

## **Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2016-053 (mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mevrouw mr. A.S. Kanhai, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 29 mei 2015  
Ingesteld door : Consumenten  
Tegen : Goedkope Hypotheek.nl, V.O.F. gevestigd te Kuinre, verder te noemen de Adviseur  
Datum uitspraak : 28 januari 2016  
Aard uitspraak : Niet-bindend

### **Samenvatting**

Wanprestatie. Consumenten vorderen een bedrag van € 6.156,-. Dit is het verschil (na belastingen) tussen de door Consumenten te betalen rente en de rente op de datum van passeren van de hypotheekakte over het leningsbedrag gedurende de rentevaste periode. Consumenten hebben de Adviseur tijdens de adviesgesprekken verzocht om namens hen een hypothecaire geldlening aan te vragen waarop een laagste rentegarantie van toepassing is. Op enig moment tussen het ondertekenen van de offerte en het passeren van de akte is de rente gedaald. Gebleken is dat Consumenten geen aanspraak konden maken op het lagere rentetarief omdat op de door hen ondertekende offerte geen laagste rentegarantie van kracht is. De Adviseur heeft erkend dat hij zich heeft vergist. Daarmee is in voldoende mate vast komen te staan dat hij tekort is geschoten in de nakoming van een overeenkomst van opdracht. In het licht van de gegeven omstandigheden is het redelijk dat de Adviseur 75% van de door Consumenten berekende schade voor zijn rekening neemt. 25% van de schade blijft voor rekening van Consumenten. De vordering wordt gedeeltelijk toegewezen.

### **1. Procesverloop**

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:

- het door Consumenten ondertekende vragenformulier;
- de klachtbrief van Consumenten met als bijlage de correspondentie in de interne klachtprocedure van de Adviseur;
- het verweerschrift van de Adviseur;
- de repliek van Consumenten;
- de dupliek van de Adviseur.

Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 14 januari 2016 te Den Haag en zijn aldaar verschenen

### **2. Feiten**

Bij de beoordeling van de klacht gaat de Commissie uit van de volgende feiten.

2.1 Op 24 mei 2014 hebben Consumenten de Adviseur de opdracht gegeven om hen te adviseren over en te bemiddelen bij de totstandkoming van een hypothecaire geldlening. Consumenten zijn daarvoor € 2350,- aan advies- en bemiddelingskosten verschuldigd.

- 2.2 Op 11 juni 2014 hebben Consumenten een offerte van Hypotruster ontvangen. Blijkens de offerte bestaat de totale hypothecaire lening uit vier delen. Voor de beoordeling van de klacht zijn enkel de (lineaire) leningdelen 2, 3 en 4 van belang. Leningdeel 2 bedraagt € 82.600,-, leningdeel 3 bedraagt € 74.000,- en leningdeel 4 is € 45.000,-. Op deze leningen is een rente van 3,7% van toepassing. De overeengekomen rentevastperiode is 15 jaar. Onderdeel van de offerte is de Profijt Clausule PV(0803). In deze clausule is onder meer de volgende bepaling opgenomen:
- “2. De in de Offerte aangeboden Rente geldt ongeacht de hoogte van de door de Geldverstrekker aangeboden Rente op de datum van passeren.”*
- 2.3 Op 21 augustus 2014 hebben Consumenten geconstateerd dat de rente is gedaald naar 3,3%. Zij waren op grond van mededelingen van de Adviseur in de veronderstelling dat zij een leningsovereenkomst waren aangegaan waarop een ‘laagste rentegarantie’ van toepassing was en hebben daarom bij de Adviseur geïnformeerd wie zorg draagt voor de renteaanpassing van 3,7% naar 3,3%. Op vrijdag 22 augustus 2014 heeft de Adviseur Consumenten bericht dat het lagere rentepercentage op de door hen afgesloten hypothecaire geldlening niet van toepassing is omdat de stukken reeds bij de notaris liggen. De Adviseur stelt als oplossing voor dat hij een geheel nieuwe aanvraag zal doen bij een andere geldverstrekker in een poging om voor Consumenten de lagere rente van toepassing te laten zijn.
- 2.4 In zijn e-mail van 2 september 2014 om 14:28 uur erkent de Adviseur dat hij de Consumenten had medegedeeld dat de rente na ondertekening van de offerte zou dalen indien er sprake was van een lager rentepercentage op de passeerdatum. Later is hem echter gebleken dat de rente op de offerte voor de geldverstrekker leidend is en dat deze niet daalt. De Adviseur heeft verschillende voorstellen gedaan om de onvrede bij Consumenten (gedeeltelijk) weg te nemen. Hier zijn Consumenten niet op ingegaan.
- 2.5 Bij brief van 19 november 2014 heeft de door Consumenten ingeschakelde rechtsbijstandsverzekeraar de Adviseur aansprakelijk gesteld voor de door Consumenten geleden schade.

