KiFiD
Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2012-74 d.d. 7 maart 2012
(mevrouw mr. E.M. Dil-Stork, voorzitter, mevrouw mr. P.M. Arnoldus-Smit en de heer mr. J.W.H. Offerhaus, leden en de heer mr. B.C. Donker, secretaris)

Samenvatting

Consument verwijt Aangeslotene dat, in tegenstelling tot zijn wens om met het herfinancieren van zijn schulden te komen tot lagere maandlasten, hij zich na bemiddeling van Aangeslotene geconfronteerd zag met hogere maandlasten, terwijl lagere maandlasten wel mogelijk zouden zijn geweest. De Commissie is van oordeel dat niet is gebleken dat Aangeslotene een verwijt zou treffen. De hogere maandlasten vinden hun oorzaak in de afwijzing van een hypotheekaanvraag op grond van de bij Aangeslotene niet bekende leenhistorie van Consument. Consument heeft na de afwijzing er voor gekozen om hypothecaire geldleningen tegen minder gunstiger condities af te sluiten. Niet is gebleken dat op dat moment de gewenste financiering tegen gunstiger voorwaarden mogelijk zou zijn geweest.

1. Procedure

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 met bijlagen van 12 oktober 2010;
- het antwoord van Aangeslotene van 11 mei 2011 met bijlagen;
- de repliek van Consument van 20 mei 2011 met bijlagen;
- de dupliek van Aangeslotene van 20 juni 2011.

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 te Den Haag op 14 oktober 2011. Aldaar zijn partijen verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

2.1. Eind 2006 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen Consument en Aangeslotene, waarin de mogelijkheden zijn besproken om de maandlasten van Consument te verlagen door zijn schulden middels een hypothecaire geldlening te herfinancieren.

2.2. Op 17 februari 2007 heeft Consument ter zake van een nieuw te bouwen woning een koopovereenkomst gesloten. Daarin was een financieringsvoorbehoud opgenomen dat op 17 april 2007 zou aflopen.

Op 22 maart 2007 is vervolgens middels bemiddeling door Aangeslotene een offerte aangevraagd bij geldverstrekker X, hetgeen heeft geresulteerd in een offerte van 27 maart 2007. In april 2007 is voorts door Aangeslotene een levensverzekering voor Consument en zijn echtgenote aangevraagd bij verzekeraar Y. Begin juni 2007 bleek dat ten aanzien van de betreffende levensverzekering er een fout bij Y was gemaakt, als gevolg waarvan op basis van aanvullende medische gegevens van Consument de eerder aangeboden premie naar boven toe aangepast diende te worden.
Eind juli 2007 werd door X de hypotheekaanvraag op basis van de leenhistorie van Consument alsnog afgewezen.

2.3. Aangeslotene heeft na de afwijzing door X 18 andere geldverstrekkers benaderd. Geldverstrekker Z bleek toen de enige geldverstrekker te zijn die Consument, gelet op zijn leenhistorie, nog de betreffende financiering wenste te verstrekken. Op 7 augustus 2007 sloot Consument vervolgens bij Z een hypothecaire geldleningovereenkomst voor een bedrag van € 332.348,- met een effectieve rente van 6,6% en een rentevastperiode van een jaar. Daarnaast werd op diezelfde dag door Consument bij Z een Hypothecair Doorlopend Krediet afgesloten ter grootte van € 34.678,- met een effectieve rente van 7,2% variabel.

2.4. Op 19 september 2007 vond de overdracht van de nieuwe woning van Consument bij de notaris plaats. Op 1 oktober 2007 vond de overdracht van de oude woning van Consument bij de notaris plaats. In verband met een lagere verkoopprijs van de oude woning van Consument diende ter aflossing van de op de oude woning rustende hypothecaire geldlening nog € 22.509,48 bijbetaald te worden, hetgeen door Consument werd voldaan middels een bij geldverstrekker A eind september 2007 afgesloten Rente Kredietovereenkomst. Deze kredietovereenkomst is door bemiddeling van een andere tussenpersoon tot stand gekomen.

2.5. In mei 2009 werden de bij Z aangegane geldleningen door Consument beëindigd en werden de daaruit voortvloeiende bedragen inclusief de in rekening gebrachte boeterente en administratiekosten, alsmede het RenteKrediet middels een bij geldverstrekker B afgesloten nieuwe hypothecaire geldlening door Consument afgelost.

