Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-0546
(mr. dr. D.P.C.M. Hellegers, voorzitter en mr. C.I.S. Dankelman, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 31 maart 2021
Ingediend door	: De consument
Tegen	: BLG Wonen, gevestigd te Geleen, verder te noemen BLG
Datum uitspraak	: 14 juni 2021
Aard uitspraak	: Bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen
Bijlage	: Relevante bepalingen uit de voorlopige terugbetaalnota

Samenvatting

De consument heeft geklaagd over de gestegen vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypothecaire geldlening. De stelling van de consument dat het redelijk zou zijn dat hij aan de voorlopige terugbetaalnota bepaalde rechten zou moeten kunnen ontlenen, volgt de commissie niet. De bepalingen opgenomen in de voorlopige terugbetaalnota zijn voldoende duidelijk en maar voor één uitleg vatbaar, namelijk dat de vergoeding afhankelijk is van de rentetarieven op het moment van ontvangst van het verzoek en dat de vergoeding anders zou kunnen uitvallen bij een definitieve versie. Aan de voorlopige terugbetaalnota kunnen geen rechten worden ontleend. De vordering wordt afgewezen.

1. De procedure

1.1 De commissie beslist op basis van haar reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consument; 2) de aanvullende stukken van de consument; 3) het verweerschrift van BLG; 4) de repliek van de consument en 5) de dupliek van BLG.

1.2 De commissie is van oordeel dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak wordt daarom op grond van de stukken beslist.

1.3 De consument en BLG hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 De consument heeft in 2018 een hypothecaire geldlening (hierna: 'de geldlening') bij BLG afgesloten. Op de geldlening zijn de Algemene Voorwaarden Hypotheken van 1 september 2016 van toepassing verklaard.

2.2 Op 7 januari 2021 heeft BLG op verzoek van de consument een voorlopige terugbetaalnota verstrekt. Gelet op deze nota blijkt de vergoeding voor het eerder terugbetalen van de geldlening € 14.596,73 te bedragen. De voorlopige terugbetaalnota is opgenomen in de bijlage. Hierop heeft de consument alles in werking gezet om de geldlening naar een andere financier over te sluiten.

2.3 Op 26 februari 2021 heeft BLG op verzoek van de dienstdoende notaris een definitieve terugbetaalnota verstrekt. Gelet op deze nota blijkt de vergoeding voor het eerder terugbetalen van de geldlening per 9 maart € 16.996,50 bij vervroegde aflossing per 9 maart 2021 te bedragen. Op de nota is vermeld dat deze geldig is tot en met 14 maart 2021. De consument heeft de geldlening afgelost en de vergoeding voldaan.

De klacht en vordering

2.4 De consument heeft gesteld dat aan een voorlopige terugbetaalnota bepaalde rechten ontleend moeten kunnen worden. Meer specifiek dat een voorlopige terugbetaalnota, net als een hypotheekofferte, een bepaalde geldigheidsduur heeft waarbinnen een rentedaling voor rekening van BLG dient te komen. Aan de hand van de voorlopige terugbetaalnota wordt bepaald of het zinvol is om de geldlening over te sluiten en als dat het geval is, worden verdere kostbare vervolgstappen genomen. Op het moment dat de definitieve terugbetaal-nota wordt ontvangen, zijn deze stappen gezet, de kosten voldaan en kan de consument feitelijk niet meer terug. De consument stelt dat hij de geldlening niet had overgesloten indien hij had geweten dat de vergoeding zoveel hoger zou uitvallen.

2.5 De consument vordert een schadevergoeding van € 2.399,77 te vermeerderen met wettelijke rente sinds 9 maart 2021. De consument heeft zijn vordering bepaald op basis van het verschil tussen de hoogte van de vergoeding vermeld op de voorlopige terugbetaalnota en de uiteindelijk in rekening gebrachte vergoeding.

Het verweer

2.6 BLG heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

3.1 De commissie dient zich uit te laten over de vraag of BLG over dient te gaan tot terug-betaling van een gedeelte van de in rekening gebrachte vergoeding voor vervroegd aflossen van de geldlening. De commissie is van oordeel dat BLG hiertoe niet gehouden kan worden en overweegt hiertoe als volgt.

3.2 De commissie stelt vast dat tussen partijen niet ter discussie staat dat een vergoeding voor het vervroegd aflossen van de geldlening verschuldigd was. Eveneens staat niet ter discussie dat de oorzaak voor de hoger berekende vergoeding voor vervroegd aflossen in februari 2021 gelegen is in de verlaging van de gehanteerde vergelijkingsrente ten opzichte van de berekening in januari 2021. Het geschil heeft betrekking op de vraag voor wiens rekening de gevolgen van de rentedaling na het uitbrengen van de voorlopige terugbetaalnota dient te komen. De consument heeft gesteld dat een eventueel renterisico voor rekening van BLG dient te komen. BLG heeft deze stelling gemotiveerd betwist. BLG heeft onder meer aangevoerd dat zij geen zicht heeft op het oversluittraject, zij duidelijk heeft aangegeven dat aan de voorlopige terugbetaalnota geen rechten kunnen worden ontleend, het traject niet op haar initiatief plaatsvindt en eventuele rentedalingen tijdens dit traject voor rekening van de consument komen. Ook heeft BLG gewezen op de verantwoordelijkheden van de adviseur tijdens een oversluittraject.

