

**Niet-bindende uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 63
d.d. 29 maart 2011
(mevrouw mr. E.M. Dil-Stork, voorzitter, mevrouw mr. J.W.M. Lenting en de
heer mr. J.W.H. Offerhaus)**

Samenvatting

Het is niet vast komen te staan dat Aangeslotene niet heeft gehandeld zoals van een redelijk bekwaam en redelijk handelend hypotheekadviseur mag worden verwacht.

I. Procedure

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

- het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- de klacht met bijlagen, zoals ontvangen op 27 november 2009.
- het door Consument op 30 juli 2010 ondertekende vragenformulier;
- het verweer van Aangeslotene d.d. 14 september 2010;
- de repliek van Consument d.d. 25 oktober 2010;
- de dupliek van Aangeslotene d.d. 15 november 2010;
- de ter zitting door Aangeslotene overgelegde documentatie.

De Commissie heeft vastgesteld dat tussenkomst van de Ombudsman Financiële Dienstverlening niet tot oplossing van het geschil heeft geleid.

De Commissie heeft vastgesteld dat beide partijen het advies als niet-bindend aanvaarden.

De Commissie heeft partijen opgeroepen voor een mondelinge behandeling te Den Haag op vrijdag 21 januari 2010. Aldaar zijn beide partijen verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

In verband met zijn wens tot aankoop van een nog te bouwen, casco op te leveren, nieuwbouwwoning en de daarvoor benodigde financiering, heeft Consument zich op 17 augustus 2006 voor hypotheekadvies en -bemiddeling gewend tot Aangeslotene. Consument wenste met de te verkrijgen hypothecaire geldlening de koopsom van de woning te voldoen, een bedrag in handen te ontvangen ten behoeve van de inrichting van de woning en een tweetal schulden af te lossen.

Consument was geregistreerd bij het Bureau Krediet Registratie (BKR).

Aangeslotene heeft voor Consument bij diverse geldverstrekkers offertes opgevraagd. De eerste offerte is op of omstreeks 24 augustus 2006 ontvangen.

Op 9 september 2006 heeft Consument de koopovereenkomst voor een nog te bouwen nieuwbouwwoning ondertekend.

Consument heeft de door hem geaccepteerde offerte, die vanwege gewijzigde omstandigheden diverse malen is aangepast, ondertekend, voor het laatst op 23 januari 2007, waarna hij op 9 februari 2007 de leningsovereenkomst heeft ondertekend.

Op 9 februari 2007 is de akte van hypotheek voor een bedrag van € 381.000,-- bij de notaris gepasseerd. Op deze datum heeft Consument in het bijzijn van de notaris een verklaring ondertekend waarin hij verklaart:

“Het is mij bekend dat de rente van [geldverstrekker] erg hoog is n.l. 8,16% variabel op laatst getekende offerte d.d. 23 januari 2007. De tussenpersoon heeft met mij duidelijk de voorwaarden doorgenomen. Het is mijn eigen beslissing geweest, dat ik voor deze hypotheekvorm gekozen heb,

omdat deze nergens anders kon worden ondergebracht. Bij deze vrijwaar ik de tussenpersoon voor de eventuele nadelen die deze hypotheek met zich meebrengt.”

