

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2017-579 (mr. J.S.W. Holtrop, voorzitter en mr. F. Faes, secretaris)

Klacht ontvangen op : 25 juli 2016
Ingediend door : Consument
Tegen : Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak : 30 augustus 2017
Aard uitspraak : Niet-bindend advies

Samenvatting

Consument stelt zich op het standpunt dat hij in november 2009 de nieuwe hypotheekofferte onder druk van de Bank heeft ondertekend. Daarnaast had de Bank hem moeten adviseren om af te zien van de geldlening. De Commissie is van oordeel dat een dergelijke “waarschuwingsplicht” van de Bank in het onderhavige geval niet valt aan te nemen, nu Consument onvoldoende feiten heeft gesteld ter onderbouwing van zijn stellingen. Consument stelt De vordering wordt afgewezen.

1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van het Reglement Ombudsman en Geschillencommissie Financiële Dienstverlening (hierna: het Reglement) en op basis van de volgende stukken:

- het door Consument ingediende klachtformulier inclusief bijlagen;
- het verweerschrift van de Bank inclusief bijlagen;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van de Bank;
- de verklaring van Consument met diens keuze voor niet-bindend advies.

De Commissie stelt vast dat Consument heeft gekozen voor een niet-bindend advies. De uitspraak is daardoor niet-bindend. Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 18 april 2017 en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

De Commissie uit van de volgende feiten:

- 2.1 De Bank heeft Consument een hypothecaire geldlening verstrekt ten behoeve van de financiering van woning A te [Woonplaats 1].
- 2.2 Medio 2008 en in december 2008 hebben gesprekken plaatsgevonden tussen de Bank en Consument met betrekking tot de financiering van (een aan te kopen) woning B te [Woonplaats 2].

In verband hiermee heeft de Bank op 24 december 2008 een offerte voor een hypothecaire geldlening voor een bedrag van € 224.000,- (en een overbruggingsfinanciering van € 183.000) aan Consument en zijn echtgenote verstrekt. In de offerte is onder meer opgenomen dat de financiering uiterlijk 1 december 2009 dient te zijn opgenomen en de hypotheekakte gepasseerd dient te zijn. Daarnaast staat in de offerte vermeld dat de rente 5,4% per jaar bedraagt voor een rentevasteperiode van 10 jaar. Tevens is vermeld dat de Bank een bereidstellingsprovisie in rekening zal brengen als de geldlening 3 maanden na de datum waarop de offerte is uitgebracht nog niet is opgenomen. Onderdeel van de aan Consument verstrekte financiering is een KeuzePlusHypotheek van € 60.000,-. Dit is een kredietfaciliteit waarvan tot de overeengekomen kredietlimiet geld kan worden opgenomen. De kredietlimiet daalt mee als de marktwaarde van de woning daalt. Alleen over opgenomen gelden wordt rente in rekening gebracht. Die rente wordt bijgeschreven op de KeuzePlusHypotheek.

- 2.3 In juni 2009 heeft de verkoper van woning B aan de Bank gevraagd om de levering te verplaatsen naar 1 april 2010. De Bank heeft aangegeven hieraan niet mee te willen werken.
- 2.4 Op 3 november 2009 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de Bank en Consument over de naderende datum van de levering van woning B. Naar aanleiding van dit gesprek heeft de Bank op 10 november een nieuwe hypotheekofferte voor een bedrag van € 224.000,- (en een overbruggingsfinanciering van € 163.000) uitgebracht aan Consument en zijn echtgenote. Hierin is o.a. bepaald dat de rente 5,4% bedraagt voor een rentevasteperiode van 9 jaar en dat uiterlijk 10 april 2010 de financiering moet zijn opgenomen en de hypotheekakte dient te zijn gepasseerd. Onderdeel van de aan Consument verstrekte financiering is een KeuzePlusHypotheek van € 60.000,-. De offerte is door Consument en zijn echtgenote voor akkoord ondertekend.
- 2.5 Op 1 december 2009 heeft de levering van woning B plaatsgevonden, heeft Consument de financiering opgenomen en is de hypotheekakte conform de offerte van 10 november 2009 gepasseerd.
- 2.6 Op 13 september 2011 hebben Consument en zijn echtgenote het volgende verklaard ten aanzien van het betalen van de rente over de hypothecaire geldlening:



