KiFiD
Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2011-354 d.d. 20 december 2011
(mr. H.J. Schepen, voorzitter, mevrouw mr. J.W.M. Lenting en mevrouw mr. A.M.T. Wigger, leden, en mr. K. Schouten, plv. secretaris)

Samenvatting

Aangeslotene heeft de aanvraag van de hypothecaire financiering afgewezen, omdat er nog een BKR-registratie op naam van Consument bestond. De Commissie stelt nu Consument stelt dat de adviseur van Aangeslotene tijdens het adviesgesprek heeft medegedeeld dat de BKR-registratie een onbenulligheid betrof, is het aan hem om die stelling aannemelijk te maken. De Commissie is van oordeel dat Consument daarin niet is geslaagd. De oorzaak van de schade die Consument stelt te hebben geleden, heeft hij dus aan zichzelf te wijten en kan hij niet aan Aangeslotene toerekenen.

1. Procedure

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:
- het door de Ombudsman Financiële Dienstverlening overgelegde dossier;
- het verzoek van Consument tot geschilbeslechting, ontvangen op 1 oktober 2010;
- het door Consument ondertekende vragenformulier d.d. 15 november 2010;
- het antwoord van Aangeslotene d.d. 3 mei 2011;
- de repliek van Consument d.d. 22 mei 2011; en
- de dupliek van Aangeslotene d.d. 6 mei (bedoeld zal zijn: juni) 2011.

De Commissie heeft vastgesteld dat tussenkomst van de Ombudsman Financiële Dienstverlening niet tot oplossing van het geschil heeft geleid.
De Commissie heeft vastgesteld dat partijen het advies als bindend zullen aanvaarden.
De Commissie heeft partijen opgeroepen voor een mondelinge behandeling te Den Haag op 7 oktober 2011. Aldaar zijn partijen verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

2.1 Medio juni 2009 heeft Consument zich in het kader van de mogelijke financiering van een door hem aan te kopen woning tot Aangeslotene gewend. Op 3 juli 2009 heeft vervolgens een gesprek tussen Consument en een hypotheekadviseur van Aangeslotene plaatsgevonden.

2.2 Op basis van dit gesprek heeft Aangeslotene op 6 juli 2009 een hypotheekadvies uitgebracht. In dit advies is de BKR-registratie van de echtgenote van Consument niet opgenomen. Daarnaast is in het advies een verkoopopbrengst van EUR 270.000,- van de huidige woning van Consument opgenomen. In het advies staat het volgende vermeld: “De gehanteerde gegevens in dit overzicht zijn in overleg met u tot stand

gekomen. Voor eventuele onjuistheden aanvaardt [naam Aangeslotene] geen aansprakelijkheid."

2.3 Consument heeft na ontvangst van het hypotheekadvies een makelaar benaderd en een taxateur en een bouwkundig inspecteur ingeschakeld. Vervolgens is hij overgegaan tot aankoop van de woning welke hij op het oog had, met een ontbindende voorwaarde tot 12 augustus 2009.

2.4 Op 6 augustus 2009 heeft Consument zich wederom tot Aangeslotene gewend en medegedeeld dat hij inmiddels een woning in X had aangekocht. Consument verzocht Aangeslotene om financiering van deze woning. Omdat de woning gelegen was in X, is het hypotheekadvies doorgestuurd naar Bank Y. Op 31 augustus 2009 heeft Bank Y de financieringsaanvraag van Consument op basis van de beschikbare gegevens afgewezen.

3. Geschil

3.1 Consument vordert van Aangeslotene de als gevolg van de afgewezen financieringsaanvraag (waardoor de koop van de woning niet is doorgegaan) voor niets gemaakte kosten. Deze kosten bestaan volgens Consument uit makelaarskosten ad EUR 2.017,05, taxatiekosten ad EUR 283,93 en reiskosten ad EUR 137,50, totaal derhalve EUR 2.438,48. Daarnaast vordert Consument van Aangeslotene smartengeld.

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

- Consument heeft na een aanvankelijk positief hypotheekadvies geen financiering gekregen voor de aankoop van het huis te X. Afwijzing van de financieringsaanvraag vanwege de BKR-registratie van de echtgenote van Consument was niet terecht omdat Consument Aangeslotene tijdens het adviesgesprek reeds had geïnformeerd over de BKR-registratie en dit volgens Aangeslotene geen problemen zou opleveren.
- Ook afwijzing van de financieringsaanvraag vanwege de lagere verkoopopbrengst van de woning van Consument dan in het hypotheekadvies was opgenomen, was niet terecht omdat dit argument pas later aan de orde kwam.
- Consument heeft tijdens het adviesgesprek duidelijk aan Aangeslotene medegedeeld dat hij op basis van het adviesgesprek over zou gaan tot aankoop van de beoogde woning. Aangeslotene heeft Consument niet duidelijk gemaakt dat hij nog geen koopcontract moest ondertekenen maar eerst een hypotheekofferte moest aanvragen.

