KiFiD
Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 3
d.d. 8 januari 2010
(mr R.J. Paris, voorzitter, mr J.W.H. Offerhaus en mr J.Th. de Wit)

1. Procedure

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:
- het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- het verzoek van Consument tot geschilbeslechting van 28 maart 2008;
- het ingevulde en ondertekende vragenformulier van 21 mei 2008;
- het antwoord van Aangeslotene van 11 februari 2009.

De Commissie heeft vastgesteld dat tussenkomst van de Ombudsman Financiële Dienstverlening niet tot oplossing van het geschil heeft geleid.
De Commissie heeft partijen opgeroepen voor een mondelinge behandeling te Den Haag op vrijdag 4 december 2009.
Aldaar zijn beide partijen verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

2.1 Op 23 februari 2006 ontving Consument van Aangeslotene een offerte ten behoeve van een hypothecaire geldlening bij Aangeslotene ten bedrage van EUR 270.000,-. Het betrof een drieledige hypotheek bestaande uit 1) een Combi hypotheek VPH ten bedrage van EUR 90.000,- met een vast rentepercentage van 4,1%; 2) een Levenhypotheek ten bedrage van EUR 90.000,- met een vast rentepercentage van 3,9%; 3) een Aflossingsvrije hypotheek ten bedrage van EUR 90.000,- met een vast rentepercentage van 3,9%. Alle met een rentevaste periode van tien jaar en een looptijd van dertig jaar. Consument maakte geen gebruik van de offerte, omdat er enige vertraging was opgelopen in het bouwproject, waarin hij een woning had gekocht. De offerte verliep op 1 maart 2006.

2.2 Vervolgens vroeg Consument een offerte aan voor een vierde leningdeel bij Aangeslotene voor een Vermogensplanning ten bedrage van EUR 20.000,- met een looptijd van zes jaar en een vast rentepercentage van 4,2%. Deze offerte onder nummer 365.574 werd door Consument ondertekend.

2.3 Op 9 juni 2006 bracht Aangeslotene wederom een offerte uit, onder nummer 399.324. Hierin deed zij een renteconcessie van 0,3%, aangezien de nieuwbouwtarieven eigenlijk waren gestegen. De rentepercentages bedroegen voor de drie hypotheekdelen respectievelijk 4,8% (5,1% minus 0,3%), 4,6% (4,9% minus 0,3%) en 4,6% (4,9% minus 0,3%).

2.4 Vervolgens ontstond er discussie omtrent de geldende rentepercentages. Naar aanleiding daarvan verlaagde Aangeslotene de rente van de laatst uitgebrachte offerte met 0,1%. De rentepercentages op de drie hypotheekdelen bedroegen nu respectievelijk 4,7% (4,8% minus 0,1%), 4,5% (4,6 minus 0,1%) en 4,5% (4,6% minus 0,1%). Een en ander werd vastgelegd in een offerte van 12 juni 2006 onder het reeds bestaande offertenummer 399.324. Op 16 juni 2006 werd de offerte door Consument ondertekend.

2.5 Op 2 augustus 2006 werd de hypotheekakte betreffende de leningen onder de nummers 365.574 en 399.324 gepasseerd bij de notaris. De akte werd ondertekend door zowel Consument als een gevolmachtigde van Aangeslotene.

2.6 Op 27 september 2006 ontdekte Aangeslotene dat de verkeerde invulinstructie aan de notaris was verstuurd. Met als gevolg dat er onjuiste rentetarieven in de hypotheekakte door de notaris waren opgenomen. De gehanteerde rentepercentages waren 0,4% lager dan in de door Consument getekende offerte van 16 juni 2006 overeengekomen. Enkel het rentepercentage van het vierde leningdeel ten behoeve van de Vermogensplanning van 4,2% was correct. Op 3 oktober 2006 informeerde de notaris Consument over de volgens Aangeslotene juiste rentepercentages.

2.7 Op 28 november 2006 liet Consument middels zijn vertegenwoordiger weten dat hij zich met een wijziging van de in de hypotheekakte vastgelegde rentepercentages niet kon verenigen en meende dat die rentepercentages tussen partijen rechtsgeldig waren overeengekomen.

3. Geschil

3.1 Consument vordert dat Aangeslotene alsnog de overeenkomst zal nakomen zoals die in de door partijen ondertekende hypotheekakte is verwoord.

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslagen: De akte is getekend waarbij ook de gevolmachtigde van Aangeslotene heeft getekend. Consument mocht er derhalve in alle redelijkheid op vertrouwen dat de rentepercentages ten gunste van hem waren gewijzigd. Zeker gelet op de eerdere coulancehalve rentewijzigingen. Dat Aangeslotene zich nadien beroepen heeft op een fout kan haar niet baten. Door genoemde feiten en omstandigheden heeft Aangeslotene immers de schijn gewekt dat de in de hypotheekakte gehanteerde percentages van respectievelijk 4,3%, 4,1% en 4,1% gehanteerd dienden te worden.

3.3 Aangeslotene heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren aangevoerd: Er dient te worden vastgehouden aan hetgeen partijen in de offerte zijn overeengekomen. De hypotheekakte is immers alleen de bevestiging daarvan.

3.4 Ter zitting voert Aangeslotene aan dat alle eerdere rentewijzigingen middels een offerte aan Consument werden bevestigd.

KiFiD
Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

4. Beoordeling

4.1 Naar aanleiding van het over en weer door partijen gestelde overweegt de Commissie als volgt.
Naar het oordeel van de Commissie dient in deze zaak de in de hypotheekofferte genoemde rente te prevaleren boven het in de hypotheekakte opgenomen rentepercentage. Daartoe acht zij het volgende redengevend.

De Commissie overweegt dat, nu de hypotheekofferte niet de voor die situatie gebruikelijke clausule bevatte dat "indien ten tijde van het passeren van de notariële akte de rente lager is dan die van de offerte deze lagere rente zal gelden", het geoffreerde rentepercentage een vast percentage betrof in die zin dat geen aanpassing overeengekomen was die afhankelijk gesteld werd van de rentestand ten tijde van het passeren van de notariële akte. Consument mocht dan ook bij het passeren van de akte geen lagere rente verwachten en had zich mitsdien kunnen realiseren, en heeft zich blijkens zijn vraag aan de notaris bij het passeren ook gerealiseerd, dat Aangeslotene een foutief rentepercentage had opgegeven. Daarbij is nog van belang dat Aangeslotene, als Consument eerder had ervaren, het vaste beleid voerde dat rentewijzigingen middels offertes werden gecommuniceerd.
Reeds kort na het passeren van de hypotheekakte heeft Aangeslotene bovendien onderkend dat er sprake was van een fout en heeft zij daarvan de notaris verwittigd. Ook heeft Aangeslotene de maandelijkse hypotheeklasten nimmer overeenkomstig de hypotheekakte in rekening gebracht aan Consument. Onder al die omstandigheden dient de geaccepteerde offerte te prevaleren.

4.2 Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de vordering van Consument moet worden afgewezen.

5. Beslissing

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