KiFiD
Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2012-51 d.d. 16 februari 2012
(mr. H.J. Schepen, voorzitter, mevrouw mr. J.W.M. Lenting en mr. W.F.C. Baars, leden en mevrouw mr. I.M.M. Vermeer, secretaris)

Samenvatting

De Commissie volgt Consument niet in zijn stelling dat hij niet tot aankoop van de nieuwe woning was overgegaan indien Consument reeds bij de aanvraag van de hypothecaire geldlening zou hebben geweten dat een overbruggingskrediet niet zou worden verstrekt. Bij de aanvraag van de hypothecaire geldlening ging Consument er immers vanuit dat de oude woning tijdig zou zijn verkocht en derhalve een overbruggingskrediet niet noodzakelijk zou zijn. Consument is volgens de Commissie niet in een nadeligere positie geraakt door de geboden oplossing van de bank om de hypothecaire geldlening te verhogen. Van schending van de zorgplicht aan de zijde van de bank is niet gebleken.

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, ontvangen d.d. 2 mei 2011;
- het antwoord van Aangeslotene d.d. 21 juli 2011;
- de repliek van Consument met bijlagen d.d. 22 augustus 2011;
- de dupliek van Aangeslotene d.d. 16 september 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 20 januari 2012. Aldaar zijn partijen verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

2.1. In verband met de (voorgenomen) aankoop van een nieuwe woning heeft Consument een offerte van Aangeslotene van 18 juli 2008 ondertekend ter verkrijging van een hypothecaire geldlening van € 235.000,-.

2.2. Bij het uitbrengen van de offerte heeft Aangeslotene een overbruggingskrediet aangeboden welke door Consument op dat moment niet werd afgesloten in verband met de veronderstelde tijdige verkoop van de oude woning.

2.3. Omdat de oude woning van Consument in februari 2009 nog niet was verkocht heeft Consument bij Aangeslotene alsnog een overbruggingskrediet aangevraagd. Een overbruggingskrediet kon door Aangeslotene toen wegens onder meer de

tegenvallende waarde van de oude woning niet worden verstrekt, doch in plaats daarvan heeft Aangeslotene voorgesteld de bestaande hypothecaire geldlening te verhogen met een bedrag van € 65.000,-.

2.4. Op 31 maart 2009 heeft Aangeslotene een nieuwe offerte uitgebracht voor een bedrag van € 300.000,- die door Consument is geaccepteerd.

3. Geschil

3.1. Consument vordert vergoeding van de door hem als gevolg van het handelen van Aangeslotene geleden schade. Subsidiair vordert Consument aanspraak op een vervangende schadevergoeding ter hoogte van de boete van € 28.150,- die verschuldigd zou zijn indien Consument van de koop van de woning had afgezien, danwel een door de Commissie in redelijkheid vast te stellen schadevergoeding.

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

- Aangeslotene heeft Consument niet juist geïnformeerd en geadviseerd in het proces van de verkrijging van de hypothecaire geldlening hetgeen van Aangeslotene als professionele partij wel verwacht mocht worden.
- Aangeslotene heeft Consument een te hoge hypothecaire geldlening verstrekt. In de door Consument geaccepteerde offerte van 31 maart 2009 is Consument niet gewezen op het risico dat de hypothecaire geldlening een overschrijding is van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.
- Nadat het voor Consument duidelijk was geworden dat door Aangeslotene geen overbruggingskrediet kon worden verstrekt, was het voor Consument niet meer mogelijk om zonder financiële consequenties van de koop van de nieuwe woning af te zien, aangezien de termijn voor het inroepen van de ontbindende voorwaarde voor financiering was verlopen.
- Consument heeft dan ook gedwongen ingestemd met het voorstel van Aangeslotene om de oorspronkelijke hypothecaire geldlening te verhogen met € 65.000,- omdat hij de boete van € 28.150,- niet kon voldoen.

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

- Bij het verstrekken van de hypothecaire geldlening in 2008 heeft Consument zelf gekozen voor het achterwege laten van een overbruggingskrediet. Toen Consument in februari 2009 toch een overbruggingskrediet wenste, was dit niet meer mogelijk. Aangeslotene heeft toen aangeboden om de oorspronkelijke hypothecaire geldlening tijdelijk te verhogen. Deze verhoging zou bij de verkoop van de oude woning weer worden ingelost.
- Aangeslotene heeft ervoor gezorgd dat met deze oplossing geen extra kosten gemoeid waren. De maandelijkse lasten van een overbruggingskrediet zijn gelijk aan de lasten die voor de tijdelijke verhoging van de hypotheek in rekening gebracht worden.
- Het feit dat de oude woning van Consument niet of moeilijk te verkopen blijkt, kan Aangeslotene niet worden toegerekend.

