KiFiD
Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Niet-Bindende Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2012-120 d.d. 16 april 2012
(mevrouw mr. E.M. Dil-Stork, voorzitter, mr. J.W.H. Offerhaus en mr. J.Th. de Wit, leden en mevrouw mr. M. Nijland, secretaris)

Samenvatting

Aangeslotene is tekortgeschoten in de nakoming van haar verbintenissen jegens Consument door louter telefonisch bij de bank te informeren of het recht van opstal een uitsluitingsgrond voor financiering zou vormen. Nu de aangeboden financiering om die reden toch op het laatste moment niet werd verstrekt is Aangeslotene aansprakelijk voor de daardoor veroorzaakte schade. Naar het oordeel van de Commissie is het echter niet aannemelijk dat Consument, indien de uitsluitingsgrond wel bekend was geweest, op dat moment ook zelfstandig bij andere geldverstrekkers hypotheekoffertes opgevraagd zou hebben. Daarom begroot de Commissie de door Consument geleden schade op het renteverschil tussen de hypothecaire geldlening die Consument via bemiddeling door Aangeslotene sowieso kon verkrijgen en de bestaande geldlening van Consument.

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;
- het verweerschrift van Aangeslotene;
- de repliek van Consument; en
- de dupliek van Aangeslotene.

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 niet bindend aanvaarden.
Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op vrijdag 17 februari 2012. Aldaar zijn partijen verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

Consument heeft zich in 2008 tot Aangeslotene gewend voor het financieren van de aankoop van een dijkwoning. Op de woning was een niet eeuwigdurend recht van opstal gevestigd. Vanwege dit beperkte recht is Aangeslotene er toen niet in geslaagd een hypothecaire financiering voor de woning te verkrijgen.
Begin mei 2009 heeft Consument zich wederom tot Aangeslotene gewend omdat het recht van opstal inmiddels eeuwigdurend was geworden. Aangeslotene heeft toen telefonisch - bij een bank die een gunstig hypotheekrentetarief aanbood - nagevraagd

of financiering voor een woning waarop een recht van opstal rustte mogelijk was. Aangeslotene heeft aangegeven dat dit geen enkel probleem zou vormen. Zij heeft dit echter niet schriftelijk laten bevestigen. Op 11 mei 2009 heeft dit geleid tot een offerte met een rentepercentage van 5,05 van deze bank, die een dag later door Consument voor akkoord is ondertekend. Het transport van de woning stond op 5 juni 2009 gepland.
Bij brief van 2 juni 2009 heeft de aspirant geldverstrekker medegedeeld dat zij de aanvraag voor de lening niet heeft kunnen accepteren vanwege het gevestigde recht van opstal. Het geplande transport is hierdoor uitgesteld tot 18 juni 2009. De verkoper heeft Consument hiervoor een bedrag van € 403,- aan kosten in rekening gebracht.
Aangeslotene heeft toen een offerte bij een andere geldverstrekker opgevraagd waarvan zij wist dat het recht van opstal geen belemmering voor de financiering zou vormen. Omdat Aangeslotene niet kon garanderen dat de transportdatum van 18 juni 2009 gehaald zou worden, heeft zij Consument geadviseerd zich zelfstandig tot een andere geldverstrekker, - waarmee zijzelf geen zaken deed, - te wenden.
Laatstgenoemde heeft onmiddellijk een offerte uitgebracht voor een geldlening van tien jaar met een rentevoet van 5,7 % (in mei 2009 hanteerde zij een rentevoet van 5,5%) en daarbij gegarandeerd dat de transportdatum gehaald zou worden.
Consument heeft op aanraden van Aangeslotene laatstgenoemde offerte geaccepteerd en op 18 juni 2009 heeft het transport plaatsgevonden. De door Aangeslotene aangevraagde offerte werd op 10 juni uitgebracht met een rentevoet van 5,65%.

3. Geschil

3.1. Consument vordert dat Aangeslotene wordt veroordeeld tot betaling van een bedrag van € 3.327,- te weten het renteverschil tussen de door Consument zelf in juni 2009 geregelde financiering ad 5,7% en de door zijn financier in mei 2009 gehanteerde rente van 5,5%, alsmede de kosten van uitstel van het transport ad € 403,-, een en ander vermeerderd met wettelijke rente vanaf de datum van het schadevoorval, althans vanaf 14 september 2009 tot aan de dag van algehele voldoening.

