

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 202
d.d. 24 augustus 2011
(mr. R.J. Paris, voorzitter, en mr. W.F.C. Baars en mr. H.J. Schepen, leden)**

Samenvatting

Adviseren over financiële instrumenten. De feitelijke omstandigheden zoals die uit de stukken naar voor zijn gekomen en ter zitting door partijen zijn toegelicht, rechtvaardigen niet de conclusie dat Aangeslotene haar zorgplicht als redelijk vakbekwaam en redelijk handelend hypotheekadviseur heeft geschonden bij de informatieverstrekking over de maandlasten voor Consument van een hypothecaire geldlening, de werking van de hypotheekvorm en het moment van ingang van de wijzigingen.

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 door Consument op 27 juli 2010 ondertekende vragenformulier met een nadere schriftelijke toelichting;
- het antwoord van Aangeslotene van 6 januari 2011;
- de repliek van Consument van 21 januari 2011.

Aangeslotene heeft per brief van 16 februari 2011 laten weten af te zien van de mogelijkheid tot dupliek.

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 8 april 2011. Aldaar zijn beide partijen verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

- Bij de aankoop van een woning in 1989 verstreekte Aangeslotene aan Consument een hypothecaire geldlening met daaraan gekoppeld een spaarpolis met overlijdensrisicoverzekering.
- In september 2007 kocht Consument een nog te bouwen woning en ging hij hiervoor een aflossingsvrije hypotheek aan bij Aangeslotene. Tussen partijen werd overeengekomen dat de bestaande spaarpolis gekoppeld zou worden aan de nieuwe hypotheek, uiterlijk op de eerste dag van de maand volgend op de maand na volledige uitbetaling van het bouwdepot. De offerte voor deze hypothecaire geldlening werd door

partijen ondertekend op 23 juni 2007. De hypotheekakte is bij de notaris gepasseerd op 20 september 2007.

- De nieuwbouwwoning werd opgeleverd op 29 januari 2009.
- Uit de administratie van Aangeslotene blijkt dat de desbetreffende spaarpolis niet op 1 februari 2009 is omgezet zoals was afgesproken, maar pas op 1 juni 2009. De reden voor deze vertraging is niet meer te achterhalen.

3. Geschil

3.1. Consument vordert vergoeding van de door hem als gevolg van het onzorgvuldig handelen van Aangeslotene geleden schade. Consument heeft zijn schade begroot op een bedrag ad € 820,32 per jaar.

- Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslagen.
- Consument is van mening dat Aangeslotene ernstig in gebreke is gebleven door niet het juiste financiële beeld te schetsen bij het aangaan van de hypothecaire geldlening in 2007. Consument ging er van uit dat de hypotheekadviseur volledig inzicht en overzicht had over zijn financiële situatie en hem correct informeerde over de uiteindelijke maandlasten. De adviseur heeft hem voorggehouden dat de bruto maandlasten € 1.351,-- zouden gaan bedragen. Vanaf juni 2009 betaalt Consument echter € 1.419,36.
- Consument heeft zich niet gerealiseerd dat zijn maandlasten hoger zouden uitvallen bij het verlagen van de spaarrente en het daardoor stijgen van de spaarpremie. Indien hij hierover goed was voorgelicht door de hypotheekadviseur, dan had hij omgezien naar een andere – voordeligere – hypotheekverstrekker. Daarnaast was Consument in de veronderstelling dat de bestaande spaarpolis pas zou worden overgezet naar de nieuwe hypotheek op het moment van verkoop van de toenmalige woning, en niet per 1 juni 2009.
- Het gegeven dat Aangeslotene zich verschuilt achter het voorbehoud, dat er aan de berekeningen in het adviestraject geen rechten kunnen worden ontleend, poetst volgens Consument niet weg dat door de onjuiste voorlichting van de hypotheekadviseur hij in financiële problemen is geraakt. Consument vraagt zich in dit kader dan ook af wat de waarde nog is van dergelijke berekeningen waarop hij als Consument moet kunnen vertrouwen bij het maken van een belangrijke financiële keuze voor vele jaren.

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

- Aangeslotene is niet bereid om Consument enige vergoeding voor het verschil in maandlasten toe te kennen. Aangeslotene is onverkort van mening dat de in de hypotheeklastenberekening opgenomen voorbehouden afdoende aangeven dat er aan de berekeningen geen rechten kunnen worden ontleend. Deze berekening wordt tijdens een adviesgesprek gemaakt en bevat slechts indicatieve bedragen. De definitieve hypotheekrente, spaarrente en de daarvan afgeleide lasten zijn opgenomen in de hypotheekofferte van 11 juni 2007, welke op 23 juni 2007 door Consument is geaccepteerd.

