

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2014-168 d.d. 17 april 2014

(prof.mr. E.H. Hondius, voorzitter, mr. W.F.C. Baars en mr. E.M. Dil-Stork, leden en mr. F. Faes, secretaris)

Samenvatting

Klacht tegen de tussenpersoon. Consumenten hebben in 2008 via de tussenpersoon een aflossingsvrije hypothecaire geldlening bij een bank afgesloten. Consumenten stellen dat de tussenpersoon hen onvoldoende heeft geïnformeerd over de risico's en de betaalbaarheid van de geldlening in de toekomst. Ook stellen Consumenten dat er sprake is van overkreditering. De Commissie oordeelt dat de tussenpersoon haar zorgplicht niet heeft geschonden. Van overkreditering is eveneens geen sprake. De vordering van Consumenten wordt afgewezen.

Consumenten,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid De Hypothekers Associatie B.V., gevestigd te Rotterdam, hierna te noemen Aangeslotene.

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 van Consumenten, ontvangen op 18 februari 2013;
- het verweerschrift van Aangeslotene.

2. Overwegingen

De Commissie heeft het volgende vastgesteld.

Tussenkost van de Ombudsman Financiële Dienstverlening heeft niet tot oplossing van het geschil geleid. Beide partijen zullen het advies van de Commissie als bindend aanvaarden. Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 7 maart 2014 en zijn aldaar verschenen.

3. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

- 3.1. Na advies en bemiddeling van Aangeslotene hebben Consumenten in 2008 een hypothecaire geldlening voor een bedrag van € 590.500,- bij een financier afgesloten. Het betreft een aflossingsvrije geldlening met een looptijd van 30 jaar met een

rentevastperiode van 10 jaar tegen een rente van 4,7%. Als zekerheid voor de terugbetaling van de hypothecaire geldlening heeft de financier een hypotheekrecht verkregen op de woning van Consumenten.

- 3.2. In het kader van haar advisering aan Consumenten heeft Aangeslotene een adviesrapport en een totaaloverzicht hypotheeklasten uitgebracht. In dit rapport staat o.a. het volgende vermeld:

- *U wilt niets aflossen binnen uw hypotheek. Dus de wijze van aflossing is niet relevant.*
- *U hecht geen waarde aan vermogensopbouw binnen uw hypotheek. Daarom wilt u zo weinig mogelijk aflossen.*
- *U vindt het niet belangrijk dat uw hypotheek is afgestemd op de situatie na uw pensionering.*

- 3.3. Op pagina 5 van de offerte van de financier van 28 maart 2008 staat voor zover relevant het volgende vermeld:

Bij de aanbieding van deze financiering is sprake van overschrijding van de verstrekkingnormen zoals vastgelegd in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. De adviseur heeft u geattendeerd op het feit dat de lasten die verbonden zijn aan deze financiering hoger zijn dan op basis van deze normen mogelijk is. De adviseur heeft u gewezen op de risico's die daaraan zijn verbonden. U verklaart jegens de bank dat u deze risico's begrijpt en aanvaardbaar acht.

- 3.4. De financier heeft de financieringsaanvraag van Consumenten getoetst aan de ten tijde van de aanvraag geldende Gedragscode Hypothecaire Financieringen 2008 (hierna: GHF). De financier is bij het verstrekken van de geldlening uitgegaan van een executiewaarde van de woning van € 630.000,-, een bruto jaarinkomen van € 74.256,- en een Nibud (Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting)-woonquote van 37,4%. De geldlening is verstrekt met toepassing van een 'werkelijke lasten toets' en niet op basis van de annuïtaire toets.

- 3.5. In een op verzoek van Consumenten op 30 november 2009 door Aangeslotene verstrekt "Totaaloverzicht hypotheeklasten" staat vermeld dat de netto maandlasten van Consumenten in jaar 1 van de geldlening € 1.265,- per maand bedragen en dat deze in jaren 29 en 30 van de geldlening stijgen naar € 2.112,- netto per maand.

4. De vordering en grondslagen

- 4.1. Consumenten vorderen dat Aangeslotene wordt veroordeeld tot het vinden van een oplossing voor de in de toekomst te verwachten onbetaalbaarheid van de geldlening.
- 4.2. Aan deze vordering leggen Consumenten ten grondslag dat Aangeslotene de op haar rustende zorgplicht heeft geschonden. In dit kader voeren Consumenten aan dat Aangeslotene heeft nagelaten om bij haar advisering rekening te houden met de betaalbaarheid van de geldlening in toekomst en de pensionering van Consumenten. Ook heeft Aangeslotene Consumenten onvoldoende gewaarschuwd voor de aan de geldlening verbonden risico's. De geldlening is in jaar 29 en 30 niet meer betaalbaar voor Consumenten.
- 4.3. Op de stellingen die Aangeslotene aan haar verweer ten grondslag legt wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

5. Beoordeling

- 5.1. De Commissie dient in deze kwestie te beoordelen of Aangeslotene tekort is geschoten in haar zorgplicht jegens Consumenten.

- 5.2. De financier heeft Consumenten in de offerte uitdrukkelijk erop gewezen dat bij de aanbidding van deze financiering sprake is van een overschrijding van de verstrekkingnormen zoals vastgelegd in de GHF. De Commissie is van oordeel dat van Consumenten had mogen worden verwacht dat zij deze offerte hadden bestudeerd alvorens deze te ondertekenen. Voor het geval deze voor hen niet duidelijk was, hadden zij daarover opheldering dienen te vragen, hetzij bij Aangeslotene hetzij bij de financier.
- 5.3. Daarnaast heeft Aangeslotene in het kader van haar advisering een adviesrapport aan Consumenten verstrekt. In dit rapport staat o.a. vermeld dat Consumenten het niet belangrijk vinden dat de hypotheek wordt afgelost, geen waarde hechten aan vermogensopbouw en het niet belangrijk vinden dat de hypotheek is afgestemd op de situatie na pensionering.
- 5.4. Consument heeft ter zitting gesteld dat hij geen adviesrapport van Aangeslotene heeft ontvangen. De Commissie acht dit niet aannemelijk, nu Consumenten in de Ombudsman-fase bij brief van 2 maart 2012 hebben verklaard dat zij het rapport na het passeren van de hypotheekakte niet hebben bewaard. Hieruit leidt de Commissie af dat Consumenten wel hebben beschikt over het rapport. De Commissie acht voldoende aannemelijk dat Aangeslotene een dergelijk adviesrapport aan Consumenten heeft verstrekt en dat daarmee voldoende aannemelijk is dat Aangeslotene onderwerpen zoals de aflossing en pensionering met Consumenten heeft besproken.
- 5.5. Al het voorgaande leidt ertoe dat de vordering van Consumenten wordt 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 stelt bij bindend advies vast dat de vordering van Consumenten wordt afgewezen.

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. Op de website van Kifid vindt u praktische informatie over het instellen van beroep. Zie hiervoor kifid.nl/consumenten/wie-behandelt-mijn-klacht/4#stappen-plan.