

## **Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 102**

**d.d. 18 april 2011**

**(mevrouw mr. E.M. Dil-Stork, voorzitter, mevrouw mr. A.M.T. Wigger en  
mr. J.W.H. Offerhaus)**

### **Samenvatting**

De financier is in zijn offerte uitgegaan van een jaarinkomen van € 54.664,- uit vast dienstverband. De Commissie is van oordeel dat – daargelaten door wie de bedragen op de werkgeversverklaring zijn ingevuld- het Aangeslotene bij het aanvragen van de offerte gezien de in haar bezit zijnde salarisspecificaties duidelijk had moeten zijn dat van een (vast) jaarinkomen van € 54.664,-, op basis waarvan zij de hypothecaire financiering aanvraag, geen sprake was. Aangeslotene is aansprakelijk

### **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 door Consument ondertekende vragenformulier met bijlage zoals ontvangen op 21 december 2009;
- het verweer van Aangeslotene van 20 juli 2010;
- de repliek van Consument van 19 augustus 2010;
- de dupliek van Aangeslotene van 17 september 2010;
- het ter zitting door Consument overgelegde gespreksverslag van 24 oktober 2008.

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 op vrijdag 10 december 2010. Aldaar zijn beide partijen verschenen.

### **2. Feiten**

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

Na het inwinnen van een hypotheekadvies bij Aangeslotene is Consument op 13 december 2006 overgegaan tot aankoop van de woning die hij op het oog had. In de door Consument op 27 december 2006 ondertekende koopovereenkomst is een koopsom vermeld van € 288.000,- kosten koper en is een financieringsvoorbehoud opgenomen dat afliep op 5 januari 2007. De eigendomsoverdracht zou rond 30 maart 2007 plaatsvinden.

Op 28 december 2006 is door bemiddeling van Aangeslotene door een financier een offerte uitgebracht voor een hypotheekbedrag van € 325.000,-, welke offerte op 2 januari 2007 door Consument is geaccepteerd.

Op 8 maart 2007 heeft de financier Consument zonder opgave van redenen bericht geen hypothecaire geldlening te kunnen verstrekken. Blijkens schrijven van 13 maart

2007 van Aangeslotene aan Consument heeft de financier haar desgevraagd telefonisch meegedeeld dat de reden van afwijzing van de aanvraag was “het brutosalaris wat op de werkgeversverklaring is ingevuld (dus het vaste salaris) komt niet overeen met wat er maandelijks op de ...rekening wordt bijgeschreven”. Aangeslotene heeft toen getracht elders een hypothecaire financiering te regelen, maar daarbij zou een tekort ontstaan dat gedekt zou moeten worden door een consumptief krediet en eigen middelen of lenen bij derden. Consument wilde daar niet op ingaan en heeft er voor gekozen de koopovereenkomst te ontbinden. Overleg met de verkoper heeft geleid tot matiging van de contractuele boete van 10% tot een bedrag van € 15.500,-, dat door Consument is betaald. Bij schrijven van 14 mei 2007 is Aangeslotene door de rechtsbijstandverzekeraar van Consument gesommeerd deze schade binnen 14 dagen te vergoeden, onder aanzegging van de wettelijke rente. Aangeslotene heeft dat geweigerd. Consument kan zich met de gang van zaken niet verenigen en heeft ter zake daarvan een klacht aan Aangeslotene voorgelegd.

