



**KiFiD**

**Klachteninstituut Financiële Dienstverlening**

## **Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 161**

**26 augustus 2010**

**(mevrouw mr. E.M. Dil-Stork, voorzitter, mr. J.W.H. Offerhaus en  
mr. J.Th. De Wit)**

### **I. Procedure**

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

- het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- de klacht van Consument zoals op 14 oktober 2008 voorgelegd aan de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- het ingevulde en door Consument ondertekende vragenformulier de dato 9 oktober 2009;
- het verweer van Aangeslotene van 13 januari 2010;
- de repliek van Consument van 25 januari 2010;
- de dupliek van Aangeslotene van 12 februari 2010.

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

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

De Commissie heeft partijen opgeroepen voor een mondelinge behandeling te Den Haag op vrijdag 4 juni 2010 alwaar beide partijen zijn verschenen.

### **2. Feiten**

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

Op 15 mei 2008 heeft Consument via zijn intermediair mede in verband met een geplande verbouwing van zijn woning een aanvraag ingediend bij Aangeslotene voor het verstrekken van een hypothecaire geldlening. Consument was ten tijde van de aanvraag in het bezit van meerdere panden waarop een recht van hypotheek was gevestigd. Het was de bedoeling van Consument dat een van die panden kort na de totstandkoming van de hypothecaire geldlening zou worden verkocht.

In het aanvraagformulier van 14 mei 2008 dat door het intermediair van Consument werd ingevuld is onder het kopje “financiële verplichtingen” aangegeven “NVT”.

Op 16 mei 2008 heeft Aangeslotene een offerte uitgebracht voor een aflossingsvrije hypotheek met een rentevast-periode van 6 jaar, zoals gevraagd, waarna door haar op 30 mei 2008 opnieuw een - inhoudelijk gelijke - offerte is uitgebracht. In de offertes is onder meer opgenomen: “Er mogen naar ons oordeel ook overigens verder geen bezwaren tegen deze geldverstrekking ontstaan.” en “Als u deze offerte



**KiFiD**

**Klachteninstituut Financiële Dienstverlening**

accepteert, verklaart u tevens alle informatie te hebben verstrekt of nog zullen te verstrekken, die relevant is voor onze beoordeling van uw aanvraag van de hypothecaire geldlening.”

De offerte van 16 mei 2008 is op 26 mei 2008 door Consument ondertekend.

Bij brief van 24 juni 2008 heeft Aangeslotene de aanvraag voor een offerte aan het intermediair bevestigd.

Bij brief van 27 juni 2008 heeft Aangeslotene aan het intermediair medegedeeld dat zij de aanvraag heeft getoetst en dat zij daarbij heeft moeten concluderen dat Consument op basis van de geleverde gegevens niet in aanmerking komt.

Als grond voor de afwijzing heeft Aangeslotene daarna aangevoerd dat niet alle, voor de beoordeling van de aanvraag relevante informatie door Consument was verstrekt. Het intermediair heeft hierop niet onmiddellijk nadere actie ondernomen en Consument pas in een later stadium van de afwijzing en de daaraan ten grondslag liggende reden op de hoogte gebracht. Omdat de marktrente inmiddels was gestegen, heeft Consument niet elders een hypothecaire lening aangevraagd, maar de geplande verbouwing van zijn woning met eigen middelen gefinancierd.

### **3. Geschil**

3.1. Consument vordert vergoeding van de door hem geleden schade die door hem over een periode van zes jaar ex aequo et bono wordt begroot op een bedrag van € 30.000,- alsmede veroordeling van Aangeslotene tot vergoeding, op basis van het liquidatietarief, van de door hem gemaakte kosten voor de behandeling van deze procedure, die hem tenminste 20 declarabele uren heeft gekost.

Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslagen.