3. Geschil

3.1. Consument vordert vergoeding van door hem als gevolg van het handelen van Aangeslotene geleden schade. Consument heeft zijn schade begroot op een bedrag van € 34.787,22 bestaande uit:
- het verschil tussen de maandelijkse lasten van de Z hypotheek en de huidige B hypotheeklasten, vermenigvuldigd met de looptijd van de hypotheek:

€ 721,39 maal 19	€ 13.701,47
- de door Z in rekening gebrachte boeterente	€ 12.508,20
- kosten van een extra lening: € 148,20 maal 20	€ 2.964,00
- de meerkosten van de levensverzekering: € 295,45 maal 19	€ 5.613,55

3.2. Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslagen.

- Aangeslotene is tekort geschoten in haar dienstverlening jegens Consument daar, in tegenstelling tot de wens van Consument om door middel van herstructurering van bestaande kredieten tot lagere maandlasten te komen, Consument zich, als gevolg van de door bemiddeling van Aangeslotene tot stand gekomen hypothecaire geldleningen, met hogere maandlasten geconfronteerd zag. Thans is hem gebleken dat middels bemiddeling door een ander intermediair wel lagere maandlasten mogelijk waren. Consument geeft daarbij voorts aan dat hij in verband met de gewenste herstructurering op advies van Aangeslotene de nieuw te bouwen woning had aangekocht.
- Consument verwijt Aangeslotene verder dat, ondanks dat hij laatstgenoemde hier meerdere malen op had gewezen en Aangeslotene als reactie hierop had aangegeven dat daarvan geen sprake zou zijn, bij de overdracht van de oude woning in oktober 2007 er toch een extra bedrag van € 22.509,48 noodzakelijk bleek om de hypothecaire geldlening van deze oude woning te kunnen aflossen.
- Aangeslotene heeft nagelaten Consument te adviseren het financieringsvoorbehoud in te roepen dan wel dit te verlengen. Aangeslotene had ermee bekend moeten zijn dat er sprake was van een BKR registratie en dat er derhalve een gerede kans zou bestaan dat de geldverstrekker de hypothecaire geldlening niet zou willen verstrekken.

3.3. Aangeslotene heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd.

- Aangeslotene stelt zich op het standpunt dat zij niet in haar dienstverlening jegens Consument tekort is geschoten. Zij voert daarbij aan dat de oorzaak van het feit dat Consument zich uiteindelijk met hogere maandlasten geconfronteerd zag, was gelegen in de omstandigheid dat de hypotheekaanvraag ter zake van de nieuw te bouwen woning uiteindelijk door X werd afgewezen op grond van de bij Aangeslotene eerder niet bekende leenhistorie van Consument. Hierdoor bleek het, gelet op het feit dat de termijn van het in de koopovereenkomst opgenomen financieringsvoorbehoud inmiddels was verstreken, alleen nog mogelijk om de betreffende financiering bij Z te doen plaatsvinden dan wel de koopovereenkomst te ontbinden met het betalen van de daarin opgenomen boete als gevolg. Consument heeft, na hierover met Aangeslotene gesproken te hebben, uiteindelijk zelf voor de eerste mogelijkheid gekozen en de nadien door Z uitgebrachte hypotheekoffertes voor akkoord getekend. Aangeslotene is dan ook van mening dat haar ter zake geen verwijt treft.
- Wat betreft hetgeen Consument heeft gesteld omtrent de omstandigheid dat bij de overdracht van de oude woning een bedrag van € 22.509,48 extra geleend diende te worden, geeft Aangeslotene aan dat voorafgaand aan deze overdracht uitvoerig met Consument is besproken dat Z niet meer geld wilde verstrekken dan opgenomen in de in augustus 2007 uitgebrachte offertes en dat derhalve dit resterende bedrag op een andere wijze verkregen zou dienen te worden.
- Wat betreft het door Aangeslotene niet adviseren om het financieringsvoorbehoud in te roepen dan wel dit te verlengen geeft Aangeslotene aan dat, gelet op het feit dat X