### **3. Geschil**

- 3.1. Consument vordert vergoeding van de boete ten bedrage van € 15.500,- die hem in rekening is gebracht terzake van de ontbinding van de koopovereenkomst, alsmede de wettelijke rente daarover vanaf 28 mei 2007. Consument vordert tevens vergoeding van door hem gemaakte buitengerechtigde kosten ad € 833,-.
- 3.2. Deze vordering steunt kort en zakelijk op de volgende grondslagen:
  - het behoort tot de zorgplicht van Aangeslotene als professional om Consument, als ondeskundige partij, goed te informeren en te begeleiden, zoals een redelijk bekwaam vakgenoot zou hebben gedaan.
  - Aangeslotene heeft nagelaten Consument te wijzen op de termijn waarbinnen een beroep kon worden gedaan op het financieringsvoorbehoud.
  - Aangeslotene heeft de werkgeversverklaring ingevuld aan de hand van de door Consument aangeleverde loonstroken. Aangeslotene wist of had behoren te weten dat de hierin door hem opgenomen overwerkbedragen voor geldverstrekkers niet meegenomen mochten worden als onderdeel van het vaste inkomen.
- 3.3. Aangeslotene heeft kort en bondig, voor zover relevant, de volgende verweren gevoerd:
  - Aangeslotene is van mening dat zij niet te kort is geschoten in haar bemiddelende taak bij de totstandkoming van de overeenkomst van geldlening.
  - Aangeslotene wijst op een arrest van het Hof Arnhem van 7 juli 2009, LJN BJ 1962, waarin door het Hof werd bepaald dat tot de inhoud van een bemiddelingsovereenkomst niet behoort de verplichting voor de bemiddelaar tot het zo nodig inroepen van de tussen koper en verkoper overeengekomen ontbindende voorwaarde en het bewaken van de termijn waarbinnen de ontbindende voorwaarde kan worden ingeroepen.
  - Consument kon überhaupt geen beroep meer doen op de ontbindende voorwaarde omdat hij op de datum dat het financieringsvoorbehoud afliep reeds in het bezit was van een door hem geaccepteerde offerte. Er kan dan ook geen

- sprake van zijn dat Aangeslotene in haar rol als bemiddelaar tekort is geschoten in zorgplicht als het gaat om de informatieverstrekking met betrekking tot het financieringsvoorbehoud.
- Aangeslotene heeft Consument verzocht om een werkgeversverklaring te overhandigen hetgeen is geschied. Aangeslotene heeft de verklaring niet zelf ingevuld.
  - Aangeslotene was niet op de hoogte van het feit dat de ingevulde werkgeversverklaring niet juist was. Zij hoefde aan de juistheid daarvan niet te twifelen en mocht daar dus op vertrouwen.
  - Consument heeft het aanbod van Aangeslotene om alsnog te trachten de financiering bij een andere geldverstrekker rond te krijgen afgewezen en er voor gekozen om de koopovereenkomst te ontbinden. Consument heeft daarmee gehandeld in strijd met zijn schadebeperkingsverplichting.

#### **4. Ter zitting**

Ter zitting heeft Consument een verslag overgelegd van een gesprek dat tussen hem en de financier heeft plaatsgevonden op 24 oktober 2008. Uit dit verslag blijkt dat de geldverstrekker de offerte voor de hypothecaire geldlening niet gestand heeft gedaan omdat er drie verschillende documenten waren aangeleverd, te weten een werkgeversverklaring, een salarisspecificatie en een arbeidsovereenkomst, waarin drie verschillende inkomens worden aangegeven terwijl er steeds sprake is van dezelfde werkgever.

#### **5. Beoordeling**

- 5.1. De Commissie stelt vast dat tussen Aangeslotene en Consument ter verkrijging van een hypothecaire geldlening een bemiddelingsovereenkomst tot stand is gekomen. Van Aangeslotene mocht mitsdien worden verwacht bij de uitoefening van haar in dit kader te verrichten werkzaamheden de zorg van een redelijk handelend en redelijk bekwaam tussenpersoon in acht te nemen.
- 5.2. Oorzaak van het feit dat de financier de geaccepteerde offerte niet gestand heeft gedaan is kennelijk onduidelijkheid over de verstrekte inkomensgegevens. In de aan de Commissie overgelegde werkgeversverklaring van 27 november 2006 is een bruto jaarsalaris vermeld van € 39.104,- bij een uitzendbureau en zijn verder afzonderlijk bedragen aan vakantietoelage, vaste 13<sup>e</sup> maand en overwerk vermeld. Ter zitting is tevens een versie van dat stuk ter tafel gekomen waarin de diverse bedragen waren opgeteld tot een totaal per jaar van € 54.664,-.
- 5.3. Partijen verschillen van mening over de vraag wie van hen de werkgeversverklaring van 27 november 2006 heeft ingevuld. Volgens Consument was zijn werkgever daartoe op dat moment niet in staat door technische problemen en heeft Aangeslotene dat gedaan aan de hand van door Consument aangeleverde gegevens. Aangeslotene betwist dat. Partijen zijn het er wel over eens dat Aangeslotene vóór het aanvragen van de offerte door Consument in het bezit is gesteld van een hoeveelheid salarisspecificaties