- Consument betwist dat hij enige relevante informatie voor Aangeslotene heeft achtergehouden. Ten tijde van de aanvraag vertegenwoordigden de onroerende bezittingen van Consument een waarde van ruim € 1.052.000,- . Na aftrek van de hierop rustende hypotheek resteerde een totale overwaarde van ruim € 660.000,- . Een gerede kans dat de hypothecaire verplichtingen niet zouden worden nagekomen, was mitsdien niet aanwezig.
- Van een actieve op Consument rustende informatieplicht was geen sprake. Dat was alleen anders geweest als Consument had kunnen bevroeden dat het bestaan van zijn bezittingen voor de beoordeling door Aangeslotene van enig belang was.
- Het intermediair van Consument was wel degelijk en tijdig op de hoogte van deze bezittingen. Die wetenschap dient Aangeslotene te worden toegerekend.
- Indien Aangeslotene als professionele aanbieder van dergelijke diensten om welke reden dan ook achterwege laat om specifieke (door haar beweerdelijk zo relevant geachte) vragen in haar aanvraagformulier dan wel offerte op te



**KiFiD**

**Klachteninstituut Financiële Dienstverlening**

nemen, kan zij de aanvrager achteraf niet tegenwerpen dat deze maar had moeten begrijpen dat die informatie voor haar beoordeling van belang was. Het beroep van Aangeslotene op de bepaling uit de offerte “Als u deze offerte accepteert.....lening ” treft geen doel. Hier dient dan ook artikel 7:928 lid 4 BW analoog te worden toegepast.

- Aangeslotene is tot drie keer toe in de gelegenheid geweest om de nodige informatie bij aanvrager in te winnen. Consument is niet op de hoogte van de door Aangeslotene genoemde brieven van 24 en 27 juni 2008 aan het intermediair, welke brieven hij bij gebrek aan wetenschap betwist.
- Het standpunt van Aangeslotene komt in de kern hier op neer dat het haar op elke willekeurige grond vrij zou staan om een eenmaal gedaan financieringsaanbod zelfs nog na aanvaarding van twee uitgebrachte offertes, in te trekken. Een dergelijk standpunt is in redelijkheid niet vol te houden. De contractsvrijheid houdt niet in dat een eenmaal afgesloten contract, zoals in casu, door een enkele pennenstreek teniet kan worden gedaan, laat staan op zulke wankele gronden. Er was sprake van een aanbod dat was aanvaard. Daarmee is in beginsel, aldus Consument (in ieder geval op hoofdpunten) een rechtsgeldige overeenkomst ontstaan.
- Het betoog van Aangeslotene gaat geheel en al voorbij aan haar verantwoordelijkheid om heldere vragen in het aanvraagformulier op te nemen. Een enkele vraag naar eventueel ander onroerend goed dan de eigen woning of eventuele fiscaliteiten zou al voldoende zijn.
- Consument heeft rendement gemist over zijn eigen vermogen nu hij door de afwijzing van de hypotheekaanvraag geld uit eigen middelen heeft moeten aanwenden voor de verbouwing.

3.2. Aangeslotene heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd.

- Het in bezit hebben van meerdere onroerende zaken kan van invloed zijn op de totale financiële positie en daarmee de leencapaciteit van aanvrager. Deze informatie is voor Aangeslotene, die uitsluitend hypothecaire kredieten verstrekt aan particulieren ten behoeve van eigen bewoning, van wezenlijk belang bij de beoordeling van een hypotheekaanvraag. Aangeslotene mocht de aanvraag dan ook afwijzen op de grond dat de aanvrager niet alle voor de beoordeling van de hypotheekaanvraag relevante informatie had aangeleverd. Bij Aangeslotene was de indruk ontstaan dat hier sprake was van een bedrijfsmatige financiering. Dat in het geval van Consument het bezit van onroerende zaken diens verhaalsreserve wellicht versterkte, doet daaraan niet af.
- Aangeslotene staat het in principe vrij om te bepalen welke informatie zij van belang acht voor de beoordeling van een hypotheekaanvraag. Een en ander



**KiFiD**

**Klachteninstituut Financiële Dienstverlening**

komt ook tot uitdrukking in de offertebevestiging dat er naar het oordeel van Aangeslotene ook overigens verder geen bezwaren tegen de geldverstrekking mogen ontstaan.

