



**KiFiD**

**Klachteninstituut Financiële Dienstverlening**

## **Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. I 46**

**d.d. 4 november 2009**

**(de heer mr. R.J. Paris, voorzitter, de heren E.J.M. Mackay en  
mr. C.E. du Perron)**

### **I. Procedure**

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

- het verzoek tot geschilbeslechting met bijlagen, ontvangen 10 oktober 2007;
- het door Consument ingevulde vragenformulier met bijlagen van 21 november 2007;
- het antwoord van Aangeslotene van 20 november 2008; en
- het door de Ombudsman Financiële Dienstverlening overgelegde dossier.

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 8 mei 2009. Aldaar zijn beide partijen verschenen.

### **2. Feiten**

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 Op 8 mei 2006 vindt op initiatief van Consument een gesprek bij haar thuis plaats met een adviseur van Aangeslotene in verband met de beoogde vestiging van een hypotheek ter financiering van een woning aan straat X te Y.
- 2.2 Bij brief van 6 november 2006 laat B Aangeslotene weten dat de aanvraag van Consument voor een hypothecaire lening, onder voorbehoud van definitieve goedkeuring van bank A akkoord is bevonden.
- 2.3 Op 9 november 2006 tekenen Consument en haar echtgenoot de koopovereenkomst met betrekking tot het woonhuis te Y. In de koopovereenkomst is in artikel 14.1 een ontbindende voorwaarde opgenomen welke Consument en haar echtgenoot de bevoegdheid geeft de koopovereenkomst te ontbinden indien zij er niet in slagen een hypothecaire financiering te verkrijgen voor een bedrag van € 197.000,-, in welk verband op hen de verplichting rust al het mogelijke daartoe te verrichten.
- 2.4 Omdat Consument en haar echtgenoot er niet in slagen eerdergenoemde financiering voor de woning te verkrijgen wordt de koopovereenkomst in maart 2007 ontbonden tegen betaling van een boete door Consument en haar echtgenoot van € 4.500.



**KiFiD**

**Klachteninstituut Financiële Dienstverlening**

### **3. Geschil**

Het geschil houdt – kort en zakelijk weergegeven – het volgende in.

- 3.1 Consument geeft aan dat zij zich tot een adviseur heeft gewend nadat een door haar eerder gedane aanvraag voor een hypothecaire financiering door twee andere financiële instellingen was afgewezen. Op 8 mei 2006 heeft bij Consument thuis een gesprek plaatsgevonden met deze adviseur die op dat moment nog elders werkzaam was. In dat gesprek hebben Consument en haar echtgenoot hun financiële situatie uiteengezet. Daarbij hebben zij de adviseur onder andere expliciet aangegeven dat Consument tot 1 december 2006 op basis van een contract voor bepaalde tijd werkzaam was en dat het contract niet zou worden verlengd. Nadat de adviseur in de zomer van 2006 bij Aangeslotene in dienst was getreden, ontving Consument telefonisch bericht van deze adviseur dat de financiële instelling bij wie de aanvraag voor een hypothecaire financiering was gedaan, de aanvraag had geaccepteerd; vervolgens is de adviseur bij Consument langs geweest om de offerte voor de geldlening door Consument en haar echtgenoot te laten tekenen. De volgende dag hebben Consument en haar echtgenoot, op advies van de adviseur, het koopcontract getekend.
- 3.2 In het koopcontract was een ontbindende voorwaarde opgenomen inhoudende dat Consument en haar echtgenoot tot 21 november 2006 de koop kosteloos ongedaan zouden kunnen maken indien zij er niet in zouden slagen voor genoemde datum een hypothecaire financiering te verkrijgen.
- 3.3 In de periode 9 tot 21 november 2006 lukte het Consument niet contact met Aangeslotene te krijgen en zij verkeerde dan ook in de veronderstelling dat de aanvraag voor een hypothecaire financiering was geaccepteerd en dat de koopovereenkomst definitief was geworden. Op 1 december 2006 ontving Consument telefonisch bericht van Aangeslotene dat de aanvraag was afgewezen omdat de arbeidsovereenkomst van Consument niet werd verlengd, een feit waarvan de adviseur reeds in het eerste gesprek van mei 2006 op de hoogte was en welke ook uit de door haar overgelegde werkgeversverklaring bleek. Consument neemt daarop contact op met de adviseur die haar in januari 2007 adviseert zo snel mogelijk een nieuwe baan te vinden. Omdat Consument daar niet in slaagde, hebben zij en haar echtgenoot de koop moeten ontbinden. Door bemiddeling van de verkopende makelaar is de contractuele boete van 10% van de koopprijs verlaagd tot € 4.500, welk bedrag Consument en haar echtgenoot aan de verkopende partij hebben voldaan.
- 3.4 Consument stelt dat Aangeslotene vóór 21 november 2006 op de hoogte was van het feit dat de aanvraag voor een hypothecaire geldlening was afgewezen, hetgeen naar haar mening ook blijkt uit de verklaring die de verkopende makelaar ter zake heeft afgelegd en dat de adviseur de geleden schade derhalve had kunnen



