



KiFiD

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2012-96 d.d. 22 maart 2012

(mr. C.E. du Perron, voorzitter en mr. P.E. Roodenburg, secretaris)

Samenvatting

Het behoort niet tot de taak van Aangeslotene om Consument uitvoerige voorlichting aangaande (het traject tot) subsidieverstrekking te geven en om Consument daarbij te begeleiden. Wel mag van een professioneel handelende partij als Aangeslotene, naast het overhandigen van het formulier, enige tekst en uitleg worden verwacht. Dit strekt echter niet zover dat Aangeslotene Consument uitvoerig op alle aspecten van het subsidietraject hoeft te wijzen.

I. Procedure

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 geschilbeslechting met bijlagen, ontvangen 20 mei 2011;
- het antwoord van Aangeslotene d.d. 14 juli 2011.

De Commissie heeft vastgesteld dat tussenkomst van de Ombudsman Financiële Dienstverlening niet tot oplossing van het geschil heeft geleid.

De Commissie heeft vastgesteld dat beide partijen het advies als bindend zullen aanvaarden.

De Commissie heeft partijen opgeroepen voor een mondelinge behandeling te Den Haag op 12 oktober 2011. Aldaar zijn partijen verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

- 2.1 Consument heeft op 1 november 2007 een koopovereenkomst ("Koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen met toepassing van de GIW garantie- en waarborgregeling, vastgesteld door het GIW in augustus 2003") getekend met ontwikkelaar B. In de koopovereenkomst is onder meer bepaald dat Consument een perceel grond in de gemeente X ter grootte van circa 101 centiare (m²) koopt (verder: "de grond").
- 2.2 Op 12 november 2007 hebben Consument en (de rechtsvoorganger van) Aangeslotene gesproken over de mogelijkheden tot een hypothecaire geldlening in het kader van de aankoop van een nieuwbouwwoning door de dochter van Consument, alsmede voor het 'oversluiten' van de lopende hypothecaire geldlening van Consument; dit laatste ter gedeeltelijke financiering van de woning van de dochter.



KiFiD

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

- 2.3 Op 11 december 2007 heeft in dat kader een nieuw gesprek tussen Consument en Aangeslotene plaatsgevonden. Hierbij heeft Consument van Aangeslotene het “Aanvraagformulier Koopsubsidie 2007” van Y verder: “het formulier”) ontvangen.
- 2.4 Op het voorblad van het formulier stonden de voorwaarden voor de Koopsubsidie vermeld. Eén van deze voorwaarden luidde: *“U bent geen eigenaar en bewoner geweest van een koopwoning in de drie jaar die voorafgaan aan de eerste dag van de maand die volgt op de datum waarop de woning uw eigendom wordt”*.
- 2.5 Op 17 december 2007 heeft Aangeslotene op verzoek van Consument offertes bij geldverstrekkers opgevraagd, zowel voor de hypotheek voor de dochter van Consument alsmede voor de bestaande geldlening van Consument.
- 2.6 Op 3 januari 2008 heeft een nieuw gesprek tussen Consument en Aangeslotene plaatsgevonden. Hierbij is het formulier is door Consument ingevuld en ondertekend, waarna het formulier is opgestuurd naar Y. Tijdens het gesprek heeft Consument Aangeslotene medegedeeld dat de overdracht van de grond voor de nieuwe woning (van de dochter) (reeds) op 20 december 2007 heeft plaatsgevonden.
- 2.7 De aanvraag met betrekking tot de koopsubsidie is door Y afgewezen. Consument heeft alle haar ter beschikking zijnde rechtsmiddelen ten opzichte van Y aangewend teneinde een positieve beschikking op haar aanvraag tot koopsubsidie te verkrijgen. Het daartegen ingestelde hoger beroep heeft niet tot een ander resultaat geleid.

3. Geschil

- 3.1. Consument vordert vergoeding van de door haar als gevolg van het handelen van Aangeslotene geleden schade. Consument heeft haar schade begroot op een bedrag ad €13.924,17, zijnde de contante waarde van de misgelopen subsidie alsmede de kosten voor juridische bijstand in de procedures die tegen Y zijn gevoerd.
- 3.2. Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslagen.
 - Aangeslotene is toerekenbaar tekortgeschoten, aangezien zij Consument onjuist en onvolledig heeft geïnformeerd aangaande de (voorwaarden tot) de koopsubsidie. Aangeslotene had Consument er (meer expliciet) op moeten wijzen dat één van de voorwaarden voor het verkrijgen van koopsubsidie inhield dat de aanvrager in de drie jaren voorafgaande aan de subsidieaanvraag geen eigenaar van een woning is geweest. Aangeslotene was daarbij op de hoogte van de datum waarop Consument de koopprijs van de grond diende te voldoen.
 - De voorwaarden op het formulier waren niet onduidelijk, maar Aangeslotene had Consument moeten voorlichten hoe zij het formulier had moeten lezen.
 - Consument mocht meer dienstverlening verwachten van een erkend hypotheekadviseur als Aangeslotene dan hetgeen Aangeslotene heeft geleverd. Hierin is Aangeslotene tekortgeschoten.
 - Aangeslotene heeft erkend dat zij tekort is geschoten door in de procedure tegen Y te stellen dat het formulier onduidelijk was.
 - Aangeslotene is verzekerd voor aansprakelijkheid en dient haar verzekeraar hieromtrent aan te spreken.



