

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening, nr. 2017-507
(mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mr. T. Boerman, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 16 oktober 2016
Ingediend door : Consument
Tegen : ABN AMRO Hypotheken Groep B.V., h.o.d.n. Florius, gevestigd te Amersfoort,
verder te noemen “de Bank”
Datum uitspraak : 1 augustus 2017
Aard uitspraak : bindend advies

Samenvatting

Consument heeft de Bank verzocht de voor akkoord ondertekende hypotheekofferte met een rentepercentage van 2,95% te annuleren tegen betaling van een boeterente van € 539,92 en een nieuwe offerte aan te bieden met de lagere rente van 2,78%. Partijen verschillen van mening over de vraag of de Bank gehouden was aan het verzoek van Consument te voldoen. De Commissie stelt voorop dat naar Nederlands recht moet worden uitgegaan van het beginsel van contractvrijheid. Dit beginsel houdt in dat de Bank in beginsel vrij is te bepalen met wie en onder welke voorwaarden een contract wordt aangegaan, mits zulks naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar is. De Bank mocht derhalve het verzoek van Consument een nieuwe offerte te offeren afwijzen. Naar het oordeel van de Commissie is in het onderhavige geval niet gebleken dat de handelwijze van de Bank naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. De Commissie wijst er tevens op dat het feit dat de Bank niet bereid is gevonden de offerte te annuleren tegen betaling van een bedrag van € 539,92 (welk bedrag afwijkt van hetgeen partijen zijn overeengekomen) en een nieuwe offerte aan te bieden niet tot de conclusie kan leiden dat de Bank is tekortgeschoten in de nakoming van de overeenkomst van geldlening. De vordering 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 de Bank;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van de Bank;
- de reactie van Consument op de dupliek van de Bank.

De Commissie stelt vast dat partijen hebben gekozen voor bindend advies.

De Commissie stelt vast dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak kan daarom op grond van de stukken worden beslist.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 Consument heeft op 27 februari 2016 een hypothecaire geldlening (hierna: “de geldlening”) gesloten bij de Bank waarbij partijen een hypotheekrente van 2.95% zijn overeengekomen. In de hypotheekofferte is onder meer het volgende opgenomen:
“Als u de geldigheid van de offerte heeft verlengd, dan gaat Florius er vanuit dat u de hypotheek zoals die in deze offerte is vastgelegd, zult afnemen. Doet u dit niet, dan moet u een boete betalen. De hoogte van de boete staat in de “Overeenkomst Verlenging Geldigheidsduur Offerte”.”
- 2.2 Op de geldlening zijn “de voorwaarden van de Florius Profijt Hypotheek” (hierna: “de Voorwaarden”) van toepassing. In artikel 6.1 lid 2 sub b van de Voorwaarden is het volgende bepaald:

“Voor het ondertekenen van de hypotheekakte

6.1 Kan mijn rentepercentage veranderen voordat ik de hypotheekakte heb ondertekend?

(...)

b. Bij de Florius Profijt twee Hypotheek, de Florius Profijt drie + drie Hypotheek en bij de Florius Profijt vier Hypotheek betaalt u nadat u de hypotheekakte bij de notaris heeft ondertekend de rente die in de offerte staat.”

- 2.3 Consument heeft tevens een “overeenkomst verlenging geldigheidsduur offerte” (hierna: “de verlenging”) voor akkoord ondertekend. In de voorwaarden van de verlenging (hierna: de Verlengingsvoorwaarden”) is onder meer het volgende bepaald:
“Verplicht om de hypotheek bij Florius af te sluiten
Door het ondertekenen van deze verlengingsovereenkomst bent u verplicht om de hypotheek die in uw offerte staat beschreven bij Florius af te sluiten. Als u deze hypotheek niet binnen de geldigheidsduur van de offerte (inclusief de verlengingstermijn) afsluit, dan moet u een boete betalen.”
- 2.4 De hypotheekrente van de geldlening is gedaald in de periode tussen het afsluiten van de geldlening en het passeren van de notariële akte met betrekking tot de geldlening bij de notaris van 2,95% naar 2,78%.
- 2.5 Consument heeft de Bank verzocht de lagere rente toe te passen op het moment van passeren van de akte met betrekking tot geldlening bij de notaris.
- 2.6 De hypotheekakte is op 1 augustus 2016 gepasseerd.
- 2.7 De Bank heeft bovenstaand verzoek van Consument op 1 september 2016 afgewezen.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

- 3.1 Consument vordert een vergoeding van € 8.696,00.

Grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de grondslag dat de Bank is tekortgeschoten in de nakoming van de overeenkomst van geldlening. Consument voert hiertoe de volgende argumenten aan.

- De Bank heeft ongegrond niet toegestaan een nieuwe offerte op te vragen gedurende de looptijd van de verlenging.
- In de Verlengingsvoorwaarden is bepaald dat een boete betaald dient te worden indien de geldlening niet binnen de geldigheid van de offerte wordt afgesloten. Consument is altijd bereid geweest een boete van € 539,92 te betalen om een lagere hypotheekrente te verkrijgen. De Bank laat na de Verlengingsvoorwaarden toe te passen.
- Consument had het recht de hypotheekofferte te annuleren en een nieuwe offerte met de lagere hypotheekrente aan te vragen.
- De Bank heeft niet adequaat en tijdig gereageerd op de klacht van Consument, waardoor Consument zich gedwongen voelde de hypotheekakte bij de notaris te laten passeren.

