KiFiD
Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 37
d.d. 22 februari 2010
(mevrouw mr E.M. Dil-Stork, voorzitter, drs. A. Adriaansen en mr J.Th. de Wit)

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 brief met bijlagen inhoudende de klacht van Consument van 12 februari 2009;
- het door Consument ingevulde vragenformulier alsmede de verklaring, ontvangen op 16 februari 2009;
- het verweer van Aangeslotene van 15 juli 2009;
- de repliek van Consument van 22 juli 2009;
- de dupliek van Aangeslotene van 20 augustus 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 bindend zullen aanvaarden.
De Commissie heeft partijen opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 11 december 2009. Aldaar zijn beide partijen verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:
2.1 Consument heeft in het verleden een hypothecaire geldlening bij Aangeslotene afgesloten voor een bedrag van € 240.000,- tegen een rente van 4,25%, met een looptijd van 20 jaar.
2.2 Eind februari 2008 meldt Consument aan zijn financieel adviseur een nieuw te bouwen woning te ambiëren waarna deze adviseur bij Aangeslotene navraag doet naar de mogelijkheid de bestaande hypothecaire lening mee te nemen naar de nieuwe woning, hetgeen mogelijk blijkt.
2.3 Consument tekent op 11 maart 2008 de koop-/aannemingsovereenkomst voor de nieuw te bouwen woning. In deze overeenkomst is een financieringsvoorbehoud opgenomen. Daarin is bepaald dat Consument vier weken de tijd heeft, derhalve tot en met 8 april 2008 om, in geval de financiering van de woning niet kan worden verkregen, de koop-/aannemingsovereenkomst te ontbinden.
2.4 Aangeslotene brengt op 20 maart 2008 een offerte uit voor een hypothecaire geldlening welke op 21 maart 2008 door Consument wordt ondertekend en met de noodzakelijke bescheiden via de financieel adviseur bij de door Aangeslotene gevolmachtigde inkooporganisatie wordt aangeleverd.

2.5 Op 31 maart 2008 stuurt de financieel adviseur Consument een e-mailbericht met een verzoek aanvullende informatie aan de inkooporganisatie ter beschikking te stellen, waaronder een verklaring dat de garantie van het Garantie Instituut Woningbouw (GIW) op de nieuw te bouwen woning van toepassing is. Bij navraag door Consument bij het bij de bouw betrokken architectenbureau blijkt op 1 april 2008 dat dit niet het geval is.
2.6 Op 8 april 2008 stuurt de adviseur in de avond een e-mailbericht aan Consument met de aanbeveling een beroep te doen op de ontbindende voorwaarde of om uitstel voor de financiering te vragen. Het is voor Consument echter niet mogelijk na ontvangst van dit bericht nog tijdig contact op te nemen met zijn wederpartij. Op 9 april deelt de financieel adviseur aan Consument mee dat de offerte door Aangeslotene is ingetrokken op grond van het feit dat niet onder GIW-garantie wordt gebouwd. Dit wordt op verzoek van Consument op 15 april 2008 schriftelijk door Aangeslotene bevestigd.
2.7 Consument heeft nadien een hypothecaire lening bij een andere aanbieder afgesloten, tegen een hoger rentepercentage (5%) dan wanneer hij de bestaande hypotheek had kunnen meeverhuizen.

3. Geschil

3.1 Consument vordert de door hem geleden schade, door hem begroot op circa € 10.000,-.
3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslagen.
Aangeslotene heeft de aanvraag voor de financiering niet op correcte wijze behandeld. Nu dit niet is gebeurd kon Consument niet tijdig de ontbindende voorwaarde uit de koop/aannemingsovereenkomst inroepen.
Voorts is de voorwaarde dat onder GIW-garantie dient te worden gebouwd niet duidelijk inzichtelijk geweest voor Consument. Consument betwist bovendien dat het gebruikelijk is de beslissing op een financieringsaanvraag afhankelijk te stellen van de aanwezigheid van een verklaring dat de GIW-garantie op de nieuw te bouwen woning van toepassing is. Consuments adviseur heeft aangegeven dat dit niet uit de software van Aangeslotene blijkt.
3.3 Aangeslotene heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren aangevoerd.
De financieringsaanvraag is op correcte wijze behandeld. De periode gelegen tussen 20 maart 2008 en de uiteindelijke afwijzing op 9 april 2008 is geen onredelijke termijn. Bovendien is de datum van het verlopen van een ontbindende voorwaarde geen criterium bij de beoordeling van een dossier.
Zoals Aangeslotene reeds in haar brief van 21 juli 2008 heeft vermeld, staat de financieringsvoorwaarde dat onder GIW-garantie dient te worden gebouwd op duidelijke wijze in haar acceptatievoorwaarden, welke aan alle gevolmachtigde inkooporganisaties zijn gecommuniceerd. De financieel adviseur van Consument is geen gevolmachtigde van Aangeslotene en aan hem is ook nimmer de software van Aangeslotene verstrekt. De vraag omtrent bouwen onder GIW-garantie werd op 31 maart 2008 al aan Consument gesteld en

reeds op 1 april ontkennend beantwoord. Op 8 april 2008 heeft de adviseur van Consument bovendien geadviseerd te ontbinden dan wel uitstel te vragen.
Daarnaast geschiedt acceptatie van een offerte onder voorbehoud van informatie zoals opgevraagd door Aangeslotene. Een en ander blijkt ook uit de tekst van de offerte zelf.
De door Consument geclaimde schade dient dan ook voor zijn rekening te blijven.

4. Beoordeling

Naar aanleiding van het over en weer door partijen gestelde overweegt de Commissie als volgt.
4.1 De Commissie stelt vast dat blijkens de acceptatievoorwaarden van Aangeslotene als uitgangspunt geldt dat medewerking aan een verzoek tot financiering van nieuwbouw niet wordt verleend indien niet onder GIW-garantie wordt gebouwd. Tevens stelt de Commissie vast dat Aangeslotene geen verzoek tot het maken van een uitzondering op deze acceptatievoorwaarden heeft ontvangen, noch van haar gevolmachtigde inkooporganisatie, noch van de financieel adviseur van Consument.
4.2 Naar het oordeel van de Commissie is genoegzaam gebleken dat de financieel adviseur niet namens Aangeslotene optrad. Voorts overweegt de Commissie dat het handelen van een door een consument ingeschakelde tussenpersoon, zoals de financieel adviseur in het onderhavige geval, in beginsel voor rekening en risico van die consument dient te blijven.
4.3 De Commissie is van oordeel dat de financieel adviseur Consument (te) laat op het verlopen van het financieringsvoorbehoud heeft gewezen, althans zodanig laat – immers na de gebruikelijke sluitingstijd van kantoren – dat het voor Consument praktisch gezien onmogelijk was er nog tijdig een beroep op te doen. De Commissie overweegt voorts dat Consument zich ten gevolge hiervan tot een andere financier heeft moeten wenden en dat, op het ogenblik dat de hypothecaire lening uiteindelijk werd afgesloten, de rentestand inmiddels was opgelopen.
4.4 Alhoewel voormelde feiten grond op leveren om aan te nemen dat er schade is ontstaan voor Consument is de Commissie van oordeel dat dit niet aan Aangeslotene valt te verwijten en dat Aangeslotene niet tekort is geschoten bij de behandeling van de financieringsaanvraag van Consument.
4.5 Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de vordering van Consument moet worden afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie stelt bij bindend advies vast dat de vordering van Consument wordt afgewezen.