een offerte had uitgebracht en gelet op de bij Aangeslotene beschikbare informatie er geen aanleiding bestond om aan te nemen dat de hypothecaire geldlening niet zou worden verstrekt. Er was dan ook voor Aangeslotene geen aanleiding om Consument te adviseren het financieringsvoorbehoud in te roepen dan wel te laten verlengen. Aangeslotene geeft daarbij aan dat iedere geldverstrekker alvorens een offerte uit te brengen een BKR toetsing doet en daarmee inzicht krijgt in de leenhistorie van de aanvrager. Het uitvoeren van een BKR toetsing was in deze volgens Aangeslotene dan ook niet aan haar. Het inroepen van het financieringsvoorbehoud was gezien de haar toen bekende situatie niet aan de orde. Daarnaast geeft Aangeslotene nog aan ook niet betrokken te zijn geweest bij de aankoop van de betreffende woning. De beslissing om tot aankoop over te gaan, alsmede de aankoop zelf zijn volledig buiten haar om gegaan.

3.4. Ter zitting zijn de standpunten van partijen over en weer herhaald en toegelicht.

4. Beoordeling

Naar aanleiding van het over en weer door partijen gestelde en hetgeen door hen tijdens de hoorzitting naar voren is gebracht, overweegt de Commissie als volgt.

4.1. De Commissie stelt allereerst vast dat zoals eerder onder punt 2. "Feiten" weergegeven, de bemiddelingswerkzaamheden waarover Consument zich thans beklaagt, hebben plaatsgevonden nadat Consument een nog nieuw te bouwen woning had aangekocht. De stelling van Consument dat hem door Aangeslotene was geadviseerd de betreffende woning aan te kopen is door Aangeslotene betwist en de juistheid daarvan is de Commissie niet gebleken. Consument heeft deze stelling niet nader onderbouwd en de Commissie gaat er in de beoordeling van deze kwestie dan ook van uit dat eerst nadat de koopovereenkomst met betrekking tot de nieuw te bouwen woning door Consument was gesloten, Aangeslotene in maart 2007 is benaderd ter verkrijging van de benodigde hypothecaire financiering.

4.2. De Commissie dient te beoordelen of Aangeslotene jegens Consument is tekort-geschoten daar, zakelijk weergegeven, Consument in tegenstelling tot zijn wens, zich uiteindelijk geconfronteerd zag met hogere maandlasten.

De Commissie overweegt in dit verband dat onweersproken vaststaat dat, naar aanleiding van de op 22 maart 2007 gedane hypotheekaanvraag, er een offerte door X is uitgebracht die aan de uitgangspunten, waaronder het komen tot lagere maandlasten, voldeed. Dat deze uitgangspunten niet werden gerealiseerd heeft zijn oorzaak in het uiteindelijk niet gestand willen doen van de eerder geoffreerde hypothecaire lening door X, alsmede de als gevolg van de medische gegevens van Consument verhoogde premie ter zake de in april 2007 aangevraagde levensverzekeringen. Hierdoor ontstond de situatie dat Consument voor de keuze werd gesteld: hij kon ofwel de koopovereenkomst van de nieuw te bouwen woning ontbinden, met de daaraan verbonden boete, ofwel bij Z tegen minder gunstige condities hypothecaire geldleningen afsluiten, met als gevolg de betreffende hogere