**KiFiD**

**Klachteninstituut Financiële Dienstverlening**

- voorkomen. Consument houdt Aangeslotene aansprakelijk voor de gevolgen van het ontbinden van de koopovereenkomst en vordert van Aangeslotene de boete die zij in verband met de ontbinding van de koopovereenkomst heeft moeten betalen (ter hoogte van € 4.500) alsmede kwijtschelding van de voor de voorgenomen koop gemaakte taxatiekosten (ter hoogte van € 505,75), welke nota zij nog niet heeft voldaan.
- 3.5 Aangeslotene betwist dat zij aansprakelijk kan worden gehouden voor de schade die Consument stelt te hebben geleden. Het was Aangeslotene bekend dat Consument bij de aanvraag voor de hypothecaire financiering werkzaam was op basis van een contract voor bepaalde tijd. Zij heeft echter steeds daarbij aangegeven dat zij een intentieverklaring zou kunnen overleggen. Dat bleek uiteindelijk ondanks herhaalde verzoeken van Aangeslotene niet het geval te zijn.
- 3.6 Aangeslotene ontkent dat harerzijds zou zijn aangegeven dat de aanvraag voor een hypothecaire financiering zou zijn geaccepteerd. De offerte die is uitgebracht bevatte de voorwaarde dat er een intentieverklaring overgelegd zou moeten worden. Omdat Consument bleef aangeven dat zij deze kon overleggen, zag de adviseur mogelijkheden tot bemiddeling. Eerst op 1 december 2006, derhalve na het verstrijken van de in de koopovereenkomst genoemde termijn, bleek Aangeslotene dat er sprake was van een beëindiging van de arbeidsrelatie. Aangeslotene heeft vervolgens bemiddeld bij het verkrijgen van een uitstel van twee maanden omdat Consument aangaf binnen deze termijn weer over inkomen te kunnen beschikken.
- 3.7 Aangeslotene betwist dat zij het advies zou hebben gegeven de koopovereenkomst te tekenen. Van enige aansprakelijkheid zijdens Aangeslotene is geen sprake en Aangeslotene verzoekt de Commissie dan ook de vordering van Consument af te wijzen.

#### **4. Beoordeling**

Naar aanleiding van het over en weer gestelde oordeelt de Commissie als volgt.

- 4.1 De Commissie stelt vast dat partijen verschillende betekenissen toekennen aan de term "intentieverklaring". Consument doelt op de door haar voormalig werkgever verstrekte "werkgeversverklaring" (de verklaring waarin de werkgever het inkomen van zijn werknemer specificeert), terwijl Aangeslotene doelt op verklaring waarin de werkgever aangeeft dat als de huidige situatie gehandhaafd blijft de werknemer aan het einde van haar huidige arbeidsovereenkomst een nieuwe arbeidsovereenkomst aangeboden krijgt. Voorts stelt de Commissie vast dat de intentieverklaring (in de betekenis die Aangeslotene gebruikt) in de offerte niet is genoemd als een van de door Consument en haar echtgenoot nog aan te leveren



