

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 192
d.d. 10 augustus 2011
(mr. R.J. Paris, voorzitter, mevrouw mr. A.M.T. Lenting en mr. J.Th. de Wit)

Samenvatting

Consument heeft te laat de noodzakelijke stukken ten behoeve van zijn financieringsaanvraag bij Aangeslotene aangeleverd. Het stond Aangeslotene daarom vrij om de offerte niet langer te handhaven. Het is de Commissie niet gebleken dat Aangeslotene de offerte op apert onredelijke gronden heeft geweigerd.

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 door Consument ondertekende vragenformulier van 27 juli 2010;
- de brieven van Consument van 31 mei en 27 juli 2010;
- het verweerschrift van Aangeslotene;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van Aangeslotene.

2. Overwegingen

De Commissie heeft het volgende vastgesteld.

Tussenkost van de Ombudsman Financiële Dienstverlening heeft niet tot oplossing van het geschil geleid.

Beide partijen zullen het advies van de Commissie als bindend aanvaarden.

Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op vrijdag 27 mei 2011. Aldaar zijn beide partijen verschenen.

3. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

- 3.1. Consument heeft zich in 2007 voor de financiering van een perceel bouwgrond en een daarop door hem zelf te bouwen woning tot zijn financieel adviseur gewend. In een e-mailbericht van 11 december 2007 gericht aan Aangeslotene heeft de adviseur vermeld dat het om "bouw in eigen beheer zou gaan". Op 18 december 2007 heeft laatstgenoemde een offerte voor een hypothecaire geldlening aangevraagd bij Aangeslotene. Daarbij is in het aanvraagformulier aangekruist dat het om "zelfbouw" zou gaan. Aangeslotene heeft hierna op 21 december 2007 een offerte uitgebracht welke een geldigheidsduur bevatte tot 20 maart 2008. Consument heeft de offerte op 9 januari 2008 voor akkoord ondertekend en ingeleverd bij Aangeslotene. De offerte is nadien verlengd tot 16 september 2008.
- 3.2. Onder het kopje "Benodigde bescheiden" van bovengenoemde offerte is opgenomen dat een aantal belangrijke documenten, waaronder een begroting, in het bezit van Aangeslotene dient te worden gesteld.
- 3.3. Op 28 augustus 2008 heeft Consument diverse bescheiden aan Aangeslotene overgelegd, waaronder een niet nader gespecificeerde begroting. Aangeslotene heeft

op grond daarvan geconcludeerd dat er geen sprake was van bouw in eigen beheer, maar zelfbouw.

- 3.4. Begin september 2008 heeft Aangeslotene Consument nogmaals verzocht om een aantal stukken aan te leveren, waaronder een gespecificeerde begroting. Op 16 september 2008 heeft Consument de ontbrekende stukken ingediend. Aangeslotene heeft diezelfde dag laten weten de offerte niet te handhaven op basis van onder andere het ontbreken van een onvoldoende gespecificeerde kostenbegroting.
- 3.5. Consument heeft zijn hypothecaire geldlening vervolgens in november 2008 bij een andere geldverstrekker afgesloten.

4. De vordering en grondslagen

- 4.1. Consument vordert het verschil tussen de thans door hem verschuldigde rente ten opzichte van de rente zoals die zou hebben gegolden op 21 december 2007, te weten 4,95 % over een periode van 30 jaar. Door hem begroot op een bedrag van € 52.666,16.
- 4.2. Deze vordering steunt kort en zakelijk op de volgende grondslagen:
 - Aangeslotene is toerekenbaar tekortgeschoten in haar verplichtingen jegens Consument. In het aanvraagformulier van de offerte wordt niet gevraagd of het om een bouw in eigen beheer of om zelfbouw gaat. Op 28 augustus 2008 wordt het Aangeslotene pas duidelijk dat het om zelfbouw gaat. Dit is essentiële informatie.
 - Aangeslotene heeft nimmer melding gemaakt van het feit dat ruim voor 20 maart 2008 aan alle in de offerte gestelde voorwaarden moest zijn voldaan. Dit is ook onlogisch nu Consument verlenging heeft gevraagd.
 - Begin september 2008 kreeg Consument pas te horen dat er een definitieve bouwvergunning nodig was.
 - Aangeslotene heeft miskend dat het aangeboden risico erg beperkt was nu Consument een aanzienlijk bedrag aan eigen middelen had ingebracht.
- 4.3. Op de stellingen die Aangeslotene aan haar verweer ten grondslag legt wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

5. Beoordeling

- 5.1. Als vaststaand neemt de Commissie aan dat de financieringsaanvraag van Consument is neergelegd bij Aangeslotene die geen zelfbouw financierde. Desondanks wilde zij zelfbouw financieren mits de stukken in het dossier compleet waren. Het verwijt van Consument dat Aangeslotene had behoren te onderzoeken of sprake van zelfbouw of bouw in eigen beheer was, is daarom niet meer relevant.
- 5.2. Aangeslotene heeft de financieringsaanvraag uiteindelijk geweigerd in verband met het ontbreken van onder andere een voldoende gespecificeerde kostenbegroting. In dit verband wordt het volgende overwogen.

In de hypotheekofferte van 21 december 2007 staat een reeks van aan te leveren documenten vermeld, waaronder een kostenbegroting. Op 16 september 2008 heeft Consument uiteindelijk, naar niet ter discussie staat, een incomplete kostenbegroting aangeleverd. Nu de noodzakelijke stukken in het dossier ontbraken, stond het Aangeslotene dan ook vrij om de offerte niet langer te handhaven. Het is de Commissie dan ook niet gebleken dat Aangeslotene de financiering op apert onredelijke gronden heeft geweigerd. Omdat de offerte in elk geval op 16 september

2008 afliep en bovendien, naar eerder meegedeeld was, niet meer verlengd kon worden, kwam deze aldus te vervallen. De oorzaak van de schade die Consument stelt te hebben geleden heeft hij dus aan zichzelf te wijten en kan hij niet aan Aangeslotene toerekenen. De andere afwijzingsgronden kunnen hiermee onbesproken blijven. Een deugdelijke grondslag voor toewijzing van de vordering van Consument ontbreekt dus.

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.