Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-196
(mr. D.P.C.M. Hellegers, voorzitter en mr. R.P.W. van de Meerakker, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 26 november 2020
Ingediend door	: Consument
Tegen	: ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen ING Bank
Datum uitspraak	: 2 maart 2021
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen

Samenvatting

Consument heeft in 2011 een hypothecaire geldlening met voordeelrente afgesloten. In ruil voor een rentekorting zou hij een aflosvergoeding verschuldigd zijn bij vrijwillige verkoop van de woning. In 2015 is zijn ex-partner uit de hoofdelijke aansprakelijkheid ontslagen en heeft zijn huidige partner zich daartoe verbonden. Deze omzetting heeft plaatsgevonden op advies van een hypotheekadviseur. Consument heeft in 2020 zijn woning verkocht en was een vergoeding verschuldigd voor het vervroegd aflossen van de hypothecaire geldlening. Hij vordert die vergoeding terug omdat hij noch zijn ex-partner er in 2015 op zijn gewezen dat de aflosvergoeding verplicht zou zijn. De commissie is van oordeel dat die verplichting volgt uit de oorspronkelijke offerte uit 2011 en dat consument en zijn (ex-)partner niet mochten aannemen dat die verplichting vervallen was.

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) het verweerschrift van ING Bank en 3) de reactie van de consument (de repliek).

1.2 De commissie is van oordeel dat dit geschil zich leent voor verkorte behandeling als bedoeld in artikel 32 van haar reglement. Dit betekent dat de uitspraak niet bindend is en dat partijen elkaar dus niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

De feiten

2.1 Consument heeft samen met zijn toenmalige partner (hierna: de ex-partner) in 2011 op advies van een hypotheekadviseur een offerte voor een ING Hypotheek met voordeelrente geaccepteerd.

In ruil voor een rentekorting van 0,4 procentpunt was in de offerte het volgende opgenomen:

Boete bij vrijwillige verkoop onderpand
In geval van vervroegde algehele aflossing door de vrijwillige verkoop van het onderpand, biedt de ING u de volgende mogelijkheden.
Als u de financiering van een nieuw onderpand ook bij de ING onderbrengt kunt u uw huidige hypotheek boetevrij aflossen en een nieuwe hypothecaire financiering bij de ING aangaan tegen de dan geldende condities. Ook kunt u gebruik maken van de Meeneemregeling: de ING biedt u dan een nieuwe hypotheek aan voor het bedrag dat afgelost wordt en tegen dezelfde rentecondities als uw oude hypotheek. Wilt u een hypotheek afsluiten voor een hoger bedrag, dan kunt u voor de extra financieringsbehoefte een nieuwe hypotheek afsluiten tegen de dan geldende rentecondities. Ook kunt u kiezen voor Rentemiddeling. U krijgt dan de gewogen gemiddelde rente tussen de rente van uw oude hypotheek en de nieuwe rente.

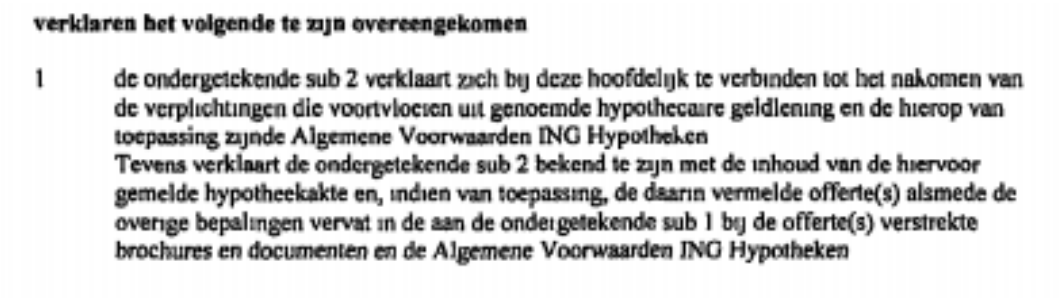
Als u niet direct een nieuwe ING hypotheek afsluit, geen gebruik maakt van de meeneemregeling of Rentemiddeling, of als het aanbod niet binnen de acceptatievoorwaarden past, dan bent u, in afwijking van de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken, een vergoeding voor vervroegd aflossen verschuldigd. De berekening van deze vergoeding staat in de brochure 'Basisinformatie en Algemene Voorwaarden ING Hypotheken'. De vergoeding is maximaal 3% over het af te lossen bedrag.