KiFiD

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

- 3.3. Aangeslotene heeft gemotiveerd verweer gevoerd, hieronder kort en zakelijk weergegeven.
- Het is niet de taak van Aangeslotene om Consument te wijzen op de verschillende voorwaarden voor het aanvragen (en verkrijgen) van koopsubsidie.
 - Het op de juiste wijze aanvragen van de subsidie is de eigen verantwoordelijkheid van Consument, temeer daar Aangeslotene geen invloed heeft op de beoordeling door Y van de aanvraag.
 - Aangeslotene is door Consument niet op de hoogte gesteld van het voornemen om de grond eerder te laten passeren. Aangeslotene was daardoor niet in de gelegenheid om Consument te waarschuwen om de aanvraag voor de koopsubsidie in te dienen voor de passeerdatum van de grond.
 - Transport kan (doorgaans) pas plaatsvinden na afronding van de hypotheek (dat wil zeggen: nadat de hypothecaire geldlening tot stand is gekomen). Het heeft daarom geen zin om aan een koper de vraag te stellen wanneer het transport bij de notaris plaats gaat vinden op het moment dat de aanvraag voor een hypothecaire geldlening nog niet is afgehandeld en er dus door een geldverstrekker nog geen finaal akkoord is gegeven.
 - De voorwaarden op het formulier zijn in voor Consument begrijpelijke taal geschreven.

4. Beoordeling

Naar aanleiding van het over en weer door partijen gestelde en hetgeen door hen tijdens de hoorzitting naar voren is gebracht, overweegt de Commissie als volgt.

- 4.1 De Commissie stelt vast dat bij het gesprek op 11 december 2007 Aangeslotene het formulier aan Consument heeft verstrekt. De Commissie is daarbij van oordeel dat het formulier niet volledig duidelijk is. De Commissie kan goed begrijpen dat Consument in het formulier niet heeft gelezen dat de overdracht van de grond in december 2007 aan het verkrijgen van subsidie in de weg zou staan. Dat valt primair aan de opsteller van het formulier te verwijten, die hier echter geen partij is. De vraag is thans voor wiens rekening de onduidelijkheid in de verhouding tussen Consument en Aangeslotene dient te komen.
- 4.2 De Commissie stelt vast dat Aangeslotene heeft verklaard bekend te zijn met de werkwijze respectievelijk de wijze van beoordeling van een koopsubsidieaanvraag door Y in een zaak als de onderhavige, waarbij het transport van een woning (al dan niet in aanbouw) reeds heeft plaatsgevonden alvorens de subsidieaanvraag bij Y is ingediend.
- 4.3 Het behoort naar het oordeel van de Commissie niet tot de taak van Aangeslotene om Consument uitvoerige voorlichting aangaande (het traject tot) subsidieverstrekking te geven en om Consument daarbij te begeleiden. Wel mag van een professioneel handelende partij als Aangeslotene, naast het overhandigen van het formulier, enige tekst en uitleg worden verwacht. Dit strekt echter niet zover dat



KiFiD

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Aangeslotene Consument uitvoerig op alle aspecten van het subsidietraject hoeft te wijzen.

- 4.4 Niet gebleken is dat Aangeslotene op 11 december 2007 reeds over zodanige aanwijzingen beschikte dat zij er rekening mee diende te houden dat Consument voornemens was de grond vroegtijdig te laten transporteren. Indien Aangeslotene dergelijke aanwijzingen wel zou hebben gehad, zou zij Consument hebben moeten waarschuwen dat een dergelijk vroegtijdig transport zou betekenen dat geen subsidieverlening zou kunnen plaatsvinden. Zij heeft immers zelf gesteld dat zij ermee bekend was dat Y deze uitleg aan de subsidieregels gaf. Een abstracte verplichting om Consument, ook zonder dat sprake was van aanwijzingen als hiervoor bedoeld, op dit mogelijke risico te wijzen, kan niet worden aangenomen. De omstandigheid dat Aangeslotene beschikt over een aansprakelijkheidsverzekering, maakt dat niet anders.
- 4.5 Uit het voorgaande volgt dat het voor risico van Consument moet blijven dat de subsidiemogelijkheid verloren is gegaan als gevolg van het vroegtijdige transport. Weliswaar is aannemelijk dat Consument zich de gevolgen van dat transport niet heeft gerealiseerd, en op grond van het formulier ook niet behoefde te realiseren, maar er zijn onvoldoende omstandigheden gebleken om dit misverstand voor rekening van Aangeslotene te brengen.
- 4.6 Alle overige door partijen ingebrachte stellingen en argumenten kunnen niet tot een ander oordeel leiden en zullen derhalve onbesproken blijven.

5. Beslissing

De Commissie wijst, als bindend advies, de vordering af.

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.