Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2020-363
(mr. R.J. Paris, voorzitter en mr. C.I.S. Dankelman, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 16 januari 2020
Ingediend door	: de heer [naam Consument 1] en mevrouw [naam Consument 2] verder te noemen Consumenten
Tegen	: IQWOON Hypotheken 1 B.V., gevestigd te Rotterdam, verder te noemen IQWOON
Datum uitspraak	: 24 april 2020
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies

Samenvatting

Consumenten klagen over de hoogte van het rentetarief. Consumenten stellen dat de datum van aanvraag leidend is bij het bepalen van de verschuldigde rente. De Commissie oordeelt dat IQWOON de offerterente aan de hand van het juiste renteblad heeft vastgesteld. De datum van de offerteaanvraag bij de geldverstrekker is leidend. Verder oordeelt de Commissie dat Consumenten met het tekenen van de verklaring afstand hebben gedaan van de dalrente-systematiek. De Commissie wijst de vordering van Consumenten af.

1. Procesverloop

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

- het door Consumenten (digitaal) ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van IQWOON;
- de repliek van Consumenten;
- de dupliek van IQWOON.

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

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 Consumenten hebben [naam Adviseur] (hierna: 'de Adviseur') benaderd voor advies en bemiddeling bij het verkrijgen van een hypothecaire geldlening.

Op 28 augustus 2019 om 16:53 uur heeft [X] Assurantiën een netwerkpartner van de Adviseur aan de coöperatie [naam coöperatie] (hierna: '[naam coöperatie]') verzocht om een hypotheekofferte bij IQWOON.

2.2 IQWOON heeft haar hypotheekrentetarieven op 29 augustus 2019 verlaagd. Het tarief bij een rentevastperiode van twintig jaar is gedaald van 2,01% naar 2,00%.

2.3 [naam coöperatie] heeft Quion Groep B.V., de administrateur van IQWOON, op 29 augustus 2019 als volgt bericht:

"Zojuist heb ik de aanvraag van de klanten [naam Consument 1] en [naam Consument 2] in behandeling genomen. De aanvraag past op dit moment echter niet op inkomen. Nu blijkt dat dit komt doordat de rente van IQWOON vandaag is gedaald met 0,01%
De aanvraag was gister wel bij ons binnengekomen, maar deze heb ik vandaag dus pas bij QSP ingeschoten. Volgens de adviseur zou de aanvraag wel passend zijn als een rentepercentage van 2,01% i.p.v. 2.00% mag worden gehanteerd.

Mijn vraag: is het nog mogelijk de rentestand van 28-08 te hanteren voor deze aanvraag?"

2.4 IQWOON heeft op 30 augustus 2019 een voorbeeldofferte en een garantieverklaring uitgebracht. In de begeleidende brief is, voor zover hier relevant, vermeld:

*"**Wat is een voorbeeldofferte?***
Op basis van uw gegevens hebben wij een voorbeeldofferte gemaakt. De voorbeeldofferte geeft u inzicht in de kenmerken en voorwaarden van de lening zoals deze nu gelden. Voordat de offerte wordt opgemaakt beoordelen wij definitief of u de lening kan krijgen op basis van de normen en voorwaarden zoals deze gelden op het moment van de definitieve beoordeling. Het kan dus zijn dat de offerte afwijkt van de voorbeeldofferte.

Wat is een garantieverklaring?
Hoewel wij voor de voorbeeldofferte de gegevens van u hebben gebruikt, is het nog geen offerte. Maar u wilt wel een bepaalde zekerheid. Dat kan door het tekenen van de garantieverklaring. U heeft dan de zekerheid dat wij voor het opmaken van de offerte kijken naar de rentelijst, zoals die geldt op de datum dat wij de aanvraag voor de lening hebben ontvangen. Aan de andere kant geeft u ons met de garantieverklaring toestemming om de documenten, die wij na het tekenen van de garantieverklaring ontvangen, te controleren."

2.5 In de voorbeeldofferte is vermeld dat Consumenten, indien zij deze geldlening willen, een getekende verklaring moeten aanleveren waarin zij akkoord gaan met de hogere rente.

