



KiFiD

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 45 d.d. 19 mei 2009

(mr. R.J. Paris, voorzitter, en de heren mr. W.F.C. Baars en E.J.M. Mackay)

I. Procedure

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

- het verzoek tot geschilbeslechting ontvangen op 31 oktober 2007;
- de relevante stukken uit het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening (brief van Consument van 5 juli 2007 met bijlagen);
- de aanvulling van 14 februari 2008;
- het antwoord van Aangeslotene d.d. 22 juli 2008;
- de repliek van Consument d.d. 19 augustus 2008;
- de dupliek van Aangeslotene d.d. 9 september 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 28 november 2008.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

- 2.1 Consument heeft op 13 of 14 maart 2006 een gesprek met een adviseur van het kantoor te Mijdrecht van de Aangeslotene in verband met de aankoop van een watervilla. In dat gesprek geeft Consument aan dat het de bedoeling is dat de watervilla uitsluitend op haar eigen naam wordt gekocht. Tevens geeft zij aan dat zij deels een WAO-uitkering geniet. Er worden kopieën gemaakt van enkele relevante gegevens, waaronder de WAO-uitkeringsspecificaties.
- 2.2 Medio mei 2006 bereikt Consument overeenstemming met de verkopende makelaar over de aanschafprijs van de watervilla.



KiFiD

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

- 2.3 Op 9 juni 2006 deelt de directeur van het kantoor te Mijdrecht Consument per e-mail mede dat de door Consument aangevraagde hypotheek niet kan worden verleend. Als reden geeft Aangeslotene aan dat de WAO-uitkering van Consument niet meegenomen kan worden in de financiering.
- 2.4 Consument besluit vervolgens om de villa op twee namen aan te kopen; haar partner wordt 1% mede-eigenaar van de watervilla en tevens medeschuldenaar van de hypothecaire geldlening. Een daartoe door Aangeslotene opgestelde offerte wordt door Consument en haar partner op 25 juni 2006 getekend.
- 2.5 Omdat de overdracht op 1 februari 2007 plaatsvindt en de geldigheidsduur van de op 25 juni 2006 getekende offerte dan reeds verstreken is, doet Aangeslotene Consument op 12 oktober een nieuwe offerte toekomen welke door Consument en haar partner op 16 oktober wordt getekend. Aangezien Consument deze offerte voorziet van een aantal handmatige wijzigingen, zendt Aangeslotene Consument op 7 november een nieuwe offerte toe die door Consument en haar partner medio november 2006 wordt getekend.
- 2.6 Bij brief van 26 januari 2007 deelt de notaris de Consument mede dat hij van de zijde van Aangeslotene nog geen hypotheekstukken heeft ontvangen.
- 2.7 Op 31 januari 2007 ontvangt Consument de concept-hypotheekakte van de notaris; op 1 februari 2007 vindt de overdracht plaats en verleent de Consument de hypotheek.

3 Geschil

- 3.1 Consument vordert van Aangeslotene € 4.150,- zijnde de door haar geleden schade als gevolg van het feit dat haar partner voor 1% mede-eigenaar van de watervilla diende te worden (€ 4.150 is 1% van de koopsom van € 415.000) alsmede € 880 aan gedeerd inkomensverlies en € 52,50 aan porto- en telefoonkosten.
- 3.2 Consument voert daartoe aan dat zij in verband met een financieringsaanvraag in maart 2006 een aantal gesprekken in het kantoor Mijdrecht van Aangeslotene heeft gevoerd. In april 2006 wordt zij door de directeur van dat kantoor gebeld met de mededeling dat haar gegevens, waaronder die met betrekking tot haar inkomen, zijn gecheckt en dat haar leningsaanvraag is goedgekeurd. Nadat Consument het koopcontract had getekend en Aangeslotene desgevraagd nog aanvullende gegevens had doen toekomen, laat Aangeslotene haar in juni 2006 per e-mailbericht weten dat haar leningsaanvraag is afgewezen omdat haar WAO-inkomen niet meegenomen kan



KiFiD

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

worden in de daartoe te maken inkomensberekening. Consument voelt zich daardoor genoodzaakt haar partner mede-eigenaar van de watervilla en medeschuldenaar van de hypothecaire geldlening te maken. In januari 2007 verneemt Consument vervolgens van Aangeslotene dat de geldverstrekker niet akkoord gaat vanwege een passage in het taxatierapport. Uiteindelijk ontvangt Consument eerst op 26 januari 2007 de bevestiging van Aangeslotene dat de geldlening rond is. Op 31 januari 2007, één dag voor de overdracht, ontvangt zij ten slotte van de notaris de concept-hypotheekakte.