2.7 In het voorjaar van 2017 heeft Consument woning B verkocht. De opbrengst was onvoldoende om de geldlening volledig af te lossen.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert schadeloosstelling van de Bank tot een bedrag van € 52.300,-.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort weergegeven, op de volgende grondslag. Consument stelt dat de Bank haar zorgplicht jegens hem heeft geschonden en voert hiertoe de volgende argumenten aan:

- op 3 november 2009 heeft de Bank Consument medegedeeld dat de offerte van 24 december 2008 was komen te vervallen en heeft zij eenzijdig een nieuwe offerte d.d. 10 november 2009 opgesteld. Vanwege de passeerdatum op 1 december 2009 heeft Consument de offerte op 16 november 2009 op aanraden van de notaris ondertekend. De nieuwe overeenkomst was achteraf gezien niet meer marktconform en de Bank had moeten weten dat de huizenmarkt al aan het inzakken was. Het is Consument niet duidelijk waarom de oorspronkelijk overeengekomen offerte is komen te vervallen;
- de Bank heeft gesteld dat Consument hogere kosten zou hebben gehad indien de offerte van 24 december 2008 van toepassing was verklaard. Consument had immers bereidstellingsprovisie moeten betalen en een € 20.000,- hogere financiering gehad.

Deze overeenkomst was echter al beëindigd, waardoor Consument geen risico liep op hogere lasten. Hij had slechts de verplichting woning B af te nemen, maar had vernomen dat de verkoper de woning ook wel wilde terugnemen. De verkoper heeft de Bank verzocht de leveringsdatum te verlengen tot april 2010, hetgeen zonder opgave van reden is afgewezen door de Bank en nimmer is overlegd dan wel is medegedeeld aan Consument;

- De Bank heeft Consument op 16 november 2009 onder druk gezet. Hem is toen niet verteld dat de vorige eigenaar van woning B nog had gebeld voor een opschuiven van de transportdatum. Daardoor is het Consument onmogelijk gemaakt een oplossing te vinden, zoals het afblazen van de hele verkoop. De Bank had Consument – mede gelet op zijn leeftijd – moeten adviseren af te zien van de hypothecaire geldlening en contact op te nemen met de verkoper, die immers bereid was woning B terug te nemen;
- De Bank heeft zonder overleg met Consument de maandelijkse saldorentes opgenomen van de KeuzePlus Hypotheek, waardoor de Bank rente op rente berekent.

Verweer van de Bank

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

- de Bank heeft het verzoek van de verkoper van woning B tot verlenging van de leveringstermijn tot april 2010 geweigerd, omdat reeds een termijn van een jaar was gegund. De Bank heeft dit aan Consument medegedeeld;
- bij het gesprek op 3 november 2009 is onder andere de rente ter sprake gekomen. Vanwege de stijging van de adviesrente zou Consument bereidstellingsprovisie verschuldigd zijn. De Bank heeft Consument daarom voorgesteld de rente voor een periode van negen jaar vast te zetten, waardoor de rente gelijk zou blijven en Consument de provisie van 0,25% niet verschuldigd zou zijn. Consument heeft zelf aangegeven meer geld te willen inbrengen, waardoor de financiering kon worden verlaagd met € 20.000,-. De Bank heeft tevens de opnamedatum van de financiering verlengd tot 10 april 2010. De handelwijze van de Bank was in het belang en voordeel van Consument. Consument heeft de offerte van de Bank geaccepteerd en ondertekend;
- Consument heeft geen (financieel) nadeel ondervonden van de offerte van 10 november 2009. Consument heeft ook niet onderbouwd welk nadeel hij heeft geleden ten gevolge van de acceptatie van deze offerte ten opzichte van de offerte van 24 december 2008;
- Consument heeft de stelling, dat de offerte van 10 november 2009 niet marktconform was, niet onderbouwd of bewezen;
- De Bank betwist dat met Consument een afspraak is gemaakt over een KeuzePlus Hypotheek waarvan de kredietlimiet 'te allen tijde € 60.000,00 zou zijn'. Uit de hypotheekofferte, toepasselijke voorwaarden en het document 'Informatie Rabobank Hypotheekproducten 2009' blijkt dat de Bank de bevoegdheid om gelden op te nemen kan beëindigen of opschorten als de executiewaarde van de woning daartoe aanleiding geeft.
- Daarnaast is het causaal verband tussen het aanbieden van een hypotheekofferte en de gestelde schade niet aanwezig.