- 5.4 Uit de overgelegde stukken blijkt dat de financier in zijn offerte is uitgegaan van een jaarinkomen van € 54.664,- uit vast dienstverband. De Commissie is van oordeel dat - daargelaten door wie de bedragen op de werkgeversverklaring zijn ingevuld - het Aangeslotene bij het aanvragen van de offerte gezien de in haar bezit zijnde salarisspecificaties duidelijk had moeten zijn dat van een (vast) jaarinkomen van € 54.664,-, op basis waarvan zij de hypothecaire financiering aanvroeg, geen sprake was. Ingevolge artikel 6 van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen wordt bij de beoordeling van aanvragen immers slechts rekening gehouden met huidige vaste en bestendige inkomsten. Ook gezien de aard van de inkomsten van Consument (uitzendwerk) en de hoogte van het gevraagde hypotheekbedrag had van Aangeslotene verwacht mogen worden bij het indienen van de aanvraag alerter en zorgvuldiger te zijn.
- 5.5 De Commissie verwerpt de stelling van Aangeslotene dat Consument is tekortgeschoten in zijn schadebeperkingsplicht. De alternatieve door Aangeslotene voorgestelde financiering zou tevens een consumptief krediet en ook nog van derden te lenen gelden vereisen. Dat Consument dat geen reële optie vond valt te begrijpen en is te billijken. In het kader van de ontbinding van de koopovereenkomst heeft Consument voorts bijna een halvering van de contractuele boete weten te bedingen en op die manier de schade aanzienlijk beperkt.
- 5.6. Gezien hetgeen hiervoor is overwogen concludeert de Commissie dat Aangeslotene toerekenbaar tekort is geschoten in de uitvoering van de met Consument gesloten bemiddelingsovereenkomst en dat de als gevolg daarvan door Consument geleden schade mitsdien voor rekening van Aangeslotene dient te komen. Deze schade bestaat uit de door Consument in het kader van de ontbinding van de koopovereenkomst betaalde boete van € 15.500,-. Tevens dient de gevorderde wettelijk rente over dat bedrag te worden betaald nu die namens Consument bij schrijven van 14 mei 2007 is aangezegd.
- 5.7. Voor wat betreft de door Consument gevorderde vergoeding van de door hem aan onderhavige kwestie gemaakte kosten ter zake van juridische bijstand, overweegt de Commissie dat de aard van de voor de Commissie gevoerde procedure- eenvoudig van opzet, laagdrempelig en weinig formeel- noopt tot terughoudendheid in de toewijzing van vergoeding van kosten als de onderhavige. Slechts in zeer uitzonderlijke situaties, waartoe de onderhavige kwestie naar het oordeel van de Commissie niet behoort, acht de Commissie daartoe termen aanwezig.
- 5.8 Nu Consument in het gelijk wordt gesteld, dient Aangeslotene ook de door Consument in verband met het aanhangig maken en de behandeling van het geschil gemaakte kosten ad € 50,- te vergoeden.

## **6. Beslissing**

De Commissie stelt bij bindend advies vast dat Aangeslotene een bedrag van € 15.500,- aan Consument dient te vergoeden, vermeerderd met de wettelijke rente daarover vanaf 28 mei 2007 en met de door Consument betaalde eigen bijdrage voor de behandeling van onderhavig geschil van € 50,- . Betaling dient plaats te vinden binnen een termijn van vier weken na de verzenddatum van dit advies. Het meer of anders gevorderde wijst de Commissie 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.