

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening, nr. 2017-237
(mr. A.M.T. Wigger, voorzitter en mr. M.J.M. Fennis, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 23 augustus 2015
Ingediend door : Consument
Tegen : De Hypothekers Associatie B.V., gevestigd te Rotterdam,
verder te noemen Adviseur
Datum uitspraak : 11 april 2017
Aard uitspraak : Niet-bindend advies

Samenvatting

Consument heeft Adviseur benaderd voor het oversluiten van een hypothecaire geldlening. Adviseur heeft bij de geldverstrekker een pro forma aflosnota opgevraagd. Uit de aflosnota blijkt het indicatieve karakter van het boetebedrag. Later blijkt de boete veel hoger. De Commissie is van oordeel dat voldoende duidelijk was dat de pro forma aflosnota indicatief was. De Commissie oordeelt dat Consument heeft overgesloten nadat hij op de hoogte was van de hogere boete. Dat schade is ontstaan door het handelen van Adviseur is derhalve niet komen vaststaan. De vordering van Consument wordt afgewezen.

I. Procesverloop

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

- het door Consument (digitaal) ingediende klachtformulier met bijlagen;
- het verweerschrift van Adviseur;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van Adviseur.

De Commissie stelt vast dat Consument heeft gekozen voor een niet-bindend advies. De uitspraak is daardoor niet-bindend.

Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 10 mei 2016 en zijn aldaar verschenen.

Na het sluiten van de mondelinge behandeling zijn partijen in de gelegenheid gesteld met elkaar schikkingsonderhandelingen te voeren en is de behandeling van de zaak aangehouden. Dat heeft evenwel niet tot resultaat geleid.

Op 5 oktober 2016 heeft Adviseur een e-mail met bijlagen aan de Commissie gezonden. Op 13 oktober 2016 heeft Consument een e-mail aan de Commissie gezonden. De strekking van beide e-mails was dat het gesprek niet tot overeenstemming heeft geleid. De beide e-mails met bijlagen zijn aan het procesdossier toegevoegd.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 Op 27 december 2013 wendde Consument zich tot Adviseur voor advies en een oriënterend gesprek in verband met de gevolgen van een relatiebreuk voor zijn eigen woning en hypothecaire lening. Consument wilde de bestaande hypothecaire lening oversluiten. Hij kon een schenking van zijn ouders ontvangen en wilde zijn woning verbouwen.
- 2.2 Op 27 juni 2014 volgde een nieuw gesprek nadat de plannen van Consument concreter waren geworden. Naar aanleiding van het gesprek is op 30 juni 2014 door Adviseur bij de geldverstrekker een voorlopige aflosnota opgevraagd, welke bij de e-mail van 3 juli 2014 aan Consument is gezonden. In e-mail staat onder meer:
Vorige keer heb ik “gerekend” met een boete van ongeveer €19.000,-, dus deze boete valt dan mee...
- 2.3 Het boetebedrag voor het vervroegd aflossen van de lening bedroeg € 8.302,38. In de proforma aflosnota is onder meer opgenomen:
Het totaalbedrag van de aflossing zou per 30 juli 2014 €359.756,74 zijn

De bijgesloten specificatie van de proforma aflosnota geeft u een indicatie van het af te lossen bedrag. De genoemde bedragen kunnen dan ook afwijken op de definitieve versie.

Voor de berekening is gebruik gemaakt van de rentetarieven die gelden op de dag van ontvangst van de schriftelijke aankondiging. De werkelijke vergoeding bij aflossing kan daarom afwijken van de huidige berekening.
- 2.4 Op 26 november 2014 hebben Consument en Adviseur opnieuw met elkaar gesproken. Daarbij is ook de overeenkomst van dienstverlening door Consument ondertekend. Adviseur heeft opnieuw een aflosnota opgevraagd. Uit de pro forma aflosnota van 10 december bleek het boetebedrag voor het vervroegd aflossen € 14.089,27.
- 2.5 Op 15 december 2014 heeft de geldverstrekker bericht dat de eerder pro-forma aflosnota's niet juist waren en heeft een nieuwe pro-forma aflosnota gemaakt. Bij de eerdere berekeningen was met de oorspronkelijke rentelooptijd van 20 jaar rekening gehouden terwijl met de resterende looptijd rekening had moeten worden gehouden. Het boetebedrag voor het vervroegd aflossen bleek na de nieuwe berekening € 26.197,30 te bedragen.
- 2.6 Nadat Adviseur de geldverstrekker daarop had aangeschreven, heeft de geldverstrekker in haar e-mail van 24 december 2014 toegezegd de oude, voor Consument gunstiger rekenmethode te blijven hanteren op voorwaarde dat de lening uiterlijk 1 maart 2017 zou worden afgelost. Conform de met de e-mail meegezonden pro-forma aflosnota bleek de boeterente als gevolg van de dalende rente € 16.403,06.
- 2.7 Daarna zijn op verschillende momenten pro-forma aflosnota's opgevraagd. Uiteindelijk is de hypothecaire lening op 2 februari 2015 afgelost en overgesloten. De boeterente die Consument aan de geldverstrekker heeft moeten betalen vanwege het voortijdig aflossen van de lening bedroeg € 27.246,87.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert een bedrag van € 18.944,-.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. Het bedrag is het verschil tussen de eerste berekende indicatie van € 8.302,38 uit juli 2014 en de daadwerkelijke boeterente van € 27.246,87. Consument stelt dat Adviseur de zorgplicht niet goed is nagekomen en de op haar rustende informatieverplichtingen niet goed is nagekomen. Consument is door Adviseur niet geïnformeerd dat de daadwerkelijke boeterente zou afhangen van de rentestand op het moment van aflossen en hoger zou zijn dan de indicatie die hem was gegeven. Consument heeft bij zijn planning op de beperkte boeterente voortgebouwd en de consequentie is dat hij de hogere boeterente met eigen middelen heeft moeten voldoen, terwijl hij die hij had gereserveerd voor de verbouwing van zijn huis. Hij kan nu niet zijn huis verbouwen zoals hij had gepland.