3. Geschil

- 3.1 Consument vordert vergoeding van het bedrag dat hij extra heeft moeten lenen om de inrichting van zijn woning te kunnen bekostigen, zijnde een bedrag van circa € 40.000,--.
- 3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslagen. Aangeslotene heeft om de volgende redenen niet geadviseerd zoals van hem mag worden verwacht:
- de maandelijkse netto-last van de geldlening is hoger dan door Aangeslotene was voorgerekend;
 - de geldleningsovereenkomst voorziet niet in de door Consument gewenste mogelijkheid de verschuldigde variabele rente vast te zetten;
 - Aangeslotene heeft ten onrechte tweemaal provisie ontvangen: eenmaal van Consument en eenmaal van de geldverstrekker;
 - de geadviseerde levensverzekeringen zijn niet voordelig en hadden niet afgesloten mogen worden;
 - bij vervroegde aflossing van de geldlening wordt een boete in rekening gebracht. Consument stelt met dat beding niet te zijn gebaat;
 - na voldoening van de koopsom, de kosten en aflossing van de schulden, verwachtte Consument het bedrag in handen te ontvangen dat hij nodig had om de woning, die casco werd opgeleverd, in te kunnen richten. Na de eindafrekening, bleek dit niet het geval te zijn.
- 3.3 Aangeslotene heeft, kort en zakelijk weergegeven, het volgende verweer gevoerd. Aangeslotene heeft Consument op correcte wijze geadviseerd:
- de maandelijkse (bruto)last is opgenomen in de door Consument ondertekende offerte. Aangeslotene heeft Consument niet geïnformeerd over de te verwachten maandelijkse nettolast. Die informatie is afhankelijk van (fiscale) gegevens, waarover zij niet beschikt;
 - Aangeslotene heeft Consument geïnformeerd over het feit dat de rente variabel was en gewezen op het boetebeding bij vervroegde aflossing. Deze aspecten zijn tevens vermeld in de verschillende door de geldverstrekker uitgebrachte en door Consument ondertekende offertes. Verder is dit bij de notaris besproken en heeft Consument een verklaring ondertekend waarin wordt aangegeven dat Aangeslotene de voorwaarden (van de lening) met hem heeft doorgenomen.
 - Aangeslotene heeft de provisie terugbetaald aan Consument;
 - het afsluiten van levensverzekeringen was bij de gekozen geldverstrekker niet verplicht;
 - Aangeslotene stelt dat er een bedrag van circa € 26.000,-- zou moeten resteren voor de inrichting van de woning. Het is Aangeslotene niet duidelijk waarom dit niet het geval is.

4. Ter zitting

- 4.1 Ter zitting heeft Consument zijn standpunt nader toegelicht en aangegeven dat zijn klacht met name ziet op het feit dat hij geen bedrag in handen heeft ontvangen ten behoeve van de inrichting van de woning.
- 4.2 Aangeslotene heeft in reactie daarop herhaald dat het haar niet duidelijk is waarom

de eindafrekening niet heeft geresulteerd in het door Consument in handen ontvangen van een bedrag. Volgens de berekeningen van Aangeslotene zou, na aftrek van de koopsom, bouwrente en kosten en na aflossing van de schulden een vrij te besteden bedrag moeten hebben geresteed van circa € 26.000,--.

- 4.3 Verder heeft Aangeslotene toegelicht dat Consument, vanwege de aanwezige schulden en BKR-registratie, slechts bij een beperkt aantal geldverstrekkers een hypothecaire geldlening kon verkrijgen en dat die geldverstrekkers, vanwege het verhoogde risico, verzwaarde voorwaarden en condities stelden. Consument heeft ter zitting verklaard dat hij zich bewust was van de consequenties daarvan en dat hij deze accepteerde.
- 4.4 Ten aanzien van de klacht van Consument over de ten onrechte in rekening gebrachte provisie heeft Consument ter zitting bevestigd dat Aangeslotene hem die provisie heeft terugbetaald. Over de in geschil zijnde levensverzekeringen heeft Consument aangegeven dat deze verzekeringen inmiddels zijn opgezegd.

5. Beoordeling

Naar aanleiding van het over en weer door partijen gestelde overweegt de Commissie als volgt.

