Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2014-171 d.d. 23 april 2014
(prof. mr. E.H. Hondius, voorzitter, mr. W.F.C. Baars en mr. E.M. Dil-Stork, leden en mevrouw mr. L.T.A. van Eck, secretaris)

Samenvatting

Consument en zijn echtgenote hebben Aangeslotene verzocht te bemiddelen bij het aangaan van een hypothecaire geldlening voor de aankoop van een woning. Op enig moment heeft de werkgever van de echtgenote te kennen gegeven de arbeidsovereenkomst te gaan beëindigen. Kort voor het advies van Aangeslotene om de koopovereenkomst voor de woning en de offerte voor de hypothecaire geldlening te ondertekenen, heeft de echtgenote met haar werkgever overeenstemming bereikt over de beëindiging van haar dienstverband. De hypothecaire geldlening is uiteindelijk niet tot stand gekomen, omdat de echtgenote geen originele en juist ingevulde werkgeversverklaring kon overleggen. De klacht van Consument ziet op het advies van Aangeslotene om voornoemde documenten te ondertekenen. Hierover overweegt de Commissie dat Aangeslotene mocht afgaan op de door Consument en de echtgenote opgegeven inkomensgegevens en dus een juist advies heeft gegeven. Verder betrekt Consument in zijn klacht dat Aangeslotene hem had moeten wijzen op de ontbindende voorwaarden, zoals genoemd in de koopovereenkomst. De Commissie volgt dit standpunt niet. Niet alleen is Aangeslotene enkel gevraagd om te bemiddelen voor de financiering van de woning, daarnaast bestond er bij Aangeslotene geen enkele aanleiding te wijzen op de ontbindende voorwaarden. De door Consument en de echtgenote opgegeven inkomensgegevens waren immers voldoende voor het verkrijgen van de financiering. Het derde onderdeel van de klacht van Consument ziet op een veroordeling van Aangeslotene in sancties op grond van de Wet Financieel Toezicht. De Commissie is hiertoe niet bevoegd. De klacht van Consument wordt dan ook afgewezen.

Consument,

tegen

Lineas 2 Huizen, gevestigd te Huizen, 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 met bijlagen, ontvangen op 26 augustus 2013;
- het verweerschrift van Aangeslotene, met bijlagen;
- 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 7 maart 2014 en zijn aldaar verschenen.

3. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

3.1. Consument en zijn echtgenote (hierna: de echtgenote) zijn met Aangeslotene een overeenkomst tot bemiddeling bij de financiering van een woning aangegaan.

3.2. Op 15 maart 2012 heeft de echtgenote een vaststellingsovereenkomst ter beëindiging van haar dienstverband aangeboden gekregen van haar werkgever. De echtgenote heeft op 29 maart 2012 een gewijzigde versie van die overeenkomst voor akkoord ondertekend.

3.3. Op 21 maart 2012 is door een financier (hierna: de Bank) voor Consument en zijn echtgenote een offerte voor een Budget Hypotheek uitgebracht.

3.4. Aangeslotene heeft Consument en de echtgenote op 30 maart 2012 geadviseerd dat de koopovereenkomst voor de woning en de offerte voor de hypothecaire geldlening van de Bank door hen konden worden ondertekend.

3.5. Consument en de echtgenote hebben op 2 april 2012 de offerte voor de hypothecaire geldlening en op 6 april 2012 de koopovereenkomst voor de woning ondertekend.
De koopovereenkomst luidt, voor zover relevant:

> "***Artikel 4 Waarborgsom***
> *4.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door deze uiterlijk op* ***27 april*** *gestort als waarborgsom in handen van de notaris op bank- of girorekening, een bedrag van € 22.700,– (…).*
> *Deze waarborgsom zal, behoudens het bepaalde in artikel 10, in mindering van de koopsom strekken. Over deze waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.*
> *Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.*
> *(…)*
> ***Artikel 14 Ontbindende voorwaarden***
> *14.1 Deze overeenkomst kan door de koper worden ontbonden indien uiterlijk:*
> *(…)*
> *b. op* ***14 april*** *koper voor de financiering van de onroerende zaak tot een bedrag van koopsom* ***+ kosten*** *geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekkende instelling heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan* ***€ 13.886*** *of een rente percentage van 5 %, bij de volgende hypotheekvorm:* ***Budget hypotheek****;*
> *c. op* ***14 april*** *koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen.*
> *14.2. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde vergunning en/of financiering en/of garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen. Zowel koper als verkoper dienen er voor zorg te dragen, dat de mededeling dat zij de*

ontbinding inroepen, uiterlijk op de vijfde werkdag na de datum waarvan in de ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen."