**KiFiD**

**Klachteninstituut Financiële Dienstverlening**

- bescheiden die benodigd zijn voor het verder in behandeling kunnen nemen van de aanvraag.
- 4.2 Dat Consument op basis van een tijdelijk contract werkzaam was welke in beginsel op 1 december 2006 zou eindigen, staat tussen partijen niet ter discussie. Partijen verschillen echter wel van mening over de vraag of Consument Aangeslotene zou hebben aangegeven dan wel anderszins de indruk zou hebben gewekt dat haar contract ook na december 2006 zou worden voortgezet. Ter zitting is komen vast te staan dat Consument Aangeslotene aanvankelijk had aangegeven dat haar tijdelijke contract na december 2006 zou worden voortgezet. Niet is komen vast te staan dat Consument, zoals zij ter zitting aangaf, Aangeslotene in september/oktober 2006, dus ruim voor het verstrijken van de termijn voor het invoeren van de ontbindende voorwaarde in het koopcontract, ervan op de hoogte heeft gebracht dat het contract niet zou worden verlengd. Uit hetgeen partijen ter zitting over en weer hebben verklaard acht de Commissie het aannemelijk dat Aangeslotene voor en na ondertekening van de offerte in de veronderstelling heeft verkeerd, deels als gevolg van de miscommunicatie die is ontstaan als gevolg van het gebruik van de term “intentieverklaring” waaraan partijen ieder een andere betekenis hebben toegekend, dat ook na 1 december 2006 sprake zou zijn van een dienstverband zijdens Consument.
- 4.3 De Commissie is van oordeel dat – nu niet meer ter discussie staat dat Aangeslotene om een intentieverklaring van de werkgever gevraagd heeft – de door Aangeslotene gegeven uitleg van de betekenis van de intentieverklaring het meest voor de hand ligt. Een werkgeversverklaring, hetgeen Consument daaronder verstaat, drukt immers geen intentie uit. Hoewel achteraf begrijpelijk is welke verwarring tussen partijen is ontstaan, kan uit het voorgaande slechts geconcludeerd worden dat de verwarring aan de zijde van Consument heeft gelegen en aan haar toe te rekenen is.
- 4.4 Voorts kan de Commissie niet anders dan vaststellen dat de offerte waarin Consument en haar echtgenoot als schuldenaar vermeld staan, door hen getekend is. Aangezien de offerte mede is uitgebracht op basis van de inkomensgegevens die Consument en haar echtgenoot bij hun aanvraag hebben verstrekt, had het naar het oordeel van de Commissie Consument en haar echtgenoot duidelijk moeten zijn dat het bij de aanvraag opgegeven totaalinkomen essentieel was voor het verkrijgen van een geldlening zoals aangevraagd en dat de lening alleen zou worden verstrekt indien in de opgegeven inkomenssituatie van beide echtelieden geen wijziging zou optreden. Consument heeft zich op het standpunt gesteld dat zij in september/oktober 2006 wist dat haar contract niet zou worden verlengd. Naar het oordeel van de Commissie had het Consument derhalve ook op dat moment duidelijk moeten zijn dat de door haar aangevraagde geldlening alleen nog zou worden verstrekt als zij ervoor zorg zou dragen dat ook na 1 december 2006



**KiFiD**

**Klachteninstituut Financiële Dienstverlening**

sprake zou zijn van een vergelijkbaar inkomensniveau. Dat Consument zich hiervan bewust had moeten zijn klemt temeer nu zij reeds ervaren had dat haar jaarcontract en de onduidelijkheid of er al dan niet sprake zou zijn van een verlenging reden is geweest voor twee andere geldverstrekkers om haar aanvraag voor een hypothecaire geldlening af te wijzen.

- 4.5 De Commissie is van oordeel dat de wijze waarop het traject van aanvraag tot ontbinden van de koopovereenkomst, door Aangeslotene zorgvuldiger behandeld en begeleid had kunnen worden. Van onzorgvuldigheid zijdens Aangeslotene is echter geen sprake geweest, reden waarom de vordering van Consument moet worden afgewezen.

## **5. Beslissing**

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