vorderden zij vergoeding van de toekomstige kosten en de kosten van rechtsbijstand. Belanghebbenden hebben aan hun vordering ten grondslag gelegd dat, kort gezegd en voor zover in beroep nog van belang, de Tussenpersoon niet heeft gewaarschuwd dat er in hun geval een aanmerkelijke kans bestond dat de aanvraag voor de hypothecaire geldlening zou worden afgewezen. Voorts verwijten Belanghebbenden de Tussenpersoon dat deze Belanghebbenden op de uiterste datum voor het invoeren van de ontbindende voorwaarde ten onrechte in de waan heeft gelaten dat [naam geldverstrekker 1] een offerte zou uitbrengen.
- 3.3 De Tussenpersoon heeft de vordering weersproken.
- 3.4 De Geschillencommissie heeft – samengevat weergegeven en voor zover in beroep relevant – overwogen dat in de overeenkomst van opdracht niet is bepaald dat de Tussenpersoon zou zorgen voor de ontbinding van de koopovereenkomst wanneer er niet tijdig financiering zou kunnen worden verkregen voor de aankoop van de woning. De overeenkomst bevat juist het advies dat Belanghebbenden moeten proberen de geldigheidsduur van de ontbindende voorwaarde te verlengen of de koopovereenkomst te ontbinden. In de overgelegde stukken is geen steun te vinden voor de stelling van Belanghebbenden dat de Tussenpersoon Belanghebbenden in de veronderstelling heeft gebracht dat zij ervan mochten uitgaan dat de aanvraag voor de geldlening succesvol zou zijn. Ook de stelling van Belanghebbenden dat op voorhand reeds duidelijk was dat de aanvraag niet succesvol zou zijn, is gemotiveerd weersproken door de Tussenpersoon en staat daarmee niet vast. De Geschillencommissie heeft voorts overwogen dat zij niet kan vaststellen dat de Tussenpersoon op 23 juni 2014 al wist of had moeten weten dat de aanvraag zou worden afgewezen, terwijl Belanghebbenden wel wisten dat de ontbindende voorwaarde uiterlijk die dag zou moeten worden ingeroepen. De Geschillencommissie is van oordeel dat de gevolgen van de keuze van Belanghebbenden om de ontbindende voorwaarde niet in te roepen, niet voor rekening van de Tussenpersoon komen. De Geschillencommissie heeft op grond van het vorenstaande de vordering van Belanghebbenden afgewezen.

4. Beoordeling van het beroep

- 4.1 In beroep hebben Belanghebbenden hun vordering gewijzigd. Zij vorderen thans:
- een bedrag van € 20.000,- aan afsluitprovisie bij [naam geldverstrekker 2];
 - een bedrag van € 11.500,21 aan hogere rentelasten (10% van € 220.000,- in plaats van 2,8% van € 220.000,-) over de periode van tien maanden;
 - kosten rechtsbijstand;
 - een bedrag van € 4.800,- aan interne kosten van Belanghebbenden;
 - een bedrag van € 550,- aan kosten voor de procedure bij Kifid.

- 4.2 Belanghebbenden hebben in beroep het volgende aangevoerd.
De Tussenpersoon heeft Belanghebbenden in de veronderstelling gebracht dat de aanvraag bij [naam geldverstrekker I] succesvol zou zijn. Zij heeft geadviseerd een offerte bij [naam geldverstrekker I] aan te vragen en heeft niet gewaarschuwd dat er gronden bestonden die zouden kunnen leiden tot afwijzing van de aanvraag. De Tussenpersoon had Belanghebbenden in ieder geval moeten melden dat zij een bespreekgeval zouden zijn, omdat hun bedrijf gedurende drie jaar een negatief vermogen had en omdat er verschillende BKR-registraties op hun naam stonden.
Ten onrechte heeft de Geschillencommissie geoordeeld dat vaststaat dat Belanghebbenden een bespreekgeval waren. Anders dan de Tussenpersoon aanvoert, heeft zij voorafgaand aan het uitbrengen van het adviesrapport geen contact gezocht met [naam geldverstrekker I] om met haar te bespreken of het zinvol was een aanvraag te doen. In feite is de aanvraag van Belanghebbenden tweemaal op verschillende gronden afgewezen, zodat onwaarschijnlijk is dat Belanghebbenden voor [naam geldverstrekker I] een bespreekgeval zouden kunnen zijn.
Er is geen sprake van eigen schuld aan de zijde van Belanghebbenden. Het door de Tussenpersoon opgewekte vertrouwen weegt veel zwaarder, zeker omdat Belanghebbenden niet-professionele consumenten zijn.
- 4.3 De Commissie van Beroep overweegt als volgt.
- 4.4 Op de Tussenpersoon rustte de verplichting Belanghebbenden zo volledig mogelijk te adviseren over de mogelijkheden om financiering te verkrijgen voor hun nieuwe woning. Hoewel de Tussenpersoon niet degene was die besliste of en, zo ja, op welke voorwaarden financiering kon worden verstrekt, lag het wel op haar weg Belanghebbenden te wijzen op concrete omstandigheden, voor zover bij de Tussenpersoon redelijkerwijs bekend, die aanleiding zouden kunnen zijn voor de afwijzing van de aanvraag door de financier.
De Tussenpersoon heeft niet weersproken dat bij haar bekend was dat Belanghebbenden een eigen onderneming hadden, dat de onderneming de afgelopen drie jaar een negatief eigen vermogen had en dat sprake was van diverse BKR-registraties. De Tussenpersoon heeft evenmin voldoende gemotiveerd betwist de stelling van Belanghebbenden dat zij niet erop zijn geweest dat deze omstandigheden konden leiden tot afwijzing van de aanvraag. De Tussenpersoon stelt weliswaar dat zij Belanghebbenden heeft medegedeeld dat zij een bespreekgeval zouden zijn, maar uit de uitvoerige rapportages die zij ten behoeve van Belanghebbenden heeft opgesteld, blijkt dat niet, nog daargelaten dat uit niets blijkt dat zij Belanghebbenden heeft ingelicht waarom zij een bespreekgeval zouden zijn.
Voorts heeft de Tussenpersoon niet betwist dat zij Belanghebbenden op 10 juni 2014 ten onrechte heeft gemeld dat offerte de volgende dag zou worden uitgebracht en dat zij heeft nagelaten Belanghebbenden erover te informeren dat [naam geldverstrekker I] op 11 juni 2014 de hypotheekaanvraag had afgewezen, althans dat [naam geldverstrekker I] op die datum kenbaar heeft gemaakt dat - en waarom - zij voornemens was de aanvraag af te wijzen.
Naar het oordeel van de Commissie van Beroep is de Tussenpersoon aldus tekortgeschoten in de dienstverlening.

