Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2013-191 d.d. 18 juni 2013
(mr. R.J. Paris, voorzitter, mr. W.H.G.A. Filott mpf en mevrouw mr. A.M.T. Wigger, leden en mevrouw mr. M. Nijland als secretaris)

Samenvatting

Samenvatting
Consument heeft zich in het kader van de financiering van een door hem aan te kopen woning tot zijn financieel adviseur bij de bank gewend. De bank heeft toen een offerte voor een hypothecaire geldlening uitgebracht. Op enig moment is de offerte verlengd, omdat niet alle voorbehouden van de offerte waren ingevuld. Hiertoe heeft de bank een verlengingsprovisie in rekening gebracht. Vervolgens heeft de bank aan Consument bericht de offerte niet te accepteren omdat het pensioeninkomen en de executiewaarde lager waren dan aanvankelijk was beoogd. Consument zou een bedrag van circa € 45.000,- minder kunnen lenen. Consument heeft de volledige financiering van de woning kunnen realiseren door een bedrag van € 44.260,62 aan eigen middelen in te brengen. Consument vordert dat de bank wordt veroordeeld tot het bieden van een oplossing voor het feit dat hij zijn volledige spaartegoed heeft moeten aanwenden ter financiering van de woning. Daarnaast vordert Consument de door hem gemaakte kosten. De Commissie is van oordeel dat geen sprake is van schade. Ten aanzien van de stelling van Consument dat de bank de taxatie van de tweede woning zou verzorgen acht zij dit ook niet waarschijnlijk omdat het in de praktijk alleszins gebruikelijk is dat een consument zelf zorg draagt voor de taxatie van de oude woning. De Commissie wijst de vordering af.

Consument,

en

ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, 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 d.d. 30 augustus 2012;
- het verweerschrift van Aangeslotene;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van Aangeslotene; en
- het ter zitting door Aangeslotene overgelegde chronologisch overzicht uit haar administratie met betrekking tot het verloop van de hypotheekaanvraag.

De Commissie stelt vast dat tussenkomst van de Ombudsman Financiële Dienstverlening niet tot oplossing van het geschil heeft geleid en dat partijen het advies van de Commissie als bindend aanvaarden.
Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op vrijdag 17 mei 2013 en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

2.1. Op 24 maart 2010 heeft tussen Consument en een financieel adviseur van Aangeslotene een gesprek plaatsgevonden in het kader van de financiering van een door Consument aan te kopen woning. Op basis van dit gesprek is Consument overgegaan tot aankoop de woning. In de voorlopige koopakte was een financieringsvoorbehoud tot 29 oktober 2010 opgenomen.

2.2. Op 4 oktober 2010 heeft een tweede gesprek tussen Consument en de adviseur van Aangeslotene plaatsgevonden. Tijdens dit gesprek heeft Consument zijn financiële bescheiden ten behoeve van de financieringsaanvraag overgelegd.

2.3. Op 19 oktober 2010 heeft Aangeslotene een offerte uitgebracht voor een hypothecaire geldlening van € 277.500,-. De financiering was opgebouwd uit de bestaande hypothecaire geldlening van € 118.000,- tegen 3,7%, een hypothecaire geldlening van € 159.500,- tegen 4,6% en een overbruggingshypotheek van € 174.500,-. Op 26 oktober 2010 heeft Consument de offerte voor akkoord ondertekend. De offerte was geldig tot 2 februari 2011.

2.4. Op 2 februari 2011 is de offerte verlengd, omdat niet alle voorbehouden van de offerte waren ingevuld. Hiertoe heeft Aangeslotene een verlengingsprovisie in rekening gebracht. Op 18 februari 2011 heeft Aangeslotene aan Consument bericht de offerte niet te accepteren omdat het pensioeninkomen en de executiewaarde van de oude woning lager waren dan de bedragen waarvan aanvankelijk was uitgegaan. Consument zou maximaal een bedrag van € 251.500,- kunnen lenen.