maandlasten. Consument heeft voor het laatste gekozen en heeft de offertes van Z voor akkoord ondertekend.
De Commissie is niet gebleken dat Aangeslotene ter zake van de hogere maandlasten een verwijt zou treffen. De afwijzing door X van de aangevraagde hypothecaire geldlening hield verband met de haar (X) uit de BKR toetsing gebleken leenhistorie van Consument, welke bij Aangeslotene niet bekend was. De Commissie is met Aangeslotene van oordeel dat Aangeslotene er van mocht uitgaan, vanwege het feit dat er door X een offerte werd uitgebracht en vanwege de overige bij Aangeslotene bekende gegevens, dat er geen beletsel zou zijn voor het verkrijgen van de aangevraagde hypothecaire lening. Het valt Aangeslotene naar het oordeel van de Commissie dan ook niet aan te rekenen dat als gevolg van de aan Aangeslotene niet bekend gemaakte leenhistorie van Consument, de hypotheekaanvraag door X uiteindelijk werd afgewezen en dat Consument er vervolgens voor heeft gekozen bij Z tegen minder gunstige condities de betreffende hypothecaire geldleningen af te sluiten.
De gevolgen van deze keuze komen dan ook voor rekening van Consument. Temeer daar uit de stukken ook niet is gebleken dat op dat moment elders wel de vereiste hypothecaire geldleningen tegen gunstiger voorwaarden afgesloten hadden kunnen worden. Dat Consument in 2009, derhalve bijna twee jaar later, na het oversluiten van de betreffende hypothecaire geldleningen naar B, in vergelijking tot de hypothecaire geldleningen bij Z lagere maandlasten kreeg, doet hieraan naar het oordeel van de Commissie geenszins af. Onweersproken is immers dat in 2007, gelet op de leenhistorie van Consument buiten Z geen andere geldverstrekker de betreffende hypothecaire geldleningen wilde verstrekken. De Commissie is evenzeer van oordeel dat de situatie in 2007 niet met die van 2009 te vergelijken is. Tal van omstandigheden waaronder bijvoorbeeld de situatie op de kapitaalmarkt hebben er toe kunnen leiden dat in 2009 in vergelijking tot 2007 lagere maandlasten mogelijk waren. De door Consument gemaakte vergelijking gaat dan ook niet op. Voor de door Consument gevorderde schade, bestaande uit het verschil tussen de lasten van de huidige hypothecaire geldlening bij B en de, gedurende de tijd dat de bij Z in 2007 afgesloten hypothecaire leningen hebben gelopen, betaalde lasten, bestaat gelet op het voorgaande dan ook geen grond. De Commissie wijst de vordering ter zake af.

4.3. Met betrekking tot de stelling van Consument dat ten aanzien van de overdracht van de oude woning van Consument een aanvullende lening van € 22.509,48 noodzakelijk bleek om de hypothecaire geldlening van deze oude woning te kunnen aflossen, stelt de Commissie vast dat het kennelijk niet mogelijk was om dit bedrag bij Z mee te financieren, althans door Consument wordt niet gesteld dat dit wel mogelijk zou zijn geweest. Gelet op deze vaststelling en het feit dat Aangeslotene niet kan worden aangesproken voor het feit dat met de verkoopwaarde van de oude woning de daarop rustende hypothecaire geldlening niet geheel kan worden afgelost is de Commissie van oordeel dat er in deze geen grond bestaat voor vergoeding door Aangeslotene van de door Consument in verband met de aanvullende lening

geclaimde extra lasten. De Commissie oordeelt de klacht van Consument dienaangaande als ongegrond.

4.4. De Commissie oordeelt, met betrekking tot het verwijt dat Aangeslotene Consument niet heeft geadviseerd het financieringsvoorbehoud in te roepen, dat zoals eerder onder 4.2. aangegeven de Commissie niet is gebleken dat Aangeslotene tot aan de afwijzing van X er rekening mee had dienen te houden dat de aangevraagde hypothecaire lening geen doorgang zou kunnen vinden en derhalve Consument geadviseerd had dienen te worden een beroep op het betreffende financieringsvoorbehoud te doen. De Commissie is dan ook van mening dat Aangeslotene ter zake geen verwijt treft. De klacht van Consument op dit punt dient derhalve als ongegrond aangemerkt te worden.

4.5. Met betrekking tot de door Consument gevorderde schade in verband met de hogere levensverzekeringpremie oordeelt de Commissie ten slotte dat onweersproken vaststaat dat deze hogere premie verband houdt met de medische situatie van Consument. Gelet op dit gegeven en het feit dat Consument de offerte met de daarin opgenomen hogere premie voor akkoord heeft getekend, ziet de Commissie niet in op welke (rechts)grond deze hogere premie voor vergoeding door Aangeslotene in aanmerking zou dienen te komen. Dit onderdeel van de klacht alsmede de door Consument dienaangaande ingediende vordering oordeelt de Commissie dan ook als ongegrond.

4.6. Resumerend is de klacht in alle onderdelen ongegrond, zodat de vordering van Consument moet worden afgewezen.

4.7. Alle overige door partijen ingebrachte stellingen en argumenten kunnen niet tot een ander oordeel leiden en zullen derhalve onbesproken blijven.

5. Beslissing

De Commissie wijst, als bindend advies, de vordering 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.