



KiFiD

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 75

d.d. 15 april 2010

(mr H.J. Schepen, voorzitter, mevrouw mr J.W.M. Lenting en E.J.M. Mackay)

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 ingevulde vragenformulier ontvangen op 26 maart 2009;
- de door Consument ingevulde verklaring ontvangen op 8 april 2009;
- het verweer van Aangeslotene van 31 augustus 2009;
- de repliek van Consument van 9 september 2009;
- de dupliek van Aangeslotene van 28 september 2009;
- de ter zitting door Consument overgelegde pleitnota.

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 19 februari 2010. Aldaar zijn beide partijen verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

2.1 Consument maakt sinds enige jaren gebruik van de financiële dienstverlening zoals Aangeslotene deze aanbiedt. Ook de financiering van de in 2007 aan haar in eigendom toebehorende woning is door bemiddeling van Aangeslotene bij een geldverstrekker tot stand gekomen. Deze bestaande hypothecaire lening van € 200.000,00 is Consument van zins te behouden bij de aanschaf van een nieuwe woning zodat zij daarmee de afsluitkosten van een nieuwe hypothecaire lening uitspaart.

2.2 In augustus 2007 geeft Consument een makelaarskantoor opdracht te bemiddelen bij de aankoop van een nieuwe woning in de prijs categorie van € 150.000,00 tot € 215.000,00. In deze opdracht is een courtage van 1,5% van de uiteindelijke koopsom overeengekomen, exclusief BTW (19%). Consument tekent op 22 november 2007 het voorlopige koopcontract van een woning met een aanschafwaarde van € 199.500,00 en een executiewaarde na verbouwing van € 195.000,00.

2.3 Consument ontvangt op 17 januari 2008 een door Aangeslotene bij de huidige geldverstrekker aangevraagde offerte voor een hypothecaire lening van € 243.000,00 ten behoeve van de aanschaf en verbouwing van de nieuwe woning. Deze offerte bestaat uit meerdere leningdelen waaronder het bestaande, aflossingsvrije, gedeelte van € 200.000,00



KiFiD

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

tegen een rentepercentage van 5,05 en een additionele € 43.000,00 tegen een rentepercentage van 5,6, eveneens aflossingsvrij. Van dit laatste bedrag is € 19.000,00 bestemd als bouwdepot. Op deze wijze is aan Consument de maximale hypothecaire lening verstrekt conform de voorwaarden van de geldverstrekker waarin is bepaald dat deze niet hoger mag zijn dan 125% van de executiewaarde van de woning.

2.4 Consument verkoopt haar woning waarbij de verkoopprijs van € 182.500,00 lager uitvalt dan de hoogte van de bestaande hypothecaire lening. Er resteert een verschil van € 17.500,00. Tezamen met de makelaarscourtage gerekend voor de aanschaf van de nieuwe woning van ruim € 3.560,00 en de notariskosten bedraagt het totale financieringstekort van Consument € 21.894,41. Aangeslotene vraagt de geldverstrekker om een verhoging van de hypothecaire lening voor de nieuwe woning ter grootte van dit tekort.

2.5 Op 13 februari 2008, kort voor het passeren van de hypotheekakte op 15 februari 2008, blijkt dat de geldverstrekker de aangevraagde verhoging weigert. Aangeslotene weet wel een doorlopend krediet bij de geldverstrekker te bewerkstelligen. Dit krediet, ter grootte van € 22.600,00, wordt verstrekt onder voorwaarde van een variabele rentevergoeding die op het moment van afsluiten 8,5% op jaarbasis bedraagt. Consument maakt € 21.910,00 van dit krediet over aan de notaris om het ontstane tekort teniet te doen.

2.6 Op 19 februari 2008 stelt Consument Aangeslotene voor de ontstane schade aansprakelijk.

3. Geschil

3.1 Consument vordert vergoeding van de door haar geleden schade, bestaande uit het verschil in rentelasten voortvloeiende uit de hypothecaire lening en het doorlopend krediet, door haar begroot op een bedrag van € 7.565,00.