- 5.1 Op basis van de door Aangeslotene en de door Consument overgelegde bescheiden en naar aanleiding van de mondelinge behandeling stelt de Commissie vast dat Consument, vanwege de aanwezige schulden en BKR-registratie, slechts bij een beperkt aantal geldverstrekkers een hypothecaire geldlening kon verkrijgen. Vanwege het verhoogde risico stelden de betreffende geldverstrekkers verzwaarde voorwaarden en condities. Aangeslotene heeft aangegeven dat zij Consument vanaf het eerste contact heeft geïnformeerd over de consequenties hiervan. Zij stelt dat zij Consument, vanwege die consequenties, heeft afgeraden de hypotheekaanvraag door te zetten. Deze stelling van Aangeslotene, die wordt ondersteund door de door Consument op 9 februari 2007 ondertekende verklaring, acht de Commissie plausibel. Het is de Commissie daarnaast ter mondelinge behandeling gebleken dat Consument zich terdege bewust was van alle consequenties en deze accepteerde. De Commissie stelt vast dat Aangeslotene Consument voldoende heeft gewezen op de consequenties van de betreffende geldlening.
- 5.2 Dit vastgesteld hebbende, overweegt de Commissie ten aanzien van de door Consument aangevoerde grondslagen van zijn vordering, als volgt.
- Consument heeft over de periode van augustus 2006 tot februari 2007 diverse offertes ontvangen. In deze offertes is steeds uiteengezet wat de bruto rentelasten, de rentevastheidsperiode en de voorwaarden van vervroegde aflossing zijn. Het is de Commissie niet gebleken dat Aangeslotene andere informatie, dan de informatie zoals die blijkt uit de offertes, heeft verstrekt aan Consument. De Commissie meent er mitsdien vanuit te kunnen gaan, gesteund door de door Consument op 9 februari 2007 ondertekende verklaring en de verklaring van Consument op dit punt tijdens de mondelinge behandeling, dat Consument vóór het passeren van de notariële hypotheekakte op de hoogte was van de condities van de hypothecaire geldlening, waaronder de bruto rentelasten, de rentevastheidsperiode en de voorwaarden van vervroegde aflossing.
- De Commissie acht het voldoende aannemelijk dat Aangeslotene Consument ten aanzien van de rentelasten, de rentevastheidsperiode en de voorwaarden van vervroegde aflossing heeft geadviseerd zoals van een redelijk bekwaam en redelijk handelend adviseur mag worden verwacht.

- Consument heeft ter zitting bevestigd dat Aangeslotene hem de in geschil zijnde provisie heeft terugbetaald. Verdere behandeling van de op de provisie betrekking hebbende stelling van Consument is mitsdien niet opportuun;
- Consument heeft ter zitting bevestigd dat de levensverzekeringen zijn opgezegd. De Commissie stelt met betrekking tot de stelling ten aanzien van de levensverzekeringen vast dat er geen reden is voor verdere behandeling daarvan;
- Consument wenste een gedeelte van de hypothecaire geldlening aan te wenden voor de inrichting van de casco nieuwbouwwoning.
- Volgens de berekeningen van Aangeslotene zou daar, na aftrek van de koopsom, bouwrente en kosten en na aflossing van de schulden een bedrag van circa € 26.000,- voor resteren. Consument stelt dat hij dit bedrag niet heeft ontvangen.
- Uit de overgelegde stukken is de Commissie niet duidelijk geworden of Consument een bedrag in handen heeft ontvangen. Gelet op de hoogte van de hypothecaire geldlening, de koopsom van de nieuwbouwwoning, de bouwrente, de kosten en het bedrag van de af te lossen schulden acht zij het echter onaannemelijk dat er niet een bedrag in de orde van grootte als door Aangeslotene ter zitting voorgerekend voor Consument resteerde om de nieuwbouwwoning in te richten. De Commissie ziet geen aanleiding hier nader onderzoek naar te doen nu Consument zelf over alle relevante gegevens beschikt. De hierop betrekking hebbende vordering van Consument moet mitsdien als zijnde onvoldoende onderbouwd worden afgewezen.

6. Beslissing

De Commissie stelt bij niet-bindend advies vast dat de vordering van Consument wordt afgewezen.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van 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.