- Het valt in beginsel onder de contractsvrijheid van partijen om te bepalen met welke partij zij een verbintenis wenst aan te gaan. Door zo snel mogelijk, en wel drie dagen na ontvangst van de aanvraag, de aanvraag af te wijzen, had Aangeslotene nog de vrijheid om van contracteren af te zien. Een offerte wordt bovendien altijd uitgebracht onder voorbehoud van acceptatie. Er rust derhalve ook geen plicht op Aangeslotene om tot acceptatie over te gaan.
- Het is onmogelijk bij de aanvraag gerichte vragen te stellen naar alle financiële rechten en verplichtingen van de aanvrager. Met de hierover in de offerte opgenomen bepaling geeft Aangeslotene dan ook nadrukkelijk aan dat de aanvrager zelf de verantwoordelijkheid heeft om alle informatie te verstrekken die voor het verstrekken van de lening van belang kan zijn. Een juridisch onderlegd eigenaar van verschillende bezittingen mag bovendien bekend worden verondersteld met hetgeen voor een geldverstrekker in dit opzicht van belang is.
- Aangeslotene betwist dat Consument door het afwijzen van de aanvraag schade heeft geleden. Consument heeft nagelaten de door hem gestelde schade te onderbouwen, terwijl van een verband tussen het afwijzen van de financieringsaanvraag en de geclaimde schade geen sprake is. Het is bovendien de persoonlijke keuze van Consument geweest om eigen middelen aan te wenden voor de verbouwing van zijn woning. Dat hij daardoor rendement op zijn vermogen mist, kan Aangeslotene niet worden toegerekend. Consument had immers ook de mogelijkheid om bij een andere geldverstrekker een krediet te verkrijgen tegen een vergelijkbaar rentetarief.

#### **4. Beoordeling**

- 4.1. De Commissie neemt als uitgangspunt voor haar beoordeling dat van algemene bekendheid mag worden verondersteld dat het bezit van meerdere panden
- zeker als deze (gedeeltelijk) met het recht van hypotheek zijn belast - als relevante informatie voor een beoordelend aspirant-geldverstrekker moet worden beschouwd. Bovendien is in het ingezonden aanvraagformulier een kopje “financiële verplichtingen” opgenomen, waar de hypotheeklasten vermeld hadden moeten worden. Het ingevulde “NVT” was onjuist.
- De opvatting van Consument dat hij alleen opgave had dienen te doen van alle in zijn bezit zijnde panden en de daarop rustende hypothecaire verplichtingen indien dat de beoordeling van Aangeslotene in negatieve zin zou hebben beïnvloed, kan de Commissie niet onderschrijven.



**KiFiD**

**Klachteninstituut Financiële Dienstverlening**

Waar Consument zich in deze liet bijstaan door zijn intermediair en deze de aanvraag ook heeft verzorgd, had van dit intermediair, als redelijk handelend en vakbekwaam tussenpersoon, mogen worden verwacht dat het de hier aan de orde zijnde informatie uit eigen beweging aan Aangeslotene had voorgelegd. Dat het intermediair dat achterwege heeft gelaten en daarop ook na de afwijzing van de aanvraag door Aangeslotene niet direct bij Consument is teruggekomen, acht de Commissie in strijd met de op hem rustende zorgplicht. Het tekortschieten van het intermediair kan echter niet aan Aangeslotene worden toegerekend. Het intermediair dient in deze immers beschouwd te worden als vertegenwoordiger van Consument.

De Commissie acht het begrijpelijk dat bij Aangeslotene de indruk is ontstaan dat de aanvraag van Consument een bedrijfsmatige financiering betrof. Nu onweersproken door Aangeslotene is gesteld dat zij uitsluitend hypotheekleningen verstrekt aan particulieren voor eigen bewoning en in de door haar uitgebrachte offertes uitdrukkelijk een algemeen acceptatievoorbehoud is gemaakt, kon Aangeslotene naar het oordeel van de Commissie in redelijkheid komen tot een afwijzing van de hier aan de orde zijnde aanvraag voor een hypothecaire geldlening.

Het voorgaande leidt ertoe dat de vordering van Consument moet worden afgewezen.

## **5. Beslissing**

De Commissie beslist, bij wijze van bindend advies, dat de vordering van Consument wordt afgewezen.