4. Zitting

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

4.2. Consument heeft tijdens de zitting benadrukt dat de klacht gericht is op het feit dat Aangeslotene bij de aanvraag van de hypothecaire geldlening in juli 2008 verkeerde berekeningen heeft gemaakt. Indien Aangeslotene op dat moment voldoende onderzoek had verricht naar de waarde van het onderpand, dan was reeds bij de aanvraag van de hypothecaire geldlening duidelijk geweest dat deze waarde onvoldoende zou zijn voor de verstrekking van een overbruggingskrediet. Aangeslotene had op dat moment dan ook nooit een overbruggingskrediet mogen aanbieden.

4.3. Consument wenst de oorspronkelijke klacht als volgt aan te passen. Wanneer Consument reeds bij de aanvraag van de hypothecaire geldlening in juli 2008 had geweten dat een overbruggingskrediet niet mogelijk zou zijn, dan was hij niet tot aankoop van de nieuwe woning overgegaan, althans niet onder dezelfde voorwaarden.

4.4. Consument heeft vervolgens gesteld dat de door hem geleden schade bestaat uit het netto renteverschil tussen de oorspronkelijke hypothecaire geldlening van € 235.000,- en de hypothecaire geldlening van € 300.000,- minus de huuropbrengst van de oude woning.

4.5. Aangeslotene vraagt zich af wat de klacht van Consument zou zijn indien bij de aanvraag van de hypothecaire geldlening het overbruggingskrediet wel was verstrekt. Dan zou Consument in een slechtere positie dan nu hebben verkeerd aangezien een overbruggingskrediet binnen twee jaar afgelost moet zijn. Volgens Aangeslotene is de huidige woningmarkt debet aan de situatie waarin Consument terecht is gekomen, doch dit kan Aangeslotene niet worden toegerekend. Vergoeding van de door Consument tijdens de zitting aangedragen schade wordt door Aangeslotene afgewezen.

5. 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.

5.1. De Commissie gaat bij de beoordeling uit van de klacht zoals deze ter zitting door Consument naar voren is gebracht. De overige klachten zullen derhalve onbesproken blijven.

5.2. Tijdens de zitting heeft Consument naar voren gebracht dat Aangeslotene reeds bij de aanvraag van de hypothecaire geldlening geen overbruggingskrediet had mogen aanbieden. Volgens de Commissie staat het echter niet vast dat, in het geval Aangeslotene dit overbruggingskrediet niet had mogen aanbieden, Consument niet was overgegaan tot aankoop van de nieuwe woning. Consument heeft immers zelf reeds bij de aanvraag van de hypothecaire geldlening, in overleg met Aangeslotene, afgezien van het sluiten van een overbruggingskrediet. Dit zou volgens de Commissie

niet anders zijn geweest indien Consument op dat moment had geweten dat een overbruggingskrediet niet mogelijk was. De inschatting van Consument was immers dat de oude woning tijdig zou zijn verkocht en derhalve een overbruggingskrediet niet noodzakelijk zou zijn. Deze inschatting van Consument kan naar het oordeel van de Commissie Aangeslotene niet worden toegerekend.

5.3. Toen bleek dat de oude woning van Consument niet tijdig was verkocht, was een overbruggingskrediet alsnog noodzakelijk. Op dat moment was het voor Aangeslotene echter niet meer mogelijk een overbruggingskrediet te verstrekken. In plaats daarvan heeft Aangeslotene Consument de oplossing geboden de oorspronkelijke hypothecaire geldlening te verhogen. Naar het oordeel van de Commissie is Consument hierdoor niet in een nadeligere positie geraakt dan wanneer door Aangeslotene alsnog een overbruggingskrediet was verstrekt. Van schending van de zorgplicht aan de zijde van Aangeslotene is naar het oordeel van de Commissie niet gebleken.

5.4. Op grond van het voorgaande komt de Commissie tot de conclusie dat de klacht ongegrond is en dat de vordering van Consument moet worden afgewezen.

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

6. 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.