De Commissie van Beroep verwerpt de stelling van Belanghebbenden dat de Tussenpersoon al vóór 23 juni 2014 wist dat de aanvraag kansloos zou zijn. Ook al vormden de BKR-registraties en het negatieve eigen vermogen (belangrijke) indicaties dat [naam geldverstrekker 1] de aanvraag zou kunnen afwijzen, dat betekent nog niet dat dit vooraf al zeker was.

- 4.5 Voor toewijzing van de vordering van Belanghebbenden is vereist dat komt vast te staan dat het moeten afsluiten van een zeer onvoordelige lening via [naam geldverstrekker 2] het gevolg is van aan de hiervoor genoemde tekortkomingen van de Tussenpersoon. De Commissie van Beroep is, met de Geschillencommissie, van oordeel dat het de verantwoordelijkheid van Belanghebbenden was om tijdig een beroep te doen op de ontbindende voorwaarde. Belanghebbenden wisten dat de ontbindende voorwaarde op 23 juni 2014 afliep en dat zij daarna gehouden zouden zijn de woning af te nemen. Het had op hun weg gelegen de koopovereenkomst uiterlijk die dag te ontbinden omdat zij toen niet wisten of zij zouden kunnen beschikken over de benodigde financiering omdat zij niet over een offerte beschikten. De door Belanghebbenden geleden schade is dus veroorzaakt door hun beslissing de ontbindende voorwaarde niet in te roepen.
- 4.6 Naar de Commissie van Beroep begrijpt, zijn Belanghebbenden van mening dat zij als gevolg van de gedragingen van de Tussenpersoon in de veronderstelling verkeerden dat [naam geldverstrekker 1] een (voor hen aanvaardbare) offerte zou gaan uitbrengen. Hun beslissing om de ontbindende voorwaarde niet in te roepen (als gevolg waarvan zij schade hebben geleden) zou daarom redelijkerwijs kunnen worden toegerekend aan de tekortkomingen van de Tussenpersoon.
- 4.7 Voor de beoordeling van die stelling is het volgende van belang. In de financiële rapportage van 3 juni 2014 en in de overeenkomst van opdracht tussen Belanghebbenden en de Tussenpersoon zijn Belanghebbenden expliciet gewaarschuwd de termijn voor de ontbindende voorwaarde niet te laten verlopen. De Tussenpersoon heeft Belanghebbenden bovendien gewaarschuwd dat het uiteindelijk de financier, en niet de Tussenpersoon, is die beslist over de aanvraag. Gelet op die uitdrukkelijke waarschuwingen, is de Commissie van Beroep van oordeel dat de omstandigheid dat de Tussenpersoon Belanghebbenden niet adequaat heeft geïnformeerd over de concrete gronden waarop [naam geldverstrekker 1] de aanvraag zou kunnen afwijzen, onvoldoende is om Belanghebbenden te ontslaan van hun eigen verantwoordelijkheid. Dat geldt ook voor het verzuim van de Tussenpersoon om Belanghebbenden te informeren over de (voorgenomen) afwijzing van 11 juni 2014. Belanghebbenden wisten - ook zonder dat zij van de afwijzing van de aanvraag op de hoogte waren gesteld - immers dat zij op 23 juni 2014 nog geen offerte hadden en wisten, althans behoorden te weten, dat zij tot afname verplicht waren indien zij de termijn van de ontbindende voorwaarde op 23 juni 2014 lieten verstrijken. De door Belanghebbenden geleden schade kan dus redelijkerwijs niet worden toegerekend aan de tekortkomingen van de Tussenpersoon.
- 4.8 De slotsom is dat het beroep van Belanghebbenden geen succes heeft. De Commissie van Beroep zal het bindend advies van de Geschillencommissie daarom handhaven.

5. Beslissing

De Commissie van Beroep handhaaft het bindend advies van de Geschillencommissie.