Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 191
d.d. 10 augustus 2011
(mr. R.J. Paris, voorzitter, mevrouw mr. A.M.T. Lenting en mr. J.Th. de Wit)

Samenvatting

Consument heeft de ontbrekende stukken ten behoeve van zijn financieringsaanvraag te laat aangeleverd. Dit kan hij niet aan Aangeslotene toerekenen.

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 door Consument ondertekende vragenformulier voorzien van een begeleidend schrijven van 23 februari 2010;
- de brieven van Consument van 31 mei en 27 juli 2010;
- 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 vrijdag 27 mei 2011. Aldaar zijn beide partijen verschenen.

3. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

3.1. Consument heeft zich in 2007 voor de financiering van een perceel bouwgrond en een daarop door hem zelf te bouwen woning tot Aangeslotene gewend. In een e-mailbericht van 11 december 2007 gericht aan de potentiële geldverstrekker, [A] heeft Aangeslotene vermeld dat het om "bouw in eigen beheer" zou gaan. Op 18 december 2007 heeft zij een offerte voor een hypothecaire geldlening aangevraagd bij [A]. Daarbij is in het aanvraagformulier aangekruist dat het om "zelfbouw" zou gaan. [A] heeft hierna op 21 december 2007 een offerte uitgebracht welke een geldigheidsduur bevatte tot 20 maart 2008. Consument heeft de offerte op 9 januari 2008 voor akkoord ondertekend en ingeleverd bij [A]. De offerte is nadien verlengd tot 16 september 2008.

3.2. Onder het kopje "Benodigde bescheiden" van bovengenoemde offerte is opgenomen dat een aantal belangrijke documenten, waaronder een begroting, in het bezit van [A] dient te worden gesteld.

3.3. Per e-mailbericht van 21 augustus 2008 heeft Aangeslotene Consument herinnerd aan het aanleveren van de benodigde bescheiden. Op 28 augustus 2008 heeft Consument diverse bescheiden aan [A] overgelegd, waaronder een niet nader gespecificeerde

begroting. [A] heeft op grond daarvan geconcludeerd dat geen sprake was van bouw in eigen beheer, maar zelfbouw.

3.4. Begin september 2008 heeft [A] Consument nogmaals verzocht om een aantal stukken aan te leveren, waaronder een gespecificeerde begroting. Op 16 september 2008 heeft Consument de ontbrekende stukken ingediend. [A] heeft diezelfde dag laten weten de offerte niet te accepteren op basis van onder andere het ontbreken van een voldoende gespecificeerde kostenbegroting.

3.5. Consument heeft zijn hypothecaire geldlening vervolgens in november 2008 bij een andere geldverstrekker afgesloten.

4. De vordering en grondslagen

4.1. Consument vordert het verschil tussen de thans door hem verschuldigde rente ten opzichte van de rente zoals die zou hebben gegolden op 21 december 2007, te weten 4,95 % over een periode van 30 jaar. Door hem wordt dit bedrag begroot op € 52.666,16.

4.2. Deze vordering steunt zakelijk op de volgende grondslagen:

- Aangeslotene is toerekenbaar tekortgeschoten in haar taak als financieel adviseur. Van meet af aan heeft Consument, van beroep bouwvakker, duidelijk laten weten dat hij zijn woning zelf ging bouwen. Aangeslotene had het verschil tussen beide termen moeten weten. Op 28 augustus 2008 wordt het Aangeslotene pas duidelijk dat het om zelfbouw gaat.
- Aangeslotene heeft nimmer melding gemaakt van het feit dat ruim voor 20 maart 2008 aan alle in de offerte gestelde voorwaarden moest zijn voldaan. Dit is ook onlogisch nu Consument verlenging heeft gevraagd en Aangeslotene daarmee had ingestemd. De brief van 13 maart 2008 betreffende de herinnering voor aan te dragen bescheiden heeft Consument nimmer bereikt. Begin september 2008 kreeg Consument te horen dat er een definitieve bouwvergunning nodig was. Dit is nooit eerder aan Consument medegedeeld.

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. Als vaststaand neemt de Commissie aan dat Aangeslotene de financieringsaanvraag van Consument heeft neergelegd bij instantie [A] die geen zelfbouw financierde. Dit verwijt is echter voor de beoordeling van de eventuele aansprakelijkheid van Aangeslotene voor de gestelde schade van Consument niet relevant omdat gebleken is dat [A] coulancehalve bereid is gebleken de aanvraag alsnog in behandeling te nemen.

5.2. [A] heeft de financieringsaanvraag uiteindelijk geweigerd op grond van het ontbreken van onder andere een voldoende gespecificeerde kostenbegroting. In dit verband wordt het volgende overwogen.
Zowel in de verlengingsofferte van maart 2008 als in het e-mailbericht van Aangeslotene van 21 augustus 2008 was Consument nog eens verzocht om de noodzakelijke stukken aan te leveren. Daarnaast heeft Aangeslotene van haar kant het nodige in het werk gesteld om de benodigde stukken te verkrijgen. Zo heeft zij contact opgenomen met de architect van Consument en hem erop gewezen dat de kostenbegroting tijdig gereed diende te zijn. Aangeslotene kon deze begroting immers niet zelf opstellen. Consument heeft uiteindelijk, naar niet ter discussie staat, op de

laatste dag dat de hypotheekakte zou moeten passeren - daargelaten of hij de ontbrekende stukken voor 20 maart 2008 had moeten inleveren - een incomplete kostenbegroting aangeleverd. Daarmee is hij in elk geval te laat. 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. De andere afwijzingsgronden kunnen hiermee onbesproken blijven. Een deugdelijke grondslag voor toewijzing van de vordering van Consument ontbreekt dus.

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.