3.3 Uitgangspunt bij de beoordeling van dit geschil is dat een voorlopige terugbetaalnota slechts indicatief is en de vergoeding weergeeft indien op dat moment wordt afgelost. De bepalingen opgenomen in deze terugbetaalnota zijn voldoende duidelijk en maar voor één uitleg vatbaar, namelijk dat de vergoeding afhankelijk is van de rentetarieven op het moment van vervroegde aflossing en dat de vergoeding anders zou kunnen uitvallen bij een definitieve versie. Aan de voorlopige terugbetaalnota kunnen geen rechten worden ontleend. Het enkele feit dat de vergoeding is gestegen en de consument daar de financiële consequenties van moet dragen, is geen omstandigheid die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar kan worden geacht. In de voorlopige terugbetaalnota is nadrukkelijk gesproken van een momentopname en de consument heeft de geldlening niet op dat moment terugbetaald. In de door BLG verstrekte offerte van 9 oktober 2018 waar de consument mee heeft ingestemd, is opgenomen hoe de vergoeding voor vervroegd aflossen zal worden berekend. Niet uit deze offerte en ook niet uit de andere door partijen ingebrachte stukken blijkt dat BLG het risico van een rentedaling na het uitbrengen van de voorlopige terugbetaalnota op zich heeft genomen.

3.4 Het argument van de consument dat het renterisico na het uitbrengen van een offerte wel voor rekening van BLG komt, kan hem niet baten. Partijen zijn niet overeengekomen dat het renterisico na het uitbrengen van een voorlopige terugbetaalnota voor rekening van BLG komt. BLG heeft gemotiveerd toegelicht dat het risico dat de rente na het uitbrengen van een offerte stijgt door haar wordt meegenomen bij de prijsstelling van het geoffreerde rentetarief. Op deze manier kan BLG de financieringsaanvraag op het moment van passeren beoordelen op betaalbaarheid. Het renterisico na het uitbrengen van een voorlopige terug-betaalnota heeft BLG niet ingecalculeerd in haar rentetarief en de situaties zijn daarmee niet vergelijkbaar.

3.5 De commissie begrijpt dat de hogere vergoeding voor de consument onwelkom was, echter zijn partijen niet overeengekomen dat dit renterisico voor rekening van BLG komt. De commissie wijst de vordering af.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is een bindend advies. Tegen deze uitspraak kunt u beroep instellen bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening als wordt voldaan aan de vereisten van artikel 2 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Voor het instellen van beroep geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Het reglement van de commissie van beroep en meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van vergissingen in de uitspraak zoals schrijffouten, een verkeerde naam/datum of rekenfouten. De beslissing van de geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Binnen een maand na de verzenddatum van de uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen om de uitspraak aan te vullen als u vindt dat de geschillencommissie niet heeft beslist over alle onderdelen van uw vordering. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de geschillencommissie in haar uitspraak niet uitdrukkelijk al uw argumenten, ter onderbouwing van uw vordering, heeft behandeld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het reglement van de geschillencommissie, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Bijlage - Relevante bepalingen uit de voorlopige terugbetaalnota van 7 januari 2021

Voorlopige terugbetaalnota van 7 januari 2021

(…)

U vroeg ons op 4 januari 2021 om een voorlopige berekening om uw hypotheek met nummer [redacted] af te lossen op 1 februari 2021. Deze berekening staat hieronder.

Hoe zit de berekening in elkaar?

Met deze berekening krijgt u een idee hoeveel u ons moet betalen om uw hypotheek af te lossen:

Saldo hoofdsom	€	142.870,46
Rente van 1-2-2021 tot 2-2-2021 1 dag à 2,27%	€	9,01
Vergoeding voor het renteverlies van de bank	€	5.073,04
Saldo hoofdsom	€	81.500,00
Rente van 1-2-2021 tot 2-2-2021 1 dag à 2,27%	€	5,14
Vergoeding voor het renteverlies van de bank	€	2.898,61
Saldo hoofdsom	€	213.479,86
Rente van 1-2-2021 tot 2-2-2021 1 dag à 2,07%	€	12,28
Vergoeding voor het renteverlies van de bank	€	6.625,08
Het totaalbedrag is	**€**	**452.473,48**

Goed om te weten

- Is de rente op het moment dat u aflost anders dan de rente nu? Dan moeten we de berekening aanpassen. Dit geldt ook voor de vergoeding van ons renteverlies en/of de extra rente, als u die moet betalen.
- De aanpassing van de berekening kan ervoor zorgen dat de vergoeding die u moet betalen voor ons renteverlies, hoger wordt. Dat is meestal zo als de rente daalt. En als de rente stijgt, dan betaalt u misschien een lagere vergoeding.

(…)

- Deze berekening is een momentopname. U kunt er geen rechten aan ontlenen.

Vergoeding voor het renteverlies van de bank

Voor de berekende vergoeding(en) van € 5.073,04, € 2.898,61 en € 6.625,08 ontvangt u nog een overzicht van de berekening van het renteverlies.

Wilt u aflossen?

Wilt u uw hypotheek aflossen? Geef dit dan aan ons door met het formulier op blg.nl/aflossen. U krijgt dan een definitieve berekening van ons. En we regelen het verder voor u.