2.6 In de garantieverklaring is, voor zover van belang, vermeld:

*"**Waarom zet u uw handtekening?***
Wanneer u deze garantieverklaring ondertekent en zorgt dat wij deze voor 20 september 2019 ontvangen, dan:

- *verbindt IQWOON zich aan de rentelijst zoals die geldt op de datum dat de voorbeeldofferte met offertenummer [nummer] is verzonden*
- *(…)"*

2.7 Consumenten hebben de garantieverklaring voor akkoord getekend en aan IQWOON geretourneerd.

2.8 Op 11 september 2019 hebben Consumenten een aanvullende verklaring aan IQWOON toegezonden. In deze verklaring staat het volgende:

"Op uw verzoek verklaren wij middels dit schrijven dat wij akkoord zijn met de geoffreerde rente van 2,01% voor 20 jaar vast.

Wij weten dat de tarieven inmiddels lager liggen, maar geven de voorkeur aan een rente van 2,01% omdat dit onze leencapaciteit versterkt.
Wij kiezen hier bewust voor en weten dat we hierdoor een hogere maandlast aangaan dan strikt noodzakelijk is."

2.9 IQWOON heeft op 3 oktober 2019 een offerte uitgebracht. In de offerte is, voor zover hier relevant, vermeld:

*"**1.6 Kan de aangeboden rente in de offerte nog veranderen?***
Is de rente op het moment dat u de hypotheekakte bij de notaris tekent lager dan de rente in de offerte? Dan krijgt u van ons automatisch de lagere rente. Is de rente op een ander moment lager? Dan krijgt u deze lagere rente niet."

2.10 De hypotheekakte is op 6 november 2019 gepasseerd. De rentelijst van die dag vermeldt bij een rentevastperiode van twintig jaar 1,69%.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consumenten

3.1 Consumenten vorderen € 12.000,--. Dit is het verschil in bruto maandlasten over de overeengekomen rentevastperiode van twintig jaar.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. IQWOON heeft de rente ten onrechte vastgesteld op 2,01%. De offerte is op 28 augustus 2019 aangevraagd en deze datum is leidend bij het bepalen van de verschuldigde rente. Met de geldende rente op 28 augustus 2019 was de financiering haalbaar. Het tekenen van de verklaring was dan niet nodig geweest én dan hadden Consumenten geen afstand van de dalrentesystematiek gedaan.

Verweer IQWOON

3.3 IQWOON heeft, kort en zakelijk weergegeven, het volgende verweer gevoerd. IQWOON heeft de financieringsaanvraag op 29 augustus 2019 ontvangen. Van de geldende rente per 29 augustus 2019 is, op verzoek van de Adviseur, afgeweken. De financiering was met het inkomen van Consumenten en de op dat moment geldende rente niet mogelijk. IQWOON heeft zijn akkoord verstrekt voor het toepassen van de hogere rente van 2,01%, zodat een andere woonquote kon worden toegepast en de verstrekking aan de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet voldeed. Consumenten hebben expliciet afgezien van de dalrente. Anders had IQWOON geen mogelijkheid om een offerte uit te brengen. Dat artikel 1.6 in de offerte is opgenomen is een evidente fout. Consumenten zijn zelf akkoord gegaan met de hogere rente.

4. Beoordeling

4.1 Aan de Commissie ligt de vraag voor of IQWOON gehouden kan worden om een lagere rente in rekening te brengen dan vermeld in de offerte en de hypotheekakte. De Commissie beantwoordt deze vraag ontkennend en overweegt hiertoe het volgende.

4.2 IQWOON brengt een rente van 2,01% in rekening. Dit percentage volgt uit de door IQWOON op 3 oktober 2019 uitgebrachte offerte. Volgens Consumenten moet het rentetarief 1,69% bedragen. Consumenten verwijzen hiervoor naar de op 30 augustus 2019 door IQWOON opgestelde brief met voorbeeldofferte en garantieverklaring en artikel 1.6 van de offerte. In samenhang gelezen staat hier aldus Consumenten in vermeld dat de rente op de dag van het indienen van de financieringsaanvraag leidend is voor de bepaling van de offerterente.

Aangezien de Adviseur de aanvraag op 28 augustus 2019 bij [naam coöperatie] heeft ingediend, zou de geldende rente op die dag leidend moeten zijn bij de aanvraag. Met het geldende tarief van die dag was de aanvraag op basis van het inkomen haalbaar en waren Consumenten, na het toepassen van de dalrentesystematiek, in aanmerking gekomen voor de lagere rente van 6 november 2019.