Verweer van Adviseur.

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

4. Beoordeling

- 4.1 De Commissie stelt vast dat de geldverstrekker bij de berekening van de uiteindelijke boeterente de voor Consument initiële gunstiger rekenmethode heeft gehanteerd. Tussen partijen bestaat geen geschil over de gehanteerde rekenmethode en over de vraag of de geldverstrekker bij de berekening een fout heeft gemaakt.
- 4.2 Het geschil heeft betrekking op de boeterente en de vraag of Consument er rekening mee had moeten houden dat die uiteindelijk hoger was dan de initiële boeterente uit de eerste pro-forma aflosnota.
- 4.3 Uit de e-mail van 3 juli 2014 bleek dat in eerste instantie was rekening gehouden met een boetebedrag van ongeveer €19.000,-. Dat bedrag bleek op basis van de bij die e-mail meegezonden pro-forma aflosnota van 30 juni 2014 € 8.302,38.
- 4.4 De Commissie stelt voorop dat de boeterente zoals die is gegeven op 30 juni 2014 heeft te gelden als indicatief en daaraan dus geen rechten kunnen worden ontleend. Dat blijkt uit de in pro-forma aflosnota opgenomen zinsneden:
“De bijgesloten specificatie van de proforma aflosnota geeft u een indicatie van het af te lossen bedrag. De genoemde bedragen kunnen dan ook afwijken van op de definitieve versie.

Voor de berekening is gebruik gemaakt van de rentetarieven die gelden op de dag van ontvangst van de schriftelijke aankondiging. De werkelijke vergoeding bij de aflossing kan daarom afwijken van de huidige berekening.”

- 4.5 Voor zover Consument stelt dat hij op onvolledige informatie van Adviseur heeft voortgebouwd en Adviseur is tekort geschoten in het waarschuwen van de gevolgen van een rentedaling voor hoogte van de boeterente, is de Commissie van oordeel dat de waarschuwing die de geldverstrekker heeft gegeven voldoende duidelijk was en maar voor één uitleg vatbaar, namelijk dat de boeterente afhankelijk is van de rentetarieven op het moment van ontvangst van het verzoek en anders zou kunnen uitvallen bij een definitieve versie. Voor zover Adviseur hem daarop onvoldoende of niet zou hebben gewezen, had Consument dat zelf dienen te begrijpen op grond van de duidelijke bewoordingen van de pro-forma nota.
- 4.6 De Commissie overweegt dat Consument stelt dat hij zich er op enig moment van bewust werd dat de boeterente hoger zou kunnen zijn. Consument heeft er daarna zelf voor gekozen om de bestaande lening af te lossen en over te sluiten.
- 4.7 De Commissie begrijpt dat de hogere boeterente voor Consument zeer onwelkom was en dat hij eigen middelen heeft moeten aanspreken en dat hij zijn plannen om het huis te verbouwen heeft moeten wijzigen. Van schade in de juridische zin van het woord is echter geen sprake. Uit de door Adviseur overlegde berekening die door Consument overigens niet is betwist, blijkt immers dat Consument de boeterente door de lagere maandlasten na ongeveer 70 maanden heeft terugverdiend. Per saldo wordt Consument door de hogere boeterente niet benadeeld.
- 4.8 Op grond van het voorgaande wijst de Commissie de vordering dan ook af.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

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.

U kunt, binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak, bij de Voorzitter van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening schriftelijk een verzoek indienen tot herstel van kennelijke vergissingen in de uitspraak. U moet daarbij met name denken aan correctie van reken- of schrijffouten en verbetering van namen en data. De volledige procedure met de termijnen die daarbij in acht moeten worden genomen staat beschreven in artikel 46 van het Reglement.