3.6. Aangeslotene heeft op 13 april 2012 alle documenten voor de hypothecaire geldlening van Consument ontvangen en deze doorgestuurd aan de Bank.

3.7. Aangeslotene heeft Consument op 19 april 2012 bericht dat de Bank niet akkoord gaat met de werkgeversverklaring van de echtgenote, omdat het een kopie betreft.

3.8. Consument heeft Aangeslotene op 20 april 2012 bericht dat de dienstbetrekking van de echtgenote per 1 juni 2012 wordt beëindigd.

3.9. Op 26 april 2012 heeft Consument een waarborgsom van € 22.700,- aan de notaris overgemaakt.

3.10. Aangeslotene heeft Consument bij e-mailbericht van 4 mei 2012 bericht dat de Bank geen hypothecaire geldlening aan Consument en de echtgenote verstrekt.

3.11. Ten behoeve van de financiering van de woning heeft de vader van Consument een bedrag van € 140.000,- aan Consument geschonken en heeft een derde een bedrag van € 100.000,- aan Consument geleend.

3.12. De woning is op 6 juni 2012 aan Consument en de echtgenote overgedragen. De nota van afrekening vermeldt, onder meer:

"

	te betalen	te ontvangen
(…)		
Reeds door u betaalde waarborgsom		€ 22.700,00
Rentevergoeding over de waarborgsom		€ 12,74
(…)"		

3.13. Consument heeft op 22 juni 2012 een bedrag van € 3.500,- aan provisie aan Aangeslotene voldaan.

4. De vordering en grondslagen

4.1. Consument vordert dat Aangeslotene wordt veroordeeld:

1) tot terugbetaling van de reeds aan Aangeslotene betaalde provisie van € 3.500,- en;
2) tot betaling van de door het handelen van Aangeslotene veroorzaakte schade, bestaande uit de kosten notaris particuliere geldlening ad € 729,-, de kosten notaris schenkingsakte ad € 344,85, de kosten voor de aangetekende brieven aan de Ombudsman ad € 15,40, de kosten voor telefonisch onderhoud met de vader van Consument en de derde ad € 100,-, de door de vader van Consument gemaakte kosten ad € 3.380,- en de door de derde gemaakte kosten ad € 6.799,-. en;
3) in wettelijke sancties op grond van de Wet Financieel Toezicht (hierna: Wft).

4.2. Deze vordering steunt kort en zakelijk op de volgende grondslagen:

- Aangeslotene heeft Consument op 30 maart 2012 onjuist geadviseerd. De eerste drie aangeleverde werkgeversverklaringen van de echtgenote waren onjuist ingevuld of onvolledig. Gelet op de problemen met de werkgeversverklaringen, had Aangeslotene moeten wachten totdat alle documenten door de Bank waren geaccepteerd voordat zij Consument en de echtgenote adviseerde om de offerte voor de hypothecaire geldlening en de koopovereenkomst voor de woning te ondertekenen. Aangeslotene heeft dit echter al op 30 maart 2012 geadviseerd, terwijl zij toen nog geen juiste en originele werkgeversverklaring van de echtgenote in handen had.

- Verder heeft Aangeslotene Consument niet gewezen op de termijnen voor de ontbindende voorwaarden (zoals genoemd in artikel 14.1 van de koopovereenkomst).

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. Consument en de echtgenote hebben Aangeslotene verzocht voor hen te bemiddelen bij de financiering van een woning. Aangeslotene heeft blijkens de stellingen van partijen in totaal vier werkgeversverklaringen van de echtgenote ontvangen. De eerste twee werkgeversverklaringen bevatten door de werkgever gemaakte verschrijvingen, op de derde miste een bedrijfsstempel en de vierde bleek een kopie. Doordat Consument en de echtgenote geen originele en juist ingevulde werkgeversverklaring van de echtgenote aan Aangeslotene hebben verschaft, is geen hypothecaire geldlening met de Bank tot stand gekomen. Consument klaagt in deze procedure over het advies van Aangeslotene.