- 3.3 Consument verwijt Aangeslotene dat zij haar onjuiste informatie heeft verstrekt waardoor de aankoop van de watervilla vertraging heeft opgelopen. Tevens verwijt Consument Aangeslotene dat zij gedane toezeggingen heeft ingetrokken en dat zij onzorgvuldig, onprofessioneel, heeft gehandeld. De handelwijze van Aangeslotene heeft bij Consument niet alleen stress veroorzaakt, zij heeft daardoor ook onnodige kosten moeten maken.
- Consument vordert naast de vergoeding van het deel dat haar partner alsnog mede-eigenaar van de watervilla diende te worden, tevens vergoeding van de door haar gemaakte kosten.
- 3.4 Aangeslotene heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren aangevoerd. Aangeslotene geeft aan dat Consument in het gesprek van 13 of 14 maart 2006 heeft aangegeven dat zij een WAO-uitkering geniet en in de oude regeling valt waardoor zij niet herkeurd hoefde te worden. Naar Aangeslotene later bleek diende Consument echter om de vijf jaar herkeurd te moeten worden waardoor haar WAO-inkomen niet meegenomen kon worden in de voor de verstrekking te maken inkomensberekening. Ook kon aan de partner van Consument, die zelfstandig ondernemer is, op basis van de toen beschikbare financiële gegevens van zijn onderneming, geen voor de berekening meetellend inkomen worden toegekend. De door Consument aangevraagde geldlening ter hoogte van € 250.000,- wordt door de geldverstrekker dan ook afgewezen. Een geldlening van € 172.500,- behoort echter wel tot de mogelijkheden en deze mogelijkheid wordt ook aan Consument voorgelegd. Consument kiest er vervolgens voor om de watervilla op twee namen aan te schaffen en haar partner medeschuldenaar van de geldlening te maken. Nadat zij de geldverstrekker nieuwe financiële cijfers van het bedrijf van haar partner had doen toekomen, ontvangt zij in juni 2006 een offerte die door Consument en haar partner wordt getekend. De beperkte geldigheidsduur van deze offerte en de late passeerdatum van de hypotheekakte leiden ertoe dat Aangeslotene in oktober 2006 een nieuwe offerte aan Consument en haar partner ter ondertekening voorlegt. Omdat Consument handmatig een aantal wijzigingen in deze offerte aanbrengt, zendt Aangeslotene in november 2006 opnieuw een offerte ter ondertekening aan



KiFiD

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Consument en haar partner toe. Deze offerte wordt door beiden medio november 2007 getekend.

- 3.5 Aangeslotene erkent dat het hele traject van de leningsaanvraag tot hypotheekverlening geruime tijd heeft geduurd. Zij wijst er echter op dat Consument haar zelf onjuiste informatie heeft verstrekt over haar WAO-uitkering. Tevens merkt Aangeslotene op dat de lange doorlooptijd een gevolg is van het feit dat Consument zelf had aangegeven pas op 1 februari 2007 de hypotheekakte te willen passeren. De hypotheekakte is op die dag ook conform de wensen van Consument gepasseerd: de vorm, het bedrag en de tenaamstelling van de geldlening zijn conform de door Consument en haar partner getekende offerte en derhalve conform hun wensen. Als Consument de geldlening niet op naam van haar partner had willen afsluiten, had zij de akte niet moeten tekenen dan wel bij een andere geldverstrekker een offerte moeten aanvragen. Eveneens wijst Aangeslotene erop dat Consument al vóórdat de financiering definitief rond was, en zelfs voordat zij een offerte van de geldverstrekker had ontvangen, het koopcontract van de watervilla had getekend. Consument heeft in het traject van financieringsaanvraag tot hypotheekverlening zelf een aantal keuzes gemaakt. Indien uit de gemaakte keuzes al schade is voortgevloeid, hetgeen door Aangeslotene wordt betwist, dan is Consument naar de mening van Aangeslotene zelf verantwoordelijk voor de eventuele gevolgen van haar keuzes.

4. Beoordeling

- 4.1 De Commissie stelt vast dat in maart 2006 de eerste gesprekken van Consument met Aangeslotene in het kader van een leningsaanvraag hebben plaatsgevonden. Hoewel al snel duidelijk was dat de overdracht van de watervilla per 1 februari 2007 zou plaatsvinden, ontvangt Consument pas enkele dagen vóór het notariële transport de bevestiging van Aangeslotene dat er geen beletselen zijn voor de overdracht en ontvangt Consument slechts één dag voor de overdracht de hypotheekakte. De Commissie is van oordeel dat het gehele traject van leningsaanvraag tot toezending van de definitieve stukken, te lang heeft geduurd en geen schoonheidsprijs verdient. Een meer actieve opstelling van Aangeslotene in het traject zou, zoals Aangeslotene ter zitting ook heeft erkend, op haar plaats zijn geweest.
- 4.2 De vraag is echter of het gegeven dat kanttekeningen kunnen worden geplaatst bij de handelwijze van Aangeslotene, tevens met zich brengt dat Aangeslotene vanuit juridisch oogpunt een verwijt kan worden gemaakt. Feit is dat Consument akkoord is gegaan met de door Aangeslotene aangeboden offerte en de daarin opgenomen voorwaarden met betrekking tot het bedrag, de vorm en de tenaamstelling van de geldlening. Eveneens staat vast dat de overdracht van de watervilla heeft



KiFiD

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

plaatsgevonden op de door Consument aangegeven datum van 1 februari 2007. Van een vertraagde levering en daaruit voortvloeiende schade, zoals Consument stelt, kan naar het oordeel van de Commissie dan ook geen sprake zijn.

- 4.3 Zelfs als de handelwijze van Aangeslotene al tot een aan haar toe te rekenen schade zou hebben geleid, kan naar het oordeel van de Commissie de door Consument geclaimde vordering ter hoogte van 1% van de koopsom ad € 415.000,- niet worden aangemerkt als een aan Aangeslotene toe te rekenen schadepost. Nog afgezien van het feit dat Consument niet heeft aangetoond dat zij deze schade heeft geleden, bestaat tussen de door Consument geclaimde vordering en de handelwijze van Aangeslotene geen causaal verband en zou de vordering om deze reden al moeten worden afgewezen.
- 4.4 Ten aanzien van de overige door Consument geclaimde kosten merkt de Commissie op dat de aard van de onderhavige procedure -eenvoudig van opzet, laagdrempelig en weinig formeel- met zich brengt dat partijen de door hen gemaakte kosten in verband met de behandeling van het geschil in beginsel zelf dienen te dragen. De Commissie kan in bijzondere gevallen anders bepalen. Van een dergelijk bijzonder geval is de Commissie in dit geval niet gebleken.

5. Beslissing

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