

**EindUitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening, nr. 2017-572
(mr. A.M.T. Wigger, voorzitter, terwijl mr. L.T.A. van Eck als secretaris)**

Klacht ontvangen op : 25 november 2015
Ingediend door : Consument
Tegen : Goedkopehypotheek.nl, gevestigd te Kuinre, verder te noemen de Adviseur
Datum uitspraak : 28 augustus 2017
Aard uitspraak : niet-bindend advies

Samenvatting

Consument klaagt over de niet (tijdig) verkregen financiering voor de aankoop van een woning door de bank. Hij heeft in juni 2015 contact gehad met zijn adviseur, waarna de bank op 17 juni 2015 een offerte heeft uitgebracht. Op 29 oktober 2015 heeft de bank de financieringsaanvraag afgewezen. De Adviseur had wellicht (enige) vertraging kunnen voorkomen door (tijdig) aanvullende informatie op te vragen bij de bank en Consument. Verder heeft de Adviseur in het financieringsproces onvoldoende adequaat gehandeld onder meer door Consument niet volledig te informeren over de stand van zaken. Partijen hebben zich na de tussenuitspraak kunnen uitlaten over de schade, waarna de Commissie in de einduitspraak de vordering van Consument gedeeltelijk heeft toegewezen.

1. Procesverloop

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

- de uitspraak van de Geschillencommissie van 2 maart 2017 met nummer 2017-153 (hierna: de tussenuitspraak) en de daaraan ten grondslag liggende processtukken;
- de reactie van Consument van 28 maart 2017 met bijlagen;
- de reactie van de Adviseur van 1 juni 2017.

De Commissie heeft in de tussenuitspraak reeds vastgesteld dat de uitspraak in deze klachtprocedure niet bindend is.

2. De verdere beoordeling

- 2.1 De Commissie heeft in de tussenuitspraak overwogen dat de Adviseur niet heeft voldaan aan de op haar rustende zorgplicht en dat de Adviseur de door dit handelen door Consument geleden schade dient te vergoeden. Het uitgangspunt bij het vaststellen van deze schade is dat de hypothetische situatie waarin Consument zou hebben verkeerd indien de schadeveroorzakende gebeurtenis niet zou hebben plaatsgevonden dient te worden vergeleken met de situatie waarin Consument zich nu bevindt. Voor deze schade zullen de netto hypotheeklasten voor de komende tien jaar van de huidige situatie worden afgezet tegen dezelfde hypotheeklasten van de hypothetische situatie, waarbij de looptijd, de aflossingsmethodiek, de leningdelen en de rentevastperiode gelijk zijn.

- 2.2 Voor de schadeberekening houdt de Commissie een periode van tien jaar aan. Zij acht het voldoende aannemelijk dat Consument de komende tien jaar in zijn huidige woning blijft wonen en de geldlening niet naar een andere geldverstrekker oversluit. Na die periode is de verwachting dat hierin veranderingen plaatsvinden (bijvoorbeeld door wijzigingen in het inkomen, de waarde van de woning of de thuissituatie en gelet op wellicht tegen die tijd lagere rentetarieven of gunstere voorwaarden bij een andere geldverstrekker) en kan in redelijkheid niet meer worden uitgegaan van de nu geldende situatie. Deze overwegingen brengen met zich mee dat de door Consument gevorderde schade na afloop van die periode van tien jaar (misgelopen rentekorting door geen Nationale Hypotheek Garantie en de gevorderde advies-, taxatie- en notariskosten) niet voor vergoeding in aanmerking komen.
- 2.3 Consument heeft ter onderbouwing van de huidige situatie de door hem ondertekende hypotheekofferte van de geldverstrekker van 5 november 2015, de hypotheekakte van 4 december 2015 en een berekening van de netto hypotheeklasten voor tien jaar (bijlage 6 bij zijn reactie) overgelegd. De berekening is gebaseerd op twee leningdelen (€ 65.000,- aflossingsvrij en € 192.000,- annuïtair), rentetarieven van 2,9% (voor het aflossingsvrije deel) en 2,7% (voor het annuïtaire deel) en geeft een resultante van € 113.676,-.
- 2.4 De huidige situatie, zoals omschreven onder 2.3 dient te worden vergeleken met de hypothetische situatie waarin de geldverstrekker de per 17 juni 2016 geoffreerde geldlening aan Consument had verstrekt. Volgens Consument zijn de totale netto hypotheeklasten in die situatie voor de komende tien jaren vanaf 17 juni 2016 € 108.732,-. Hij verwijst ter onderbouwing hiervan naar de als bijlage 7 van zijn reactie overgelegde berekening.
- 2.5 Het vergelijken van de netto hypotheeklasten gedurende de komende tien jaar in de huidige situatie (zie rechtsoverweging 2.3) met de netto hypotheeklasten gedurende die periode in de onder 2.4 omschreven hypothetische situatie levert een schadepost voor rentenadeel op van € 4.944,-. De Adviseur betwist dit deel van de schadeberekening niet. Een deel van die schade wordt in de toekomst geleden en moet – zoals de Adviseur terecht opmerkt – contant worden gemaakt. De Commissie stelt het door Consument geleden rentenadeel, rekening houdend met het hiervoor overwogene en de door de Adviseur gemaakte berekening, naar redelijkheid en billijkheid vast op een bedrag van € 4.500,-. De door Consument gevorderde wettelijke rente over dit bedrag zal worden toegewezen vanaf vier weken na de dag waarop een afschrift van deze beslissing aan partijen is verstuurd tot aan de dag der voldoening.
- 2.6 Consument wijst onder punt 3 en 10 van zijn laatste reactie op de omstandigheid dat de Adviseur in het adviestraject geen rekening zou hebben gehouden met de Oude Woning Reserve (hierna: OWR). De Commissie is in de tussenuitspraak tot de conclusie gekomen dat de Adviseur de door Consument geleden schade als gevolg van het in die uitspraak omschreven handelen dient te vergoeden. Het in die uitspraak omschreven handelen is het uitgangspunt van de toe te wijzen schade. De na deze uitspraak door Consument naar voren gebrachte adviesfout, te weten geen rekening houden met de OWR, zal daarom niet worden meegenomen bij de schadeberekening.