3.3 Aangeslotene heeft, kort en zakelijk weergegeven, het volgende verweer gevoerd:

- Aangeslotene kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de kosten die Consument claimt. Een hypotheekadvies is immers geen hypotheekofferte. Het hypotheekadvies is gebaseerd op de door Consument aangeleverde gegevens en Aangeslotene is hieraan niet gebonden. Dit staat ook met zoveel woorden in het advies vermeld. Het advies is dus geen toezegging van Aangeslotene dat een financiering verstrekt zal worden.

- Niet de adviseur van Aangeslotene maar Consument zelf heeft in het adviesgesprek medegedeeld dat de BKR-registratie een onbenulligheid betrof en dat Consument en zijn echtgenote dat zouden oplossen.
- Consument heeft zelf besloten om, na het hypotheekadvies, de woning aan te kopen. Hierover heeft hij geen overleg gevoerd met Aangeslotene. Dit terwijl het voor hem duidelijk was dat de BKR-registratie een probleem kon opleveren. Aangeslotene was volgens Consument zelf immers de laatste strohalm 'vanwege dat BKR-verhaal'.
- Het dossier was op het moment van aankoop van de woning door Consument overigens ook nog niet compleet. Voordat er een hypotheekofferte kon worden uitgebracht, diende er nog een aantal zaken te worden aangeleverd en diende de BKR-registratie te worden verwijderd. Ook het adres van de nieuwe woning was nog niet bij Aangeslotene bekend.
- Uiteindelijk bleek de oude woning van Consument minder waard te zijn dan Consument had verteld en was er nog steeds sprake van de BKR-registratie. Tevens werden door Aangeslotene opgevraagde stukken – te weten een bouwkundig rapport van het aan te kopen pand, een onderbouwing van de verbouwingskosten en een onderbouwing van de (aan de bank te verpanden) spaargelden van de ouders van Consument – nimmer bij Aangeslotene noch bij de Bank Y aangeleverd. Aangeslotene, noch de Bank Y kon derhalve een offerte uitbrengen en/of een financiering aanbieden.

4. Beoordeling

Naar aanleiding van het over en weer door partijen gestelde en hetgeen door hen tijdens de hoorzitting naar voren is gebracht, overweegt de Commissie als volgt.

4.1 De Commissie stelt vast dat Aangeslotene het hypotheekadvies van 6 juli 2009 aan Consument heeft verstrekt ervan uitgaande dat de vermelding van de echtgenote van Consument in het BKR-register zou zijn verwijderd en de verkoopwaarde van het oude huis van Consument EUR 270.000,- zou bedragen.

4.2 De Commissie stelt voorts vast dat niet onomstotelijk tussen partijen vaststaat wie heeft medegedeeld dat de BKR-registratie van de echtgenote van Consument slechts een onbenulligheid betrof. Nu Consument stelt dat de adviseur van Aangeslotene tijdens het adviesgesprek heeft medegedeeld dat de BKR-registratie een onbenulligheid betrof, is het aan hem om die stelling aannemelijk te maken. De Commissie is van oordeel dat Consument daarin niet is geslaagd. Noch uit de schriftelijke stukken, noch uit hetgeen ter zitting is toegelicht, kan de Commissie afleiden wat tijdens het adviesgesprek door wie over de BKR-registratie gezegd is.

4.3 Daarnaast is de Commissie van oordeel dat Consument niet heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht. Het had naar het oordeel van de Commissie op de weg van Consument gelegen om nadere vragen te stellen over de problemen die de BKR-registratie voor de financiering van het huis mee kon brengen. Dit geldt temeer nu

de financiering al meermalen was afgewezen vanwege die BKR-registratie van de echtgenote van Consument.

4.4 Nu niet alleen de BKR-registratie nog bleek te bestaan, maar ook de verkoopwaarde van het oude huis van Consument lager bleek te liggen dan verondersteld en bovendien door Aangeslotene bij Consument opgevraagde stukken niet werden aangeleverd, heeft Bank Y de hypotheekfinanciering kunnen afwijzen. Daaraan doet het door Aangeslotene in juni 2009 verstrekte hypotheekadvies niet af. Het hypotheekadvies is immers geen hypotheekofferte, maar een advies dat gebaseerd is op gegevens die in overleg met Consument tot stand zijn gekomen en waarvoor Aangeslotene blijkens het advies ook geen aansprakelijkheid heeft aanvaard. Consument had er derhalve niet vanuit mogen gaan dat Aangeslotene met dit advies toezegde dat een financiering verstrekt zou worden, maar had zich vóór aankoop van de woning wederom tot Aangeslotene moeten wenden voor de financieringsaanvraag. Dat heeft Consument nagelaten. De oorzaak van de schade die Consument stelt te hebben geleden, heeft hij dus aan zichzelf te wijten en kan hij niet aan Aangeslotene toerekenen. Een deugdelijke grondslag voor toewijzing van de vordering van Consument ontbreekt derhalve.

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

5. Beslissing

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

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.