KiFiD
Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 182
d.d. 25 oktober 2010
(mevrouw mr. E.M. Dil-Stork, voorzitter, mevrouw mr. A.M.T. Wigger en de heer 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 klacht en het door Consument ondertekende vragenformulier van 15 maart 2009;
- het verzoek en het rappelverzoek aan Aangeslotene om verweer te voeren van 24 juli 2009, respectievelijk van 16 september 2009.

Aangeslotene heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid verweer te voeren.
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 onder verwijzing naar artikel 16 lid 4 van haar Reglement besloten om uitspraak te doen op basis van de in haar bezit zijnde stukken.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:
Door het overlijden van de buurvrouw van Consument werd het naastgelegen woonhuis gelegen te X, medio 2007 op de woningmarkt aangeboden. Consument was zelf woonachtig op nummer 0 en wenste nummer 00 eveneens aan te kopen om vervolgens zijn eigen woning te verkopen. In de periode mei/juni 2007 heeft Consument zich in dat verband gewend tot Aangeslotene. In het adviesgesprek heeft Consument aangegeven dat het de bedoeling was dat er bij de verkoop van Consument's huidige woning, gedeeltelijke doorhaling van de hypotheek zou plaatsvinden. Naar aanleiding van dat adviesgesprek is er een hypotheekofferte aangevraagd. In dit proces is enige vertraging ontstaan, waardoor de aanvankelijke transportdatum van 28 juni 2007 verschoven diende te worden naar 6 juli 2007. Naar aanleiding van deze vertraging heeft Aangeslotene op 13 augustus 2007 een bedrag van € 178,50 aan Consument vergoed.
Na de levering van nummer 00 heeft Consument van de notaris vernomen dat gedeeltelijke doorhaling van de hypotheek niet mogelijk was, met als gevolg dat bij verkoop van het pand nummer 0, de gehele hypothecaire lening in een keer afgelost diende te worden. Derhalve is een overbruggingslening afgesloten en is de verkoopakte niet op 30 november 2007, maar pas op 31 december 2007 gepasseerd.

In de Ombudsmanfase heeft Aangeslotene bij brief van 6 februari 2009 erkend dat zij een fout heeft gemaakt en een aanbod van € 500,- aan Consument gedaan ter compensatie van de door deze geleden schade. Consument heeft dit aanbod niet geaccepteerd en eist van Aangeslotene de meerkosten die als gevolg van de vertraging zijn ontstaan. Blijkens de door Consument overgelegde afrekeningsnota's van de notaris was het door Consument te betalen eindbedrag op 31 december 2007 € 1.197,38 hoger dan het bedrag dat op 30 november 2007 verschuldigd was geweest.

3. Geschil

3.1. Consument vordert vergoeding van door hem geleden schade aan extra notaris- en hypotheekkosten als gevolg van het feit dat de verkoopakte niet op 30 november, maar pas op 31 december 2007 is gepasseerd, ten bedrage van € 1.197,38.

3.2. Daartoe stelt Consument het volgende:

- Op het moment dat Aangeslotene vernam dat de gehele hypotheek doorgehaald diende te worden, had deze uit eigen beweging contact met Consument dienen op te nemen om tot een oplossing te komen.
- Consument heeft zich tot Aangeslotene gewend in verband met zijn vermeende expertise op het gebied van hypotheken. Wanneer de wens van Consument niet uitvoerbaar was had Aangeslotene dit aan Consument dienen te melden.
- Aangeslotene was tevens zeer slecht bereikbaar.

Aangeslotene heeft geen verweer gevoerd.

4. Beoordeling

4.1. De Commissie constateert dat Aangeslotene gedurende het hypotheekofferte traject ten eerste een fout heeft gemaakt, als gevolg waarvan de aanvankelijke transportdatum van het pand nummer 00 verschoven diende te worden en waardoor Consument schade heeft geleden, die door Aangeslotene is vergoed. Daarnaast constateert de Commissie dat Aangeslotene een tweede fout heeft gemaakt als gevolg waarvan Consument een overbruggingslening heeft moeten afsluiten en hiertoe kosten heeft gemaakt en opnieuw vertraging is ontstaan.
De Commissie stelt voorts vast dat Aangeslotene de door haar gemaakte fouten gedurende de Ombudsmanfase bij brief van 6 februari 2009 heeft erkend. Aangeslotene heeft Consument ter compensatie van haar laatste fout een aanbod van € 500,- gedaan dat Consument niet heeft geaccepteerd.

4.2 In de Geschillencommissiefase heeft Aangeslotene, ondanks diverse uitnodigingen hiertoe, geen verweer gevoerd. De vordering van Consument is naar het oordeel van de Commissie voldoende onderbouwd, als gezegd niet weersproken en derhalve

toewijsbaar. De in het kader van de verkoop van zijn huis door Consument gemaakte extra kosten, bestaande uit notariskosten en hypotheekkosten dienen, gezien hetgeen hiervoor is overwogen, voor rekening van Aangeslotene te komen.

4.3. Nu Consument in het gelijk wordt gesteld, dient Aangeslotene ook de door Consument in verband met het aanhangig maken en de behandeling van het Geschil gemaakte kosten ad € 50 ,- te vergoeden.

5. Beslissing

De Commissie stelt bij bindend advies vast dat de vordering van de Consument wordt toegewezen en dat Aangeslotene een bedrag van € 1.197,38 aan Consument dient te vergoeden, vermeerderd met de door Consument betaalde eigen bijdrage voor de behandeling van onderhavig Geschil van € 50,- . Betaling dient plaats te vinden binnen een termijn van vier weken na de verzenddatum van dit advies.