KiFiD
Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 59 d.d. 28 juli 2009
(mevrouw mr. E.M. Dil-Stork, voorzitter, mevrouw mr. A.M.T. Wigger en mr. W.F.C. Baars)

1. 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, ontvangen op 15 juli 2008;
- het ingevulde en ondertekende vragenformulier;
- het verweerschrift, ontvangen op 17 december 2008;
- conclusie van repliek, ontvangen op 14 januari 2009;
- conclusie van dupliek, ontvangen op 10 februari 2009.

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 niet-bindend zullen aanvaarden.

De Commissie heeft partijen opgeroepen voor een mondelinge behandeling te Den Haag op 19 juni 2009.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

2.1 Op 19 maart 2007 hebben de Consumenten Aangeslotene om advies gevraagd over het verkrijgen van financiering voor de aanschaf van een woning. Aangeslotene heeft de Consumenten op 21 maart 2007 een drietal mogelijke financieringsvoorstellen doen toekomen.
De voorkeur van de Consumenten ging uit naar het voorstel zoals gedaan door Obvion. Net als bij de overige twee voorstellen maakte een verplichte overlijdensrisicoverzekering voor de Consumenten onderdeel uit van het voorstel. De dekking bij deze overlijdensrisicoverzekering diende zowel voor Consument 1 als voor Consument 2 minimaal € 36.000 te bedragen.

2.2 Na een gesprek met Aangeslotene waarin deze te kennen had gegeven dat het koop-contract een standaard koopcontract was en dat het derhalve niet nodig was om het

contract ten kantore van Aangeslotene voor ondertekening te bespreken, hebben de Consumenten op 2 april 2007 de koopovereenkomst getekend. In de koopovereenkomst was onder artikel 16.1 de volgende ontbindende voorwaarde opgenomen:

Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk (…)
b. op 13 april 2007 koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van €194.700, zeggen EENHONDERDVIERENNEGENTIGDUIZENDZEVENHONDERD EURO geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekkende instelling heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan € 11.682,- zegge ELFDUIZENDZESHONDERDTWEEENTACHTIG EURO of een rentepercentage niet hoger dan 6% bij de volgende hypotheekvorm: onder de gebruikelijke voorwaarden, tegen de thans geldende tarieven en in een nader te bepalen hypotheekvorm.
c. op 13 april 2007 koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen.

2.3 Aangezien de Consumenten de prijzen van de overlijdensrisicoverzekeringen van andere aanbieders wilden vergelijken met het voorstel van Aangeslotene hebben zij het op 2 april 2007 bij Aangeslotene klaarliggende aanvraagformulier voor de overlijdensrisicoverzekering niet getekend. Uit de vergelijking is naar voren gekomen dat een andere aanbieder tegen een lagere premie een overlijdensrisicoverzekering aanbood met een dekking van € 100.000. Uiteindelijk heeft Aangeslotene zijn voorstel aangepast zodat ook bij zijn voorstel sprake zou zijn van een dekking van € 100.000, zij het dat dan tevens een arbeidsongeschiktheidsverzekering gesloten diende te worden. Uiteindelijk hebben de Consumenten gekozen voor de door Aangeslotene voorgestelde overlijdensrisicoverzekering.

2.3 Op 11 april 2007 zijn de Consumenten bij Aangeslotene op kantoor geweest om het financieringsvoorstel en de daarbij behorende overlijdensrisicoverzekering te ondertekenen. Naar aanleiding van de door de Consumenten ingevulde gezondheidsverklaringen heeft Aangeslotene gewezen op het feit dat in verband met de gezondheid van Consument 2 de overlijdensrisicoverzekering mogelijk niet verstrekt zou worden. Aangeslotene heeft vervolgens aangegeven dat dit zou kunnen betekenen dat de Consumenten enkele tientallen euro's per maand meer zouden moeten gaan betalen. De Consumenten wensten hier niet mee akkoord te gaan en wilden derhalve de termijn van het financieringsvoorbehoud verlengen. Volgens Aangeslotene wilde de verkopende partij hier echter niet aan meewerken zodat, nu de Consumenten geen beroep hebben gedaan op voornoemde ontbindende voorwaarde, dit voorbehoud op 13 april 2007 afliep.

