KiFiD
Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2012-85 d.d. 15 maart 2012
(mr. H.J. Schepen voorzitter, mr. R.J. Paris en mevrouw mr. A.M.T. Wigger, leden en mevrouw mr. M. Nijland, secretaris)

Samenvatting

Aangeslotene had tijdens de hypotheekadvies gesprekken de koopsubsidieregeling behoren te bespreken met Consument. Wanneer Consument op de hoogte was geweest van de mogelijkheid tot koopsubsidie dan had zij daar aanspraak op gemaakt. Daarom dient Aangeslotene Consument schadeloos te stellen voor de subsidie die zij is misgelopen.

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;
- 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 bindend aanvaarden.
Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op vrijdag 3 februari 2012. Aldaar zijn partijen verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

2.1. Consument heeft zich in december 2007 in het kader van de financiering van een nieuw te bouwen appartement (koop/aanneemsom €139.000,- exclusief meerwerk) tot Aangeslotene gewend. In de daarop volgende periode heeft een aantal gesprekken plaatsgevonden, hetgeen op 22 april 2008 heeft geleid tot het sluiten van een hypothecaire geldleningsovereenkomst voor een bedrag van € 150.800,-. In de leensom was een bedrag van € 4.699,- gereserveerd voor meerwerk, waaronder de keuken en de badkamer. Consument heeft zelf voor o.a. meerwerk eigen middelen aangewend, te weten een spaartegoed van € 8.500,- en een uitkering van € 8.500,- uit hoofde van de afkoop van een levensverzekeringspolis.

2.2. In september 2009 heeft Consument ontdekt dat zij ten tijde van het aangaan van de hypothecaire geldlening aanspraak had kunnen maken op koopsubsidie op grond van de Wet bevordering eigenwoning bezit (hierna: koopsubsidie). Deze subsidie maakt het mogelijk een hogere financiering te verstrekken op het moment dat de finan-

cieringsbehoefte van een klant hoger is dan het bedrag dat een financier maximaal kan aanbieden. De subsidie wordt voor een periode van vijf jaar toegekend en daarna wordt opnieuw beoordeeld of de begunstigde aan de voorwaarden voor subsidie voldoet.

3. Geschil

3.1. Consument vordert dat Aangeslotene wordt veroordeeld tot vergoeding van de koopsubsidie die zij is misgelopen. Zij begroot haar schade, uitgaande van een koopsubsidie voor 5 jaar en een maximale lening van €171.558,-, op een bedrag van € 4.802,40.
Daarnaast vordert zij de volgende niet nader gespecificeerde schadeposten:
- gederfde winst door misgelopen rente-inkomsten uit spaartegoeden;
- afkoopkosten van de levensverzekeringspolis; en
- een vergoeding voor de geringere verkoopwaarde van het appartement doordat er niet voor een berging kon worden geopteerd.

3.2. Aan deze vordering legt Consument ten grondslag dat Aangeslotene toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van de bemiddelingsovereenkomst. Zij stelt dat Aangeslotene heeft verzuimd haar erop te wijzen dat zij in aanmerking zou komen voor koopsubsidie. Hierdoor had zij een hogere hypothecaire geldlening kunnen verkrijgen. Nu heeft zij onnodig eigen spaargeld ingebracht en een levensverzekeringspolis afgekocht. Daarnaast heeft Aangeslotene haar zorgplicht jegens Consument geschonden doordat zij het financieringsadvies niet heeft vastgelegd in een dossier.

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 in dit kader te verrichten werkzaamheden de zorg van een redelijk handelend en redelijk bekwaam financieel dienstverlener in acht zou nemen. In dit geval wordt deze zorgplicht mede bepaald door de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (1 januari 2007). Artikel 3 lid 1 sub c van de gedragscode bepaalt: “De hypothecair financier zorgt er voor dat aan consumenten te verstrekken informatiemateriaal over hypothecaire financieringen helder en duidelijk is en dat daarin tenminste de volgende zaken worden opgenomen:
1.een globale aanduiding van: c. de belangrijkste overheidsregelingen op het gebied van het verwerven van een eigen woning.”