Verweer van de Bank

3.3 De Bank heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd:

- Door ondertekening van de hypotheekofferte door Consument is een overeenkomst tot stand gekomen, waarbij een hypotheekrente van 2,95% is overeengekomen. Nergens in de overeenkomst staat dat een lagere rente wordt toegepast indien de rente in de periode na het ondertekenen van de offerte zou dalen.
- De Bank is niet gehouden de overeenkomst van geldlening open te breken. Consument was op grond van zowel de Voorwaarden als de Verlengingsvoorwaarden gehouden de geldlening af te sluiten. De Bank was om die reden niet verplicht een nieuwe offerte uit te brengen.
- Het is mogelijk de overeenkomst van geldlening tussentijds open te breken. De Bank zal hiervoor conform de Voorwaarden een vergoedingsrente van € 2.557,50 in rekening brengen. De reeds betaalde bereidstellingsprovisie kan niet op de vergoedingsrente in mindering worden gebracht.
- Dat de Bank niet bereid was de hypotheekofferte te annuleren voor een bedrag van € 539,92, betekent niet dat Consument niet de mogelijkheid had de offerte te annuleren. Indien Consument een bedrag van € 2.557,50 aan de Bank had betaald, had hij de offerte kunnen annuleren. Consument heeft er bewust voor gekozen de boete niet te betalen en de geldlening af te nemen.
- Hoewel het vervelend is dat Consument niet direct een reactie van de Bank op zijn klacht heeft ontvangen, heeft dit niet tot enig nadeel voor Consument geleid. Uit artikel 6.1 lid 2 sub b van de Voorwaarden blijkt dat de rente zoals vermeld in de offerte niet wordt aangepast indien de rente in de periode tot het passeren van de offerte zou dalen of stijgen.

4. Beoordeling

4.1 De centrale vraag in dit geschil is of de Bank is tekortgeschoten in de nakoming van de overeenkomst van geldlening.

- 4.2 Partijen zijn het erover eens dat Consument op grond van de Voorwaarden en de Verlengingsvoorwaarden de mogelijkheid had de hypotheekofferte te annuleren tegen betaling van een boeterente. Uit de stukken blijkt dat Consument de Bank heeft verzocht de voor akkoord ondertekende hypotheekofferte met een rentepercentage van 2,95% te annuleren tegen betaling van een boeterente van € 539,92 en een nieuwe offerte aan te bieden met de lagere rente van 2,78%. Partijen verschillen van mening over de vraag of de Bank gehouden was aan het verzoek van Consument te voldoen.
- 4.3 De Commissie stelt voorop dat naar Nederlands recht moet worden uitgegaan van het beginsel van contractvrijheid. Dit beginsel houdt in dat de Bank in beginsel vrij is te bepalen met wie en onder welke voorwaarden een contract wordt aangegaan, mits zulks naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar is. De Bank mocht derhalve het verzoek van Consument een nieuwe offerte te offeren afwijzen. Naar het oordeel van de Commissie is in het onderhavige geval niet gebleken dat de handelwijze van de Bank naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Immers, Consument had reeds een hypotheekofferte en de verlenging voor akkoord ondertekend. De omstandigheid dat de rente in de periode tussen het ondertekenen van de geldlening en het passeren van de hypotheekakte is gedaald en dat Consument daardoor het voor hem beste aanbod wenste, is naar het oordeel van de Commissie spijtig, maar maakt het voorgaande niet anders. Het stond Consument (los van de vraag of de Bank Consument een nieuwe offerte wilde aanbieden) op grond van de Voorwaarden en de Verlengingsvoorwaarden vrij de hypotheekofferte te annuleren. Dat Consument de hypotheekakte heeft laten passeren, is een omstandigheid die niet aan de Bank kan worden tegengeworpen. De Commissie wijst er tevens op dat het feit dat de Bank niet bereid is gevonden de offerte te annuleren tegen betaling van een bedrag van € 539,92 (welk bedrag afwijkt van hetgeen partijen zijn overeengekomen) en een nieuwe offerte aan te bieden niet tot de conclusie kan leiden dat de Bank is tekortgeschoten in de nakoming van de overeenkomst van geldlening.
- 4.4 Ten aanzien van het argument van Consument dat de Bank niet adequaat en tijdig heeft gereageerd op zijn verzoek tot renteverlaging dan wel tot het aanbieden van een nieuwe offerte merkt de Commissie op dat de handelwijze van de Bank in dezen geen schoonheidsprijs verdient. Het is de Commissie echter niet gebleken dat Consument hierdoor schade heeft geleden, die voor vergoeding in aanmerking komt.
- 4.5 Gelet op het voorgaande concludeert de Commissie dat de Bank niet is tekortgeschoten in de nakoming van de overeenkomst van geldlening.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van bindende 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 www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld.

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.