2.4 Op 11 mei 2007 heeft Aangeslotene een afspraak gemaakt met de Consumenten in verband met problemen omtrent de financiering. Op 14 mei 2007 heeft Aangeslotene de Consumenten medegedeeld dat de overlijdensrisicoverzekering niet verstrekt zou worden en dat derhalve de financiering door Obvion was afgewezen. In verband met deze afwijzing heeft Aangeslotene een offerte aangevraagd bij Florius. Florius heeft een berekening gemaakt waaruit blijkt dat een hypothecaire lening kon worden verstrekt, waarbij een overlijdensrisicoverzekering niet vereist was De bruto maandlast bedroeg € 942,- exclusief overlijdensrisicoverzekering. Voor een levensverzekering ter verzekering van een bedrag van € 78.000,- zou een premie verschuldigd zijn van € 92,- per maand. Dit betekende een brutolast van € 1.034, per maand / € 12.408,- per jaar. Dit bedrag ligt boven de bruto jaarlast van € 11.682,00 zoals omschreven in de financieringsclausule in het koopcontract. Aangezien het voorstel niet overeenkomstig de wensen van de Consumenten was, hebben zij dit voorstel niet geaccepteerd. Op 30 mei 2007 hebben de Consumenten de aankoop geannuleerd. Op basis van de in het koopcontract opgenomen boeteclausule dienden de Consumenten aan de verkoper 10 % van de aankoopwaarde te vergoeden, zijnde € 17.700,-.

3. Geschil

3.1 De Consumenten vorderen vergoeding van de door hen geleden schade, ad € 17.700,-.

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

De Consumenten vorderen vergoeding van de door hen geleden schade aangezien Aangeslotene hen niet goed heeft geadviseerd in het traject van de aankoop van hun huis. Zo heeft Aangeslotene de indruk gewekt dat het wel goed zou komen met de financiering terwijl hij volgens de Consumenten reeds op de hoogte was van de gezondheidsproblemen van Consument 2. De Consumenten stellen op 22 april 2007 een kopie van een verklaring van de specialist aan Aangeslotene te hebben overlegd waaruit de gezondheidsproblemen bleken.

Daarnaast zijn de Consumenten van mening dat Aangeslotene verlenging van de termijn van het financieringsvoorbehoud had dienen te bewerkstelligen. Aangeslotene heeft twee dagen voor het verstrijken van het financieringsvoorbehoud slechts aangegeven dat er geen weg terug was.

3.3 Aangeslotene heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren aangevoerd. Aangeslotene stelt dat hij heeft gehandeld zoals in de gegeven omstandigheden van een redelijk handelend en redelijk bekwaam hypotheekadviseur verwacht mocht worden. Zo heeft hij de Consumenten nimmer voorgespiegeld dat de financiering rond zou komen. Bovendien was de financiering wel rond te krijgen, maar hadden de Consumenten hier uiteindelijk geen interesse meer in.
Daarnaast stelt Aangeslotene dat acceptatie van Consument 2 aannemelijk wel mogelijk was bij de vereiste overlijdensrisicoverzekering met een dekking van € 36.000 in plaats van de gevraagde dekking groot Euro 100.000.

Vorens stelt Aangeslotene dat haar handelen geen schade heeft veroorzaakt nu de Consumenten tot 13 april 2007 de mogelijkheid hadden zich te beroepen op het financieringsvoorbehoud om zo de overeenkomst te ontbinden. Dat de Consumenten pas op 30 mei 2007 de aankoop hebben geannuleerd kan niet aan Aangeslotene worden tegengeworpen.

4. Beoordeling

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

4.1 Het is op basis van de Nederlandse wet niet verplicht om bij de aankoop van een huis een financieringsvoorbehoud op te nemen in het (voorlopig) koopcontract; gebruikelijk is dit echter wel. De gemiddelde looptijd van een financieringsvoorbehoud bedraagt ongeveer 45 dagen. Het in onderhavig koopcontract opgenomen financieringsvoorbehoud kent echter slechts een looptijd van 10 dagen, waaronder Goede Vrijdag en Tweede Paasdag. Nu het geen verplichting is om een financieringsvoorbehoud op te nemen is het aan de aankopende en de verkopende partij om de lengte van de termijn te bepalen. Aangezien Aangeslotene geheel buiten deze overeenkomst staat is hem naar het oordeel van de Commissie niet tegen te werpen dat de overeengekomen termijn zeer kort is. Echter toen de Consumenten Aangeslotene op 2 april 2007 de vraag stelden of het noodzakelijk was om het koopcontract voor de ondertekening ten kantore van Aangeslotene nader te bespreken heeft Aangeslotene gemeld dat het een standaard koopcontract betrof en dat het derhalve niet nodig was om het te bespreken. De zeer korte termijn van het financieringsvoorbehoud was echter allerminst standaard en het had op de weg van Aangeslotene gelegen om de Consumenten hierop te wijzen. Daarnaast had Aangeslotene de Consumenten behoren te wijzen op het feit dat de financiering waarschijnlijk niet rond zou komen binnen de in het financieringsvoorbehoud

opgenomen termijn. Wellicht zouden de Consumenten anders gehandeld hebben indien Aangeslotene hen op juiste wijze zou hebben geïnformeerd.