4.2. Gelet op deze bepaling had Aangeslotene gedurende het adviestraject de koopsubsidieregeling behoren te bespreken met Consument. Aangeslotene stelt

weliswaar dat deze regeling waarschijnlijk aan bod is gekomen, maar kan zich de inhoud van de adviesgesprekken niet precies herinneren. Ook heeft zij deze niet vastgelegd in een adviesdossier. Hiermee heeft zij naar het oordeel van de Commissie onvoldoende haar stelling onderbouwd dat de regeling met Consument is besproken.

4.3. Zoals tevens ter zitting is verklaard was Aangeslotene tijdens het adviestraject op de hoogte van het feit dat de financiering van het meerwerk, waaronder de keuken en badkamer, niet geheel in de hypothecaire geldlening was verdisconteerd. De financieringsbehoefte van Consument was dus groter. Omdat bovendien niet in geschil is dat Consument ten tijde van het aangaan van de hypothecaire geldlening aan de vereisten voor koopsubsidie voldeed, acht de Commissie aannemelijk dat Consument, als zij destijds van de subsidie had geweten, daarop aanspraak zou hebben gemaakt. Het voorgaande brengt met zich mee dat Aangeslotene is tekortgeschoten in haar verbintenissen jegens Consument en aansprakelijk is voor de daardoor veroorzaakte schade.

4.4. Vervolgens dient beoordeeld te worden welke schade Consument hierdoor heeft geleden. Consument heeft € 17.000,- aan eigen middelen in haar woning ingebracht. Een deel hiervan is geïnvesteerd in het gebouwde deel van de woning, onder meer in de keuken en de badkamer. Een ander deel is aangewend voor de inrichting van de woning en zou niet in aanmerking komen voor hypothecaire financiering; dit deel had Consument in elk geval uit eigen middelen dienen te financieren. Naar het oordeel van de Commissie heeft Consument dan ook onvoldoende aannemelijk gemaakt dat zij voor het hoogst mogelijke bedrag subsidie zou hebben aangevraagd, temeer omdat een hogere lening ook een hogere maandlast zou hebben meegebracht. Daarom stelt de Commissie het bedrag waarvan te verwachten viel dat Consument dit extra zou lenen via de koopsubsidieregeling, in redelijkheid vast op € 8.500,-.

4.5. Het is onduidelijk of Consument na vijf jaar wederom aan de voorwaarden voor koopsubsidie zal voldoen. Daarom stelt de Commissie de door Consument geleden schade – zoals door Aangeslotene berekend en door Consument niet weersproken – over een periode van vijf jaar vast op een bedrag van € 596,47, bestaande uit de netto misgelopen subsidie minus de netto extra rentekosten.

4.6 De gevorderde schadevergoeding wegens misgelopen rente over eigen geld wordt afgewezen, aangezien niet met enige mate van zekerheid valt aan te nemen dat Consument dit eigen geld niet voor andere doeleinden zou hebben aangewend. Ook de gevorderde schadevergoeding wegens geringere verkoopbaarheid van de woning wegens het niet laten bouwen van een berging wordt afgewezen omdat niet aannemelijk is dat Consument daartoe opdracht zou hebben gegeven.

4.7 Omdat Consument gedeeltelijk in het gelijk wordt gesteld, zal Aangeslotene tevens worden veroordeeld tot vergoeding van de door Consument betaalde eigen bijdrage.

5. Beslissing

KiFiD
Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

De Commissie bepaalt bij bindend advies dat Aangeslotene binnen vier weken aan Consument een bedrag van € 596,47 vergoedt, te vermeerderen met het bedrag van € 50,- betaald door Consument als eigen bijdrage voor de behandeling van dit geschil.

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.