3.2 Aan deze vordering legt Consument ten grondslag dat Aangeslotene toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van haar zorgplicht jegens Consument. Aangeslotene had zich bij de aanvraag van de hypothecaire geldlening ervan moeten vergewissen of de eerste aspirant geldverstrekker ook woningen financiert waarop een recht van opstal is gevestigd en had niet mogen volstaan met een telefonische mededeling van een medewerker nu het recht van opstal expliciet bij de onacceptabele onderpanden wordt genoemd in de handleiding intermediair van de betreffende geldverstrekker.

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 Commissie stelt vast dat tussen Aangeslotene en Consument ter verkrijging van een hypothecaire geldlening een bemiddelingsovereenkomst tot stand is gekomen. Van Aangeslotene mocht daarom verwacht worden dat zij bij de uitoefening van haar te verrichten werkzaamheden de zorg van een redelijk handelend en redelijk bekwaam financieel dienstverlener in acht zou nemen.

4.2. Uit de vaststaande feiten leidt de Commissie af dat slechts een beperkt aantal geldverstrekkers bereid is de aankoop van een dijkwoning waarop een recht van opstal is gevestigd te financieren. Uit de vaststaande feiten blijkt voorts dat Aangeslotene louter telefonisch bij de aspirant geldverstrekker heeft geïnformeerd of het recht van opstal voor hem een uitsluitingsgrond voor de financiering zou vormen. Gezien deze omstandigheden acht de Commissie het handelen van Aangeslotene onvoldoende zorgvuldig. Dat brengt mee dat Aangeslotene tekortgeschoten is in de nakoming van haar verplichtingen jegens Consument en in beginsel aansprakelijk is voor de daardoor veroorzaakte schade.

4.3. Beoordeeld dient dan ook te worden welke schade Consument hierdoor heeft geleden.
De Commissie overweegt hiertoe het volgende. De termijn om een financiering te verkrijgen was erg krap en bovendien was er gelet op het aanwezige recht van opstal een beperkte keuze aan financiers. Aangeslotene wist echter dat zij een financiering bij een geldverstrekker zou kunnen verkrijgen tegen een rentepercentage van 5,65. Tegen deze achtergrond bezien is het naar het oordeel van de Commissie niet aannemelijk dat Consument op dat moment ook zelfstandig bij andere geldverstrekkers hypotheekoffertes zou zijn gaan opvragen. Bovendien heeft Aangeslotene tijdens het bemiddelingstraject naar het oordeel van de Commissie de belangen van Consument voorop gesteld door hem, - nu zij niet kon garanderen dat de door haar aan te vragen nieuwe offerte tijdig zou worden uitgebracht - aan te raden voor zekerheid te kiezen en de hypothecaire geldlening niet alleen via haar eigen bemiddelingskanaal, maar ook elders aan te vragen en af te sluiten.

4.4. De schade moet daarom worden berekend door een vergelijking te maken tussen het rentepercentage dat Aangeslotene in elk geval kon verkrijgen en het rentepercentage van de bestaande financiering van Consument. Dit komt neer op een verschil van (5,7 minus 5,65) 0,05% over een bedrag van € 252.000,- en een looptijd van tien jaar. De schade wordt door de Commissie in redelijkheid conform het aanbod van Aangeslotene vastgesteld op een bedrag van € 365,40 vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de datum van aanzegging (14 september 2009) tot aan de dag van de algehele voldoening.

4.5. De extra kosten die Consument heeft gemaakt in verband met het uitstel van de transportdatum zijn naar het oordeel van de Commissie voldoende gecompenseerd door het voordeel voor Consument door het uitstel van de ingangsdatum van de hypothecaire lening.

4.6. Omdat het door de Commissie vastgestelde schadebedrag gelijk is aan het voorstel van Aangeslotene, gedaan voor het begin van de klachtenprocedure en door haar gedurende

de procedure gestand gedaan, komt de door Consument betaalde eigen bijdrage niet voor vergoeding in aanmerking.

5. Beslissing

De Commissie bepaalt bij niet bindend advies dat Aangeslotene aan Consument vergoedt een bedrag van € 365,40 te vermeerderen met wettelijke rente vanaf 14 september 2009 tot aan de dag der algehele voldoening.

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.