4.3 Naar het oordeel van de Commissie is bij het bepalen van de geldende rente de datum van de offerteaanvraag bij de geldverstrekker (hier: IQWOON) leidend. Dit volgt duidelijk uit de door Consumenten getekende garantieverklaring. Hierin is opgenomen dat IQWOON zich verbindt aan de rentelijst zoals die geldt op de datum dat de voorbeeldofferte is verzonden. Ook uit de begeleidende brief bij de garantieverklaring volgt dat voor het opmaken van de offerte gekeken wordt naar de rentelijst zoals die geldt op de datum van de ontvangst van de aanvraag door de geldverstrekker. In onderhavig geval heeft de Adviseur op 28 augustus 2019 de financieringsaanvraag bij [naam coöperatie] ingediend. [naam coöperatie] heeft vervolgens op 29 augustus 2019 de financieringsaanvraag in behandeling genomen en per e-mail aan IQWOON een vraag over de te hanteren rente gesteld (zie punt 2.3). In deze e-mail heeft [naam coöperatie] namens de Adviseur aan IQWOON gevraagd om de geldende rente van 28 augustus 2019 bij de financieringsaanvraag te hanteren. Na instemming met dit verzoek heeft IQWOON de aanvraag op 30 augustus 2019 van [naam coöperatie] ontvangen en dezelfde dag de voorbeeldofferte verzonden. Op deze dag gold de rente van 2,00% voor een rentevastperiode van 20 jaar. Dat de Adviseur de aanvraag op 28 augustus bij [naam coöperatie] heeft ingediend, doet niet terzake. Het gaat om de datum van aanvraag bij de geldverstrekker. [naam coöperatie] is immers niet de vertegenwoordiger van de geldverstrekker, maar van Consumenten, respectievelijk hun Adviseur. Een eventuele vertraging bij [naam coöperatie] kan IQWOON niet worden aangerekend.

4.4 Nu de Commissie heeft geoordeeld dat IQWOON de offerterente aan de hand van het juiste renteblad heeft vastgesteld, ligt aan de Commissie de vraag voor of Consumenten met het tekenen van de verklaring vermeld onder punt 2.8 afstand hebben gedaan van de dalrentesystematiek.

4.5 De Commissie overweegt dat op IQWOON als kredietaanbieder de verplichting rust om te waken voor overkreditering bij de consument. Vóór het sluiten van de overeenkomst van geldlening moet de kredietaanbieder in het belang van de consument informatie inwinnen over zijn financiële positie. De kredietaanbieder verstrekt geen offerte aan de consument als dat, met het oog op overkreditering, onverantwoord is. IQWOON stelt dat door zowel [naam coöperatie] als de Adviseur is geconstateerd dat de financieringsaanvraag bij het geldende rentetarief vanaf 29 augustus 2019 vanwege de gewijzigde woonquote niet haalbaar was.

IQWOON verwijst hiervoor naar de e-mail van [naam coöperatie] d.d. 29 augustus 2019 (zie punt 2.3). IQWOON had in dat geval geen offerte uitgebracht. Consumenten hebben deze stelling van IQWOON ook niet betwist. Als gevolg van het feit dat de aanvraag niet haalbaar was, heeft de Adviseur verzocht om het rentetarief geldend op 28 augustus 2019 toe te passen. IQWOON heeft met dit verzoek ingestemd, mits Consumenten een verklaring aanleverden waarin zij akkoord gaan met de hogere rente. Het vereiste van deze verklaring voor het uitbrengen van een offerte volgt uit de voorbeeldofferte. Consumenten hebben deze verklaring opgesteld en IQWOON heeft een offerte uitgebracht. IQWOON stelt zich op het standpunt dat Consumenten met deze verklaring hebben verklaard af te zien van een lagere rente en bewust hebben gekozen voor het tarief van 2,01% voor een periode van 20 jaar. Naar het oordeel van de Commissie moet, gelet op de inhoud van de verklaring en de tekst in de voorbeeld-offerte, voor Consumenten voldoende duidelijk zijn geweest dat zij hiermee afstand deden van de dalrentesystematiek. In de verklaring is door Consumenten in duidelijke bewoordingen vermeld dat zij instemmen met het rentetarief van 2,01% en afzien van een lagere rente. Het verkrijgen van de financiering stond boven de wens van een lage rente. Indien over de impact van de verklaring voor Consumenten dan wel de Adviseur onduidelijkheden waren, had het op hun weg gelegen om hierover aanvullende vragen te stellen. Dat de dalrente onder 1.6 in de offerte is opgenomen, is slordig van IQWOON, maar de Commissie is het met het standpunt van IQWOON eens dat sprake is van een evidente fout.

4.6 Uit het voorgaande volgt dat IQWOON niet gehouden kan worden om de geldende rente bij een rentevastperiode van 20 jaar op 6 november 2019 in rekening te brengen. De Commissie wijst de vordering van Consumenten 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 40 van het Reglement.