2.5. Op 23 februari 2011 heeft Aangeslotene een nieuwe offerte uitgebracht voor een hypothecaire geldlening van € 251.500,-. De financiering was opgebouwd uit de bestaande hypothecaire geldlening van € 92.000,- tegen 3,7%, een hypothecaire geldlening van € 159.500,- tegen 4,6% en een overbruggingshypotheek van € 165.500,-. Om de volledige financiering van de woning te realiseren heeft Consument een bedrag van € 44.260,62 aan eigen middelen ingebracht.

3. Geschil

3.1. Consument vordert dat Aangeslotene wordt veroordeeld tot het bieden van een oplossing voor het feit dat Consument zijn volledige spaartegoed heeft moeten aanwenden ter financiering van de woning.
Tevens vordert hij dat Aangeslotene wordt veroordeeld een bedrag van € 3.440,94 te vergoeden. Dit bedrag is opgebouwd uit:
(i) taxatiekosten van € 1.700,-;

(ii)kosten voor inschakeling van een derde van € 483,44; en
(iii) de verlengingsprovisie van € 1.257,50.

3.2. Aan deze vordering legt Consument ten grondslag dat Aangeslotene haar zorgplicht als redelijk handelend financieel adviseur heeft geschonden bij de advisering en informatieverstrekking over de hypothecaire geldlening wat betreft de beoordeling van de pensioengegevens, de executiewaarde van de oude woning en inbreng van het eigen vermogen. Als Consument van tevoren juist was geïnformeerd was hij nooit tot aankoop van de woning overgegaan.

3.3. Aangeslotene heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

4. Beoordeling

4.1. De vordering van Consument is opgebouwd uit een aantal schadeposten welke de Commissie hieronder puntsgewijs zal behandelen.

4.2. Missen van spaargeld

De klacht van Consument richt zich primair op het feit dat hij een bedrag van € 44.260,62 aan eigen middelen heeft moeten inbrengen om de gekochte woning te kunnen financieren. Hierdoor mist hij een financiële buffer. De Commissie acht het missen van een financiële buffer niet iets wat zich in een schadebedrag laat uitdrukken. Bovendien zou Consument op een spaarrekening een lager bedrag aan rente genereren dan het bedrag dat hij nu bespaart door het afsluiten van een lagere geldlening. Nu er geen schade is, kan beoordeling van de vraag of Aangeslotene toerekenbaar tekortgeschoten is in het midden blijven. Dit onderdeel van de vordering komt aldus niet voor vergoeding in aanmerking.

4.3. Taxatie

Op basis van het dossier en het ter zitting verhandelde blijft onduidelijk wat concreet tussen partijen is afgesproken wie voor taxatie van de oude woning zou zorgen. Naar het oordeel van de Commissie valt uit de stukken onvoldoende bewijs te putten voor de stelling van Consument dat Aangeslotene dit zou verzorgen. Consument heeft ook geen stukken kunnen overleggen waaruit blijkt dat partijen deze afspraak hebben gemaakt. De Commissie acht dit ook niet waarschijnlijk omdat het in de praktijk alleszins gebruikelijk is dat een consument zelf zorg draagt voor de taxatie van de oude woning. Nu in ieder geval een taxatie ten behoeve van het af te sluiten overbruggingskrediet benodigd was, is de Commissie van oordeel dat deze kosten voor rekening van Consument dienen te blijven.

4.4. Onderzoekskosten derde

De gestelde kosten die Consument heeft gemaakt voor de inschakeling van een derde zijn niet met stukken onderbouwd en komen daarom niet voor vergoeding in aanmerking.

4.5. Verlengingsprovisie

Uit het ter zitting door Aangeslotene overgelegde chronologisch overzicht met betrekking tot het verloop van de hypotheekaanvraag blijkt dat ten tijde van het aflopen van de offerte op 2 februari 2011 niet alle voorbehouden van de offerte

waren ingevuld. Zo ontbraken de werkgeversverklaring en het aflossingsbewijs voor twee kredieten. De verlengingsprovisie had daarom in elk geval betaald moeten worden en kan dan ook niet worden aangemerkt als schade. De Commissie is van oordeel dat de verlengingsprovisie voor rekening van Consument dient te blijven.

4.6. Gelet op het hierboven overwogene komt de vordering niet voor toewijzing in aanmerking.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering bij bindend advies af.

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.