KiFiD
Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 217
d.d. 29 december 2010
(mr. R.J. Paris, voorzitter, mevrouw mr. J.W.M. Lenting en de heer mr. J.W.H. Offerhaus)

Procedure

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:
- het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- het door Consument ondertekende vragenformulier van 15 december 2009;
- het verweerschrift van Aangeslotene van 18 maart 2010;
- de repliek van Consument van 31 maart 2010;
- de dupliek van Aangeslotene van 20 april 2010.

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 op vrijdag 8 oktober 2010. Aldaar zijn beide partijen verschenen.

1. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:
In het kader van de aankoop van een woning gelegen te X heeft Consument zich in oktober 2008 tot Aangeslotene gewend. Een en ander heeft tot een offerte voor een hypothecaire geldlening geleid, welke op 13 november 2008 door Consument is ondertekend. Middels haar brief van 9 december 2008 heeft Aangeslotene Consument bericht dat de offerte definitief was goedgekeurd. De offerte was geldig tot 23 februari 2009. Aangezien het transport stond gepland op 1 april 2009 diende de offerte verlengd te worden. Verlenging van de offerte was overeenkomstig het beleid van de geldverstrekker mogelijk. Echter het verzoek tot verlenging diende derhalve wel binnen twee maanden na ondertekening van de offerte, derhalve uiterlijk op 13 januari 2009 te zijn ingediend bij de geldverstrekker. Aangeslotene heeft dit als adviseur van Consument nagelaten.
Op 17 februari 2009 heeft Consument zijn dienstbetrekking verloren en Aangeslotene hiervan op de hoogte gesteld. Aangeslotene heeft in reactie daarop de aspirant-geldverstrekker van dit feit in kennis gesteld. Laatstgenoemde heeft vervolgens laten weten dat hij als gevolg van de gewijzigde omstandigheden gedwongen was om de reeds verstrekte hypotheekofferte in te trekken. Aangeslotene heeft daarop tevergeefs getracht andere geldverstrekkers te bewegen

tot het uitbrengen van een nieuwe hypotheekofferte. Waar Consument niet meer een beroep kon doen op het financieringsvoorbehoud uit de koopovereenkomst en hij evenmin in staat was om de woning af te nemen, werd Consument door de verkoper van de woning aangesproken tot betaling van de contractueel overeengekomen boete van 10 procent van de aankoopprijs.

3. Geschil

3.1. Consument vordert vergoeding van de door hem geleden schade als gevolg van het niet indienen van een verzoek tot verlenging van de hypotheekofferte, bestaande uit een boete van € 19.250,- (gedurende de procedure verlaagd naar € 10.000,-), taxatiekosten van € 300,-, kosten voor de bankgarantie ad € 192,50, notariskosten ad € 1.142,41, eventueel overdrachtsbelasting van € 11.340,- alsmede dubbele woonlasten en advocaatkosten. Een en ander voor een totaal bedrag van € 32.224,91.

3.2. Deze vordering steunt kort en zakelijk op de volgende grondslagen:
- Aangeslotene heeft niet tijdig om verlenging van de hypotheekofferte verzocht.
- Het ontslag van Consument kan niet van invloed zijn geweest op de afwijzing, aangezien de offerte reeds was goedgekeurd.

3.3. Aangeslotene heeft kort en bondig de volgende verweren gevoerd:
- Aangeslotene was als intermediair verplicht om het ontslag van Consument, zowel bij een nieuwe aanvraag als bij verlenging aan de geldverstrekker te melden. Ook de voorwaarden van de geldverstrekker verplichten haar hiertoe nu het ontslag zich voor het passeren van de hypotheekakte heeft voorgedaan. Ook indien de offerte voor het ontslag zou zijn verlengd, zou deze alsnog zijn ingetrokken door de geldverstrekker.
- Aangeslotene erkent dat zij verzuimd heeft de verlenging van de offerte te agenderen. Er bestaat echter geen causaal verband tussen het handelen van Aangeslotene en de beweerdelijk geleden schade, waarvan de omvang overigens wordt betwist.

4. Beoordeling

4.1. De Commissie overweegt dat tussen Aangeslotene als professioneel handelend adviseur en Consument een bemiddelingsovereenkomst tot stand is gekomen ter verkrijging van een hypothecaire lening. Van Aangeslotene mag mitsdien worden verwacht dat zij bij de uitoefening van haar in dit kader te verrichten werkzaamheden de zorg van een redelijk handelend en redelijk bekwaam tussenpersoon in acht neemt. Door het niet tijdig verzorgen van de door Consument gewenste verlenging

van de hypotheekofferte is Aangeslotene dan ook tekortgeschoten in de uitvoering van de aan haar verstrekte opdracht.

4.2. De Commissie overweegt echter dat ook al zou Aangeslotene wel tijdig hebben zorggedragen voor verlenging van de uitgebrachte hypotheekofferte, het niet verlengen van het dienstverband eveneens tot de thans voorliggende situatie zou hebben geleid. Aangeslotene was gehouden zulks aan de aspirant-geldverstrekker te berichten. Genoegzaam kan worden aangenomen dat ook dan de aspirant-geldverstrekker zou zijn overgegaan tot intrekking van de litigieuze offerte. Daarmee is sprake van omstandigheden welke aan Consument zelf moeten worden toegerekend. Wanneer met een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd een hypotheekofferte wordt aangevraagd, bestaat immers een zeker risico dat het dienstverband na ommekomst niet verlengd zal worden. Naar het oordeel van de Commissie is gebleken dat het ontstaan van de schade door het niet verlengen van het arbeidsverband onvermijdelijk was.

4.3 Terzijde merkt de Commissie op dat Aangeslotene onmiddellijk heeft getracht om de door haar gemaakte fout te herstellen. Dat zij in die opzet niet heeft kunnen slagen, kan daarbij niet aan haar worden toegerekend. Herstel van de gemaakte fout in die zin dat verlenging van de offerte alsnog kon worden gerealiseerd behoorde als gevolg van het niet verlenging van het dienstverband immers niet meer tot de mogelijkheden.

4.4. Concluderend is de Commissie van oordeel dat causaal verband tussen de tekortkoming en de gestelde schade ontbreekt. De Commissie komt dan ook niet toe aan beoordeling van de schadeomvang. De vordering van Consument komt mitsdien niet voor vergoeding in aanmerking.

5. Beslissing

De Commissie stelt bij bindend advies vast dat de vordering van Consument wordt afgewezen.