- 2.7 Verder vordert Consument advieskosten van de Adviseur, de extra kosten na ingebrekestelling, extra huurkosten door de bouwvertraging, buitengerechtelijke incassokosten en een onkostenvergoeding. Consument heeft in zijn laatste reactie een toelichting op en uitbreiding van deze schadeposten gegeven, terwijl de Commissie in haar tussenuitspraak (onder 4.9) uitdrukkelijk heeft overwogen dat daarvoor geen ruimte was. De Commissie zal om die reden dan ook voorbijgaan aan alle stellingen van Consument en de reactie daarop van de Adviseur in hun laatste reacties die zien op de overige schadeposten en de aanvulling daarop.
- 2.8 De door Consument aan de Adviseur voldane advieskosten ad € 2.500,- komen voor vergoeding in aanmerking. Consument heeft in ieder geval bij repliek de overeenkomst met de Adviseur ontbonden en gelet op de gedragingen van de Adviseur ook kunnen ontbinden. Partijen zijn hierdoor bevrijd van hun daardoor getroffen verbintenissen (artikel 6:271 Burgerlijk Wetboek). De Adviseur is gehouden de advieskosten aan Consument terug te betalen. De door Consument gevorderde wettelijke rente zal worden toegewezen vanaf het moment dat de betalingsverplichting van Consument aan de Adviseur is komen te vervallen. De gevorderde wettelijke rente (als bedoeld in artikel 6:120 lid 1 Burgerlijk Wetboek) zal worden toegewezen vanaf de datum van ontbinding, voor zover de Commissie bekend is dat de dagtekening van de repliek: 4 mei 2016.
- Consument heeft op het klachtformulier een schadepost voor extra kosten vanuit de ingebrekestelling vermeld. Dit schadeonderdeel is (ook) op een later moment op geen enkele wijze door Consument becijferd of nader onderbouwd en zal daarom worden afgewezen.
- De door Consument gevorderde extra huurkosten van € 2.124,- (voor twee maanden) zullen worden toegewezen. Zoals in de tussenuitspraak uitvoerig overwogen heeft de Adviseur niet met de nodige voortvarendheid de financieringsaanvraag van Consument behandeld. De exacte vertraging die de Adviseur heeft veroorzaakt is moeilijk te bepalen. Nu niet in geschil is dat op 17 juni 2016 een eerste offerte van een geldverstrekker is verstrekt en de financiering pas eind 2016 rond is gekomen, kan in ieder geval worden aangenomen dat de vertraging twee maanden bedraagt.
- De Adviseur zal worden veroordeeld in de door Consument gemaakte kosten voor rechtsbijstand overeenkomstig het door Kifid vastgestelde liquidatietarief, in dit geval neerkomend op € 600,-. De door Consument gevorderde wettelijke rente over dit bedrag zal worden toegewezen vanaf vier weken na de dag waarop een afschrift van deze beslissing aan partijen is verstuurd tot aan de dag der voldoening.
- Consument vordert buitengerechtelijke kosten van € 1.215,- zonder op enige wijze te onderbouwen dat daadwerkelijk werkzaamheden ter incasso zijn verricht. Deze kosten zullen daarom worden afgewezen.

3. Beslissing

De Commissie beslist dat de Adviseur binnen vier weken na de dag waarop een afschrift van deze beslissing aan partijen is verstuurd, aan Consument vergoedt bedragen van:

- € 4.500.-, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf vier weken na de dag waarop een afschrift van deze beslissing aan partijen is verstuurd tot aan de dag der voldoening;
- € 2.500,- vermeerderd met wettelijke rente vanaf 4 mei 2016 tot aan de dag der voldoening;
- € 2.124,-;
- € 600,- vermeerderd met de wettelijke rente vanaf vier weken na de dag waarop een afschrift van deze beslissing aan partijen is verstuurd tot aan de dag der voldoening.

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.