### **3. Vordering, klacht en verweer**

#### *Vordering*

3.1 Consumenten vorderen een bedrag van € 6.156,-.

#### *Grondslagen en argumenten daarvoor*

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. De Adviseur is toerekenbaar tekortgeschoten in de nakoming van een overeenkomst van opdracht. Ter onderbouwing van deze grondslag voeren Consumenten aan dat de Adviseur hen verkeerd heeft geïnformeerd over de van toepassing zijnde rente, in het bijzonder met betrekking tot de op datum van passeren van de hypotheekakte toepasselijke rente. Zij stellen dat mondeling is overeengekomen dat de Adviseur zorg zou dragen voor het aanvragen van een lening waarop een laagste rente garantie van toepassing is. Dit blijkt ook uit de tussen de door Consumenten en de Adviseur gevoerde e-mailcorrespondentie.

#### *Verweer aangeslotene*

3.3 Aangeslotene heeft de stellingen van Consument weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

#### **4. Beoordeling**

- 4.1 Op basis van hetgeen in de overgelegde correspondentie naar voren is gekomen en ter hoorzitting door partijen is toegelicht, is de Commissie van oordeel dat de Adviseur Consumenten niet juist heeft geïnformeerd over het van toepassing zijn van een laagste rentegarantie. Dit heeft de Adviseur in zijn e-mail van 2 september 2014 om 14:28 uur onmiskenbaar erkend. Op grond van het vorenstaande is de Commissie van oordeel dat in voldoende mate is komen vast te staan dat de Adviseur toerekenbaar tekort is geschoten. Als gevolg hiervan hebben Consumenten schade geleden, welke door hen is begroot op een nettobedrag van € 6.156,-, zijnde het verschil (na belastingen) tussen de door Consumenten te betalen rente en de rente op de datum van passeren van de hypotheekakte over het leningsbedrag gedurende de rentevaste periode. De Adviseur heeft de hoogte van de schade onvoldoende gemotiveerd betwist, waardoor deze is komen vast te staan.
- 4.2 Van een gemiddelde Consument mag echter worden verwacht dat hij documenten leest alvorens hij deze ondertekent. Nu Consumenten de offerte met de daarbij behorende Profijt Clause hebben ondertekend, ondanks dat daar is vermeld dat de in de offerte genoemde rente van toepassing is, ongeacht de hoogte van de rentestand op de passeerdatum, vindt de Commissie het redelijk dat een deel van de schade voor eigen rekening van Consumenten blijft. Indien Consumenten de offerte goed hadden gelezen, hadden zij over de betreffende clause vragen kunnen stellen aan de Adviseur. Ook bij de notaris hadden Consumenten bezwaar kunnen maken omdat het in de akte opgenomen rentepercentage niet correct was.
- 4.3 Het is naar het oordeel van de Commissie onder de in rechtsoverwegingen 4.1 en 4.2 genoemde omstandigheden redelijk om een eigen schuld van 25 % vast te stellen zodat de Adviseur een bedrag ad €4.617,- aan Consumenten dient te vergoeden. Het restant van € 1.539,- komt aldus voor rekening van Consumenten.
- 4.4 De conclusie is dat is komen vast te staan dat de Adviseur toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van een verbintenis uit een overeenkomst van opdracht. De Commissie wijst de vordering van Consument daarom gedeeltelijk toe.

#### **5. Beslissing**

De Commissie beslist dat de Adviseur binnen vier weken na de dag waarop een afschrift van deze beslissing aan partijen is verstuurd, aan Consumenten vergoedt een bedrag van € 4.617,-.

*De uitspraak heeft de vorm van een niet-bindend advies. Tegen deze uitspraak staat geen hoger beroep open bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.*