- Daarnaast merkt Aangeslotene op dat op pagina 6 van deze hypotheekofferte staat vermeld dat zoals was besproken tussen partijen de lopende spaarpolis aan de nieuwe hypotheek wordt gekoppeld na volledige uitbetaling van het bouwdepot. In het onderhavige geval is de lopende spaarpolis op 1 juni 2009 aan de nieuwe hypotheek gekoppeld, terwijl de laatste bouwtermijn al in januari 2009 was uitbetaald. De reden waarom de lopende polis op een later tijdstip dan was afgesproken, is overgezet, heeft Aangeslotene niet kunnen achterhalen. Ondanks deze omissie, is er volgens Aangeslotene voor Consument geen nadeel ontstaan doordat hij langer de hogere spaarrente behorende bij de eerdere hypotheek heeft ontvangen.
 - Aangeslotene stelt voorts dat zij in het adviestraject er van mocht uitgaan dat de constructie van een spaarhypotheek waarbij de spaarrente is gekoppeld aan de hypotheekrente, bekend was bij Consument vanwege zijn reeds eerder bij haar afgesloten spaarhypotheek. Inherent aan deze hypotheekvorm is dat bij een daling van de hypotheek- en spaarrente een hogere spaarpremie is verschuldigd om het beoogde spaardoel te bereiken.
 - Aangeslotene verwijst ten slotte naar het oordeel van de Ombudsman Financiële Dienstverlening van 13 juli 2010, waarin over de rol van de hypotheekadviseur wordt aangegeven dat het op de weg van Consument had gelegen om alvorens tot ondertekening van de offerte over te gaan, nadere informatie in te winnen over het verschil tussen de weergegeven bedragen in de hypotheekofferte van 11 juni 2007 en die in de berekeningen van de hypotheekadviseur. Nu Consument dit heeft nagelaten, kan hij zich niet met vrucht beroepen op eventueel foutief verschafte informatie over de te betalen maandlast door de hypotheekadviseur.
- 3.3 Ter zitting zijn de standpunten van partijen over en weer herhaald en toegelicht.

4. 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.

- 4.1 De Commissie stelt vast dat partijen in 2007 in gesprek zijn gegaan over een hypothecaire geldlening ten behoeve van de aankoop van een nieuwbouwwoning. Na diverse contacten met een hypotheekadviseur van Aangeslotene werd aan Consument op 11 juni 2007 een offerte voorgelegd, welke op 23 juni 2007 door hem voor akkoord werd ondertekend en uiteindelijk op 20 september 2007 per akte werd gepasseerd bij de notaris. Consument klaagt erover dat in de door hem geaccordeerde offerte andere lasten zijn vermeld dan in de in het adviestraject overgelegde berekeningen.
- 4.2 De kwestie die door de Commissie thans beoordeeld dient te worden, betreft of Aangeslotene, vertegenwoordigd door de betrokken hypotheekadviseur, Consument zorgvuldig heeft geïnformeerd over de maandlasten bij het aangaan van de tweede hypothecaire geldlening in 2007, en daarmee heeft gehandeld als een redelijk vakbekwaam en redelijk handelend adviseur.

- Uit de overgelegde stukken en hetgeen ter zitting door partijen is toegelicht, maakt de Commissie op dat er in het adviestraject diverse contactmomenten zijn geweest, waarbij berekeningen van de hypotheeklasten door Aangeslotene zijn overgelegd. Alhoewel de Commissie niet kan vaststellen op welke wijze Aangeslotene Consument heeft voorgelicht in de mondelinge adviesgesprekken, maakt de Commissie in ieder geval uit de schriftelijke opgaven van 5 en 6 april 2007 op dat is vermeld: “Aan deze berekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.”, respectievelijk “Aan deze brief kunnen geen rechten worden ontleend.” Vervolgens is er op 11 juni 2007 een offerte voorgelegd met daarin de definitieve hypotheekrente, spaarrente en de daarvan afgeleide lasten. Op 23 juni 2007 is deze door Consument voor akkoord ondertekend.
 - De Commissie is van oordeel dat Consument in de gelegenheid is geweest om alvorens de hypotheekofferte te ondertekenen te informeren naar eventuele onduidelijkheden of afwijkingen met betrekking tot de verwachte maandlasten in vergelijking met de eerder overgelegde berekeningen. Nu Consument dit heeft nagelaten, kan Aangeslotene naar het oordeel van de Commissie niet worden verweten onvoldoende informatie te hebben verstrekt.
 - Dat Consument zich niet heeft gerealiseerd dat bij de omzetting van de spaarpolis naar de hypotheek van de nieuwbouwwoning zijn maandlasten zouden stijgen, kan evenmin aan Aangeslotene worden toegerekend. Niet gebleken is dat Aangeslotene over de koppeling van de hypotheekrente aan de spaarrente onjuiste, onvolledige of misleidende informatie heeft verstrekt waardoor Consument verkeerd is voorgelicht. Aangeslotene veronderstelde, en mocht veronderstellen nu Consument al een spaarhypotheek had, Consument bekend met de hypotheekvorm en Consument heeft ondanks het veelvuldige contact met de hypotheekadviseur geen nadere toelichting gevraagd. De Commissie is dan ook van oordeel dat Aangeslotene erop mocht vertrouwen dat alle afspraken en voorwaarden in de geaccepteerde offerte duidelijk waren. Datzelfde geldt voor het overeengekomen moment van koppeling van de spaarpolis aan de nieuwe hypotheek. Dat het moment van het daadwerkelijk omzetten van de spaarpolis door onbekend gebleven redenen is vertraagd, maakt dit niet anders. De Commissie neemt daarbij in overweging dat door deze omissie van Aangeslotene geen schade voor Consument is ontstaan.
 - Gelet op het voorgaande concludeert de Commissie dat niet aannemelijk is geworden dat Aangeslotene zijn zorgplicht als redelijk vakbekwaam en redelijk handelend hypotheekadviseur heeft geschonden. De Commissie acht de klacht van Consument ongegrond en wijst zijn vordering af.
- 4.3 Alle overige door partijen ingebrachte stellingen en argumenten kunnen niet tot een ander oordeel leiden en zullen derhalve onbesproken blijven.

5. 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.