

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 120**  
**d.d. 11 mei 2011**  
**(mr. R.J. Paris, voorzitter, mevrouw mr. J.W.M. Lenting en**  
**mr. W.F.C. Baars)**

**Samenvatting**

Consument houdt bemiddelaar aansprakelijk voor door aspirant-geldverstrekker in rekening gebrachte annuleringskosten na acceptatie door Consument van uitgebrachte hypotheekofferte. Verlopen of afgewezen offerte? Commissie: niet ter discussie staat dat offerte sowieso zou zijn afgewezen wegens ontoereikend inkomen van Consument als deze van meet af aan juiste inkomensgegevens zou hebben aangeleverd. Aspirant-geldverstrekker zou ook dan annuleringskosten in rekening hebben gebracht. Niet valt in te zien welk verwijt bemiddelaar te maken zou zijn.

**1. Procedure**

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

- het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- het ingevulde en door Consument ondertekende vragenformulier met bijlagen van 7 april 2010;
- het verweer van Aangeslotene van 23 juli 2010;
- de repliek van Consument van 16 augustus 2010;
- de dupliek van Aangeslotene van 14 september 2010.

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

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

De Commissie heeft partijen opgeroepen voor een mondelinge behandeling te Den Haag op vrijdag 14 januari 2011. Aldaar zijn beide partijen verschenen.

**2. Feiten**

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

Op 2 december 2008 heeft Consument via bemiddeling van Aangeslotene een nieuwe hypothecaire geldlening aangevraagd bij een geldverstrekker omdat zijn rentevaste periode van zijn in het verleden afgesloten hypothecaire geldlening op 1 januari 2009 zou aflopen. Ten behoeve van de aanvraag is daarbij door Consument te kennen gegeven dat zijn jaarinkomen € 32.178,- zou bedragen. Aangezien Consument met het oog op het aflopen van de rentevaste periode zo spoedig mogelijk in het bezit gesteld wenste te worden van een offerte, werd de aanvraag ingediend zonder dat Aangeslotene beschikte over documentatie waaruit het exacte inkomen van Consument bleek.

De door aspirant-geldverstrekker op 3 december 2008 uitgebrachte offerte werd door Consument op 8 december 2008 voor akkoord ondertekend. In de offerte

is opgenomen dat de door of namens Consument aangeleverde gegevens juist zijn en dat geen informatie is achtergehouden die relevant is voor de verstrekking van de geldlening. In de offerte is tevens bepaald dat 1% annuleringskosten over het hypotheekbedrag in rekening wordt gebracht indien de ondertekende offerte niet binnen de gegeven termijn nagekomen wordt.

Eind december 2008 werden door Consument de exacte inkomensgegevens aangeleverd. Akkoording van de uitgebrachte offerte door aspirant-geldverstrekker is vervolgens achterwege gebleven. De bestaande hypotheek van Consument is hierna gecontinueerd met een rentevaste periode van vijf jaar tegen het op dat moment geldende rentetarief.

Aspirant-geldverstrekker heeft Consument vervolgens een bedrag van € 1.392,- aan annuleringskosten in rekening gebracht. Consument heeft hierover een klacht bij Aangeslotene neergelegd.

### **3. Geschil**

Consument vordert vergoeding van de hem door aspirant-geldverstrekker in rekening gebrachte annuleringskosten ad € 1.392,-.

- 3.1. Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslagen.
  - Consument heeft meerdere malen geïnformeerd naar de stand van zaken met betrekking tot de hypotheekofferte. Daarop werd niet gereageerd van de kant van Aangeslotene.
  - Het geschil handelt niet om de vraag of Consument geweigerd heeft om zijn inkomensgegevens te laten verifiëren. De aanvraag van de lening is niet afgewezen maar verlopen omdat Aangeslotene heeft nagelaten de aanvullende informatie door te sturen aan de aspirant-geldgever.
- 3.2. Aangeslotene heeft, kort en zakelijk weergegeven, het volgende verweer gevoerd.
  - Consument heeft geweigerd om begin december 2008 het door hem opgegeven jaarinkomen te laten verifiëren door de desbetreffende adviseur. Bij verificatie was meteen duidelijk geworden dat zijn inkomen niet toereikend geweest zou zijn. Consument probeert de werkelijke oorzaak van het probleem te verschuiven. Had Consument de inkomensgegevens direct verschaft dan had Aangeslotene de offerte niet eens aangevraagd.

### **4. Zitting**

Partijen hebben ter zitting gebruik gemaakt van de mogelijkheid de door hen ingenomen standpunten nader toe te lichten. Van de zijde van Consument is daarbij nogmaals benadrukt dat de offerte is verlopen omdat Aangeslotene heeft nagelaten de juiste inkomensgegevens aan de aspirant-geldverstrekker aan te leveren. Aangeslotene heeft dat nadrukkelijk betwist en aangevoerd dat aspirant-geldverstrekker de offerte heeft afgewezen omdat het uiteindelijk gebleken inkomen van Consument daarvoor ontoereikend was.

## **5. Beoordeling**

- 5.1. De Commissie stelt vast dat onderhavige kwestie in haar kern draait om de vraag of onderhavige offerte voor de door Consument aangevraagde hypothecaire geldlening is verlopen dan wel door de desbetreffende aspirant-geldverstrekker werd afgewezen wegens ontoereikend inkomen van Consument.
- 5.2. De Commissie overweegt daarbij dat op grond van hetgeen partijen ter zitting hebben aangevoerd in ieder geval als vaststaand kan worden aangenomen dat de aanvraag sowieso zou zijn afgewezen als Consument van meet af aan de juiste inkomensgegevens zou hebben aangeleverd. Beantwoording van de vraag of de offerte is verlopen dan wel is afgewezen, is daarmee niet meer relevant. Genoegzaam kan immers worden aangenomen dat aspirant-geldverstrekker ook annuleringskosten in rekening zou hebben gebracht als de juiste gegevens tijdig dat wil zeggen voor het verlopen van de geldigheidstermijn van de offerte zouden zijn aangeleverd. Niet valt in te zien welk verwijt Aangeslotene daarvan gemaakt zou kunnen worden waar Consument aanvankelijk zelf heeft zorggedragen voor aanlevering van onjuiste inkomensgegevens.
- 5.3. De vraag of aspirant-geldverstrekker in dit geval al dan niet terecht annuleringskosten in rekening heeft gebracht, regardeert Aangeslotene niet. Consument dient zich daarvoor te wenden tot aspirant-geldverstrekker.
- 5.4. Alles overziende stelt de Commissie vast dat de vordering van Consument niet voor toewijzing in aanmerking kan komen.

## **6. Beslissing**

De Commissie stelt bij wijze van 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.