4. Beoordeling

- 4.1 Consument stelt zich op het standpunt dat hij in november 2009 de nieuwe hypotheekofferte onder druk van de Bank heeft ondertekend. Daarnaast had de Bank hem moeten adviseren om af te zien van de geldlening. Zonder meer valt een dergelijke “waarschuwingsplicht” van de Bank in het onderhavige geval niet aan te nemen, nu Consument onvoldoende feiten heeft gesteld ter onderbouwing van zijn stellingen. Bewijs van de juistheid van zijn betoog, behalve dan zijn eigen verklaring, ontbreekt. De Bank heeft in de schriftelijke stukken alsmede ter zitting in voldoende mate en overtuigend toegelicht waarom de hypotheekofferte uit 2008 is vervangen door de hypotheekofferte van 10 november 2009. Consument heeft dit onvoldoende weersproken. Het klachtonderdeel is derhalve ongegrond.
- 4.2 Consument heeft voorts gesteld dat, als de Bank hem had verteld dat de verkoper van woning B aan de Bank heeft gevraagd om de transportdatum uit te stellen, Consument de koop van woning B had kunnen afblazen. De Commissie verwerpt deze stelling nu ter zitting is gebleken dat Consument zelf contact heeft gehad met de verkoper van woning B om de verkoop te annuleren. Daarnaast heeft Consument niet aannemelijk gemaakt dat Consument met de verkoper in overleg was getreden indien de Bank hem had geïnformeerd over het contact met de verkoper van woning B. Afgezien daarvan is niet duidelijk waarom Consument bij kennis van de informatie in de positie was geraakt om de koop te annuleren. Het klachtonderdeel is derhalve ongegrond.
- 4.3 Consument stelt dat de Bank zonder overleg met hem de maandelijkse saldorente heeft opgenomen van de KeuzePlus Hypotheek. De Bank heeft deze stelling betwist. De Commissie is van oordeel dat, gelet op de gemotiveerde betwisting van de Bank, de stelling van Consument op geen enkele wijze is komen vast te staan. Daarnaast heeft Consument de onder alinea 2.6 opgenomen handgeschreven verklaring overgelegd. Hieruit blijkt dat hij en zijn echtgenote hebben ingestemd met het voldoen van de rentelasten uit de KeuzePlus Hypotheek. Het klachtonderdeel is derhalve ongegrond.
- 4.4 Naar het oordeel van de Commissie is het door Consument gevorderde schadebedrag onvoldoende onderbouwd. Hoewel de advocaat van Consument desgevraagd ter zitting de opbouw van het door Consument gevorderde schadebedrag nader heeft toegelicht, is het schadebedrag op geen enkele wijze met bewijsstukken gestaafd. Overigens is het causale verband tussen het gestelde handelen c.q. nalaten van de Bank en de door Consument beweerdelijk geleden schade niet komen vast te staan. De klacht dient ook hierop te worden afgewezen.
- 4.5 Op grond van het voorgaande dient de klacht te worden afgewezen. 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 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.