Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2013-105 d.d. 4 april 2013
(mr. H.J. Schepen, voorzitter, mr. J.W.M. Lenting en mr. A.M.T. Wigger, leden en mevrouw mr. F. Faes, secretaris)

Samenvatting

Consument verkoopt zijn appartement waarbij de verkoopprijs lager uitvalt dan de hoogte van de bestaande hypothecaire geldlening. Consument stelt dat de tussenpersoon hem onjuist heeft geïnformeerd over het bedrag dat hij bij de overdracht van het appartement diende te voldoen. De Commissie is van oordeel dat dit bedrag voor Consument zelf kenbaar was en dat de tussenpersoon niet tekort is geschoten in de op haar rustende zorgplicht. De vordering van Consument wordt afgewezen.

Consument,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Rene van der Velden Makelaardij en Assurantiën B.V., gevestigd te Rosmalen, hierna te noemen Aangeslotene.

1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:
- het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- het verzoek tot geschilbeslechting van Consument, ontvangen op 24 mei 2012;
- het verweerschrift van Aangeslotene;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van Aangeslotene.

2. Overwegingen

De Commissie heeft het volgende vastgesteld.
Tussenkomst van de Ombudsman Financiële Dienstverlening heeft niet tot oplossing van het geschil geleid.
Beide partijen zullen het advies van de Commissie als bindend aanvaarden.
Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 8 maart 2013 en zijn aldaar verschenen.

3. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

3.1. In 2007 heeft Consument van een woningbouwvereniging een appartement voor een bedrag van € 188.000,- gekocht. In het kader van de aankoop van het appartement heeft Consument, na advisering en bemiddeling door Aangeslotene, een hypothecaire geldlening voor een bedrag van € 211.000,- gesloten bij een financier. Bij verkoop van het appartement door Consument heeft de woningbouwvereniging een terugkooprecht.

3.2. In 2010 heeft Consument besloten een nieuwe woning te kopen. Op 9 juni 2010 heeft Consument de koopakte voor de woning getekend, met daarin een financieringsvoorbehoud tot 28 juni 2010. Deze termijn is later verlengd tot 7 juli 2010.

3.3. De koopprijs van de woning bedroeg € 225.000,-. Op 1 juli 2010 is, na advisering en bemiddeling door Aangeslotene, door een financier een hypotheekofferte uitgebracht voor een bedrag van € 250.900,-. Dit is het maximale bedrag dat Consument op grond van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen kon lenen.

3.4. Bij brief van 28 juni 2010 heeft de woningbouwvereniging aan Consument medegedeeld dat de terugkoopprijs van het appartement is vastgesteld op € 178.000,-. Consument is akkoord gegaan met dit bedrag.

3.5. Op 30 juli 2010 heeft de overdracht van de nieuwe woning plaatsgevonden en is de hypotheekakte gepasseerd. Een bedrag van € 8.115,82 uit hoofde van de nieuwe hypothecaire geldlening is door de notaris aan Consument uitbetaald.

3.6. Op 23 augustus 2010 heeft de notaris inzake de verkoop van het appartement en aflossing van de hypothecaire geldlening een nota opgesteld, waaruit blijkt dat het totale financieringstekort van Consument € 34.008,13 bedraagt. Consument heeft met het bedrag van € 8.115,82 en eigen geld een deel van het tekort voldaan. Om het resterende bedrag te kunnen voldoen heeft Consument voor een bedrag van € 20.935,- een geldlening gesloten bij een kredietaanbieder. Een bedrag van € 3.000,- heeft hij van zijn ouders geleend.

4. De vordering en grondslagen

4.1. Consument vordert dat Aangeslotene wordt veroordeeld tot betaling van € 26.347,15. Dit bedrag bestaat uit het bedrag dat hij extra heeft moeten lenen alsmede de daarover verschuldigde rente.

4.2. Aan deze vordering legt Consument ten grondslag dat Aangeslotene niet heeft gehandeld zoals van een redelijk bekwaam en redelijk handelend adviseur had mogen worden verwacht. Consument voert hiertoe onder meer aan dat Aangeslotene Consument verkeerd heeft voorgelicht aangaande het bedrag van het tekort dat bij de verkoop van het appartement zou ontstaan en dat Aangeslotene onvoldoende rekening heeft gehouden met dit tekort bij het adviseren over de nieuwe hypothecaire geldlening.

4.3. Op de stellingen die Aangeslotene aan haar verweer ten grondslag legt wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

5. Beoordeling

5.1. Inzake de vraag of Aangeslotene toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van haar zorgplicht jegens Consument overweegt de Commissie het volgende.

5.2. De hypothecaire geldlening op het appartement bedroeg € 211.000,-. Naar het oordeel van de Commissie had Consument moeten begrijpen dat het bedrag dat hij bij de overdracht van de appartement diende te voldoen afhankelijk was van de verkoopopbrengst van het appartement. Toen de woningbouwvereniging op 28 juni 2010 aan Consument mededeelde dat zij het appartement voor een bedrag € 178.000,- zou kopen, had Consument moeten begrijpen dat het tekort € 33.000,- zou bedragen.

5.3. 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 Consument. Ten aanzien van de wijze waarop met het tekort is omgegaan merkt de Commissie op dat niet is komen vast te staan dat Aangeslotene Consument op een incorrecte manier heeft voorgelicht. Consument heeft niet aannemelijk gemaakt, dat Aangeslotene de verwachting heeft gewekt dat het tekort slechts het verschil tussen de aankoop- en verkoopprijs van het appartement zou zijn. Daarnaast is niet gebleken dat Aangeslotene onvoldoende rekening heeft gehouden met het tekort bij het adviseren over de nieuwe hypothecaire geldening.

5.4. Op grond van het bovenstaande is de Commissie van oordeel dat niet is komen vast te staan dat Aangeslotene tekort is geschoten in de nakoming van haar zorgplicht jegens Consument. De vordering van Consument zal daarom worden afgewezen.

5.5. Alle overige door partijen ingebrachte stellingen en argumenten kunnen niet tot een ander oordeel leiden en zullen derhalve onbesproken blijven.

6. Beslissing

De Commissie stelt bij 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.