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslagen. Aangeslotene heeft Consument verkeerd voorgelicht aangaande het risico dat de beoogde geldverstrekker de hypotheek niet zou verhogen met een bedrag ter grootte van het tekort dat bij de verkoop van de woning zou ontstaan. Aangeslotene heeft Consument verzekerd dat de hypotheek verhoogd zou kunnen worden met dat bedrag zelfs toen, gezien het nog op te nemen bouwdepot, al 125% van de executiewaarde was bereikt. Dit heeft ertoe geleid dat kort voor de overdracht een doorlopend krediet met een hogere rente diende te worden afgesloten om de kosten te kunnen dekken. Consument betaalt derhalve een hoger rentepercentage dan wanneer het tekort in de hypothecaire financiering was opgenomen. Voorts heeft Aangeslotene nooit expliciet gevraagd om de exacte makelaarskosten voor de nota van afrekening bij aankoop van de nieuwe woning terwijl die al zes maanden voor de overdracht en het opstellen van de nota van afrekening bekend waren. Daardoor heeft Consument onverwachts bij de overdracht een bedrag van € 1.100,00 direct dienen af te rekenen dat niet was begroot.



KiFiD

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

3.3 Aangeslotene heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren aangevoerd. Er is op duidelijke wijze aan Consument gecommuniceerd dat een verhoging van de hypothecaire lening afhankelijk zou zijn van toestemming van de geldverstrekker en dat deze daarvoor diende af te wijken van haar voorwaarden. Aangeslotene heeft namelijk geen acceptatiebevoegdheid van de geldverstrekker en kan dan ook nimmer hebben toegezegd dat een dergelijke verhoging daadwerkelijk doorgang zou vinden. Consument was derhalve op de hoogte van het risico dat geldverstrekker niet met een verhoging in zou stemmen en dat bij afwijzing van een verzoek daartoe een persoonlijk krediet nodig zou zijn ter financiering van het ontstane tekort. Aangeslotene heeft door de huidige constructie te regelen zelfs meer gedaan dan van haar verwacht mocht worden.

Daarnaast was het de eigen verantwoordelijkheid van Consument om de hoogte van de makelaarscourtage aan Aangeslotene kenbaar te maken. Zij heeft dit nagelaten waardoor Aangeslotene bij de financiering geen rekening met het werkelijke bedrag kon houden en er een verschil is ontstaan.

Aangeslotene betwist bovendien dat er sprake is van schade. Voor zover daarvan wel gesproken kan worden dient deze echter voor rekening en risico van Consument te blijven.

4. Beoordeling

Naar aanleiding van het over en weer door partijen gestelde overweegt de Commissie als volgt.

4.1 De Commissie stelt vast dat bij de verkoop van de oude woning en de aanschaf van de nieuwe woning van Consument tussen haar en Aangeslotene een misvatting is gerezen omtrent de vraag op welke wijze het tekort dat uit de verkoop voortvloeide kon worden opgevangen.

4.2 Naar het oordeel van de Commissie is genoegzaam gebleken dat het ontstaan van het voornoemde tekort gezien de omstandigheden onvermijdelijk was en ook kenbaar moet zijn geweest voor beide partijen. Ten aanzien van de wijze waarop met het tekort is omgegaan merkt de Commissie op dat Aangeslotene Consument niet op een incorrecte manier heeft voorgelicht. Consument heeft niet aannemelijk gemaakt, dat Aangeslotene zodanige verwachtingen heeft gewekt, dat zij er volledig op mocht rekenen, dat het tekort (ongeacht de omvang) door de bestaande hypothecaire geldverstrekker zou kunnen worden gefinancierd door verhoging van de hypotheek en dat zij uitsluitend op die grond is overgegaan tot aankoop van het huis in X.

4.3 Consument kan derhalve niet met succes een beroep doen op de stelling dat Aangeslotene in haar advisering ten aanzien van de mogelijke verhoging van de hypothecaire lening onzorgvuldig heeft gehandeld. Dit geldt tevens voor de stelling dat Aangeslotene door het aandragen van een alternatieve constructie waarvoor een hoger rentepercentage geldt dan oorspronkelijk beoogd verwijtbaar zou hebben gehandeld.

4.4 De Commissie overweegt voorts dat Aangeslotene met betrekking tot de



KiFiD

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

onderwaardering van de hoogte van de makelaarscourtage evenmin een treffend verwijt kan worden gemaakt nu ook voor dit onderdeel van het geschil niet voldoende aannemelijk is geworden dat de advisering van Aangeslotene heeft geleid tot het ontstane kostenverschil.

4.5 Resumerend is de Commissie van oordeel dat Aangeslotene niet toerekenbaar tekort is geschoten in de op haar rustende zorgplicht bij de totstandkoming van onderhavige overeenkomst tot geldlening. De Commissie acht daarbij wel termen aanwezig om aan te nemen dat Consument schade heeft geleden docht deze valt naar haar oordeel niet aan Aangeslotene toe te rekenen.

4.6 Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de vordering van Consument moet worden afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie stelt bij bindend advies vast dat de vordering van Consument wordt afgewezen.