5.2. De klacht van Consument ziet ten eerste op het advies van Aangeslotene aan Consument en de echtgenote van 30 maart 2012 om de koopovereenkomst van de woning en de offerte voor de hypothecaire geldlening te ondertekenen. De Commissie overweegt dat Aangeslotene – op basis van de haar op dat moment bekende informatie – een juist advies heeft gegeven en dus niet schadeplichtig heeft gehandeld. Aangeslotene heeft dit advies immers gebaseerd op door de Consument en de echtgenote aangeleverde salarisinformatie. Uit deze informatie bleek dat Consument en echtgenote een gezamenlijk inkomen hadden dat toereikend was om de financiering van de woning rond te krijgen. Verder bleek uit deze informatie niet dat dit inkomen op (korte) termijn zou kunnen wijzigen. Consument heeft verder geen omstandigheden gesteld op basis waarvan Aangeslotene ook maar enigszins bedenkingen had moeten hebben bij de aangeleverde salarisinformatie. Aangeslotene mocht er daarom gerechtvaardigd op vertrouwen dat de aangeleverde informatie juist was, ook nadat de echtgenote drie door de werkgever onjuist ingevulde of onvolledige (ontbreken bedrijfsstempel) werkgeversverklaringen bij haar had ingeleverd.

5.3. Daarnaast heeft Aangeslotene volgens Consument onjuist gehandeld door hem niet te wijzen op de in artikel 14.1 van de koopovereenkomst genoemde ontbindende voorwaarden en de daarbij behorende termijnen. De Commissie volgt dit standpunt van Consument niet. Ten eerste zien deze voorwaarden op de verkoop van een woning en hebben Consument en de echtgenote Aangeslotene enkel verzocht hen te adviseren bij de financiering van een woning. Ten tweede vermeldt artikel 14 van de koopovereenkomst dat de ontbindende voorwaarden uiterlijk op 14 april 2012 konden worden ingeroepen. Aangeslotene was op 13 april 2012 in het bezit van alle voor de financiering benodigde documenten en heeft deze documenten doorgestuurd aan de Bank. Voor Aangeslotene bestond er op dat moment geen enkele reden om te twijfelen aan het verlenen van een hypothecaire geldlening door de Bank. Aangeslotene mocht immers afgaan op de door Consument aangeleverde (gezamenlijke) inkomensgegevens, welk inkomen voldoende was om de financiering van de woning rond te krijgen. Om die reden hoefde Aangeslotene de aangeleverde werkgeversverklaring dan ook niet uitvoerig te controleren voordat zij deze doorstuurde naar de Bank. Hierbij is van belang dat Aangeslotene heeft gesteld dat het ging om een “goede” kopie en op het eerste gezicht niet zichtbaar was dat het geen originele werkgeversverklaring betrof, hetgeen niet door

Consument is betwist. Aangeslotene heeft pas op 19 april 2012 van de Bank gehoord dat de aangeleverde werkgeversverklaring een kopie was. De termijn voor het inroepen van de ontbindende voorwaarden was op dat moment al enige dagen voorbij. Dit verwijt treft dan ook geen doel.

5.4. Gezien het voorgaande is de Commissie van oordeel dat Aangeslotene niet is tekort geschoten bij de uitvoering van de bemiddelingsovereenkomst, zodat de vorderingen tot restitutie van de door haar ontvangen provisie en tot schadevergoeding moeten worden afgewezen.

5.5. Consument vordert daarnaast dat Aangeslotene wordt veroordeeld in wettelijke sancties op grond van de Wft. De Commissie is hiertoe echter niet bevoegd, zodat ook dit deel van de vordering moet worden afgewezen.

6. Beslissing

De Commissie stelt bij bindend advies vast dat de vorderingen van Consument worden 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. Op de website van Kifid vindt u praktische informatie over het instellen van beroep. Zie hiervoor kifid.nl/consumenten/wie-behandelt-mijn-klacht/4#stappen-plan.