4.2 Op 11 april 2009 hebben de Consumenten de offerte van de overlijdensrisicoverzekering en de daarbij behorende gezondheidsverklaringen ingevuld. Niet is vast komen te staan dat Aangeslotene reeds voor 11 april 2007 op de hoogte was van de gesteldheid van de gezondheid van Consument 2.
Op basis van de door Consument 2 op 11 april 2007 verstrekte medische gegevens had Aangeslotene de Consumenten niet alleen moeten wijzen op het feit dat de aanvraag van de overlijdensrisicoverzekering wellicht geweigerd zou worden, maar tevens op het feit dat dit aannemelijk veroorzaakt zou worden door de gewenste dekking van € 100.000, terwijl slechts
€ 36.000 vereist was. Het had op de weg van Aangeslotene gelegen om te achterhalen of de financiering bij Obvion met een overlijdensrisicoverzekering met een dekking van € 36.000 wel mogelijk zou zijn, zodat wellicht voor het aflopen van het financieringsvoorbehoud de financiering rond zou zijn. Daarnaast had Aangeslotene, nu de Consumenten expliciet hadden verzocht om het financieringsvoorbehoud te verlengen, actie moeten ondernemen teneinde de verlenging van de het financieringsvoorbehoud te bewerkstellingen dan wel de Consumenten in de gelegenheid dienen te stellen zekerheidshalve tijdig een beroep te doen op het financieringsvoorbehoud, nu nog geen enkele zekerheid was verkregen of binnen de voorwaarden van de ontbindingsclausule de financiering geregeld kon worden.

Niet is vast komen te staan dat Aangeslotene heeft geprobeerd de termijn van het financieringsvoorbehoud te verlengen, nu Aangeslotene noch een daartoe strekkend verzoek, noch een afwijzing daarvan kan overleggen.

4.3 Toen het Aangeslotene duidelijk werd dat financiering door Obvion vermoedelijk zou worden afgewezen heeft hij aanstonds onderzocht of de financiering elders kon worden verkregen.
Op 11 mei 2007 werd een offerte ontvangen van Florius. Deze offerte was niet in overeenstemming met de voorwaarden die de Consumenten vooraf gesteld hadden aan de financiering. Zo waren de bruto maandlasten te hoog en bovendien betrof het een ander soort hypotheek waaraan meer risico verbonden was. Aangezien de Consumenten slechts onder de door hen gestelde voorwaarden hun woning wilden financieren hebben zij op 30 mei 2007 de verkoop geannuleerd. Bovendien voldeed het voorstel niet aan de in de ontbindende voorwaarde genoemde bruto jaarlast van € 11.682,00 nu de bruto jaarlast inclusief de levensverzekeringspremie reeds € 12.408,- per jaar zou gaan bedragen. Het verbinden van een levensverzekering aan een hypothecaire lening behoort tot de gebruikelijke vormen van hypotheekverstrekking.

De kosten van een eventuele levensverzekeringspremie verbonden aan de hypothecaire lening dienen derhalve gerekend te worden tot de bruto jaarlast van de hypothecaire financiering zoals bedoeld in de ontbindende voorwaarde zoals opgenomen in de koopovereenkomst.

Indien de ontbindende voorwaarde ten aanzien van de financiering was verlengd, hadden de Consumenten met recht een beroep kunnen doen op de ontbindende voorwaarde.

Nu Aangeslotene de Consumenten niet naar behoren heeft geadviseerd ter zake van zowel het aangaan als een eventuele verlenging van de financieringsclausule, concludeert de Commissie dat zij is tekortgeschoten in de uitoefening van haar taak als een redelijk handelend en redelijk bekwaan hypotheekadviseur.

Aangeslotene dient daarom de door de Consumenten geleden schade aan hen te vergoeden, zulks echter na aftrek van een bedrag van € 965,-. dat Aangeslotene reeds heeft uitgekeerd. Aangeslotene zal tevens worden veroordeeld tot vergoeding van het klachtengeld.

5. Beslissing

De Commissie beslist, als niet-bindend advies, dat Aangeslotene binnen een termijn van vier weken na de dag waarop een afschrift van deze beslissing aan partijen is verstuurd aan de Consumenten vergoedt een bedrag van € 17.700 minus € 965, met rente gelijk aan de wettelijke rente vanaf de verzenddatum van dit niet-bindende advies tot aan de dag van algehele voldoening, en met vergoeding aan de Consumenten van hun eigen bijdrage aan de behandeling van deze klacht, zijnde € 50,-.