Er is geen vergoeding verschuldigd als de dan geldende hypotheekrente hoger is dan de contractrente van uw oude ING hypotheek en in geval van aflossing binnen zes maanden na overlijden van u of uw medeschuldenaar(s).
Sluit u binnen zes maanden na algehele aflossing opnieuw een ING hypotheek af, dan kunt u de eerder betaalde boete terugkrijgen. Bij het afsluiten van uw nieuwe hypotheek dient u hier duidelijk om te verzoeken.

2.2 In maart 2015 heeft ING Bank een offerte uitgebracht voor ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid van de ex-partner. Via die offerte werd de huidige partner van consument hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de hypothecaire geldlening. Deze offerte werd uitgebracht op verzoek van een (andere) hypotheekadviseur.

2.3 Er is een akte ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid en een akte hoofdelijke meeverbintenis schuldenaar ondertekend.

In die laatstgenoemde akte is, voor zover hier relevant, het volgende opgenomen, waarbij ondergetekende sub 2 de huidige partner van consument is:



verklaren het volgende te zijn overeengekomen

1 de ondergetekende sub 2 verklaart zich bij deze hoofdelijk te verbinden tot het nakomen van de verplichtingen die voortvloeien uit genoemde hypothecaire geldlening en de hierop van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden ING Hypotheken
Tevens verklaart de ondergetekende sub 2 bekend te zijn met de inhoud van de hiervoor gemelde hypotheekakte en, indien van toepassing, de daarin vermelde offerte(s) alsmede de overige bepalingen vervat in de aan de ondergetekende sub 1 bij de offerte(s) verstrekte brochures en documenten en de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken

2.4 In 2020 heeft consument zijn woning verkocht. Hij heeft van ING Bank bij brief van 2 juli 2020 een aflosnota gekregen waarin een bedrag van € 7.638,46 aan aflossingskosten wordt vermeld.

De klacht en vordering

2.5 Consument vordert de in rekening gebrachte aflosvergoeding als schade. Hij is van oordeel dat deze niet in rekening had mogen worden gebracht. Volgens consument had het ten tijde van het ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid van zijn ex-partner in 2015 op de weg van ING Bank gelegen om consument volledig en duidelijk te informeren. Dat strikt genomen via de in overweging 2.3 geciteerde bepaling de oude in overweging 2.1 genoemde voorwaarden van toepassing zijn gebleven, kan aan consument niet worden tegengeworpen. ING Bank heeft in dat verband onvoldoende informatie verstrekt. ING Bank heeft hierdoor haar informatie- en/of zorgplicht geschonden. Consument stelt verder dat die verplichtingen des te sterker gelden nu er sprake is van een woekerconstructie, die heden ten dage niet langer gangbaar is en dat ook in 2015 niet langer was.

Het verweer

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

3. De beoordeling

3.1 De commissie is van oordeel dat de vordering van consument dient te worden afgewezen. Aan de basis van dat oordeel ligt het gegeven dat consument via zijn adviseur de omzetting van de hypothecaire geldlening heeft bewerkstelligd en ING Bank daarbij nadrukkelijk aangaf geen advies te verlenen. Juridisch gezien is die adviseur de hulppersoon van consument, zodat de wetenschap en fouten van die adviseur moeten worden toegerekend aan consument (zie bijvoorbeeld Geschillencommissie Kifid, 2016-526 en 2019-931).

3.2 Het behoort naar het oordeel van de commissie in de gegeven omstandigheden tot de zorgplicht van de betrokken adviseur om na te gaan welke contractuele verplichtingen gelden voor de over te sluiten lening. Het had op weg van de adviseur gelegen om de offerte uit 2011 op te vragen en te bestuderen. Voor zover daarbij vragen zouden zijn gerezen over de (blijvende) toepasselijkheid van de in overweging 2.1 geciteerde bepaling, hadden die op dat moment met ING Bank besproken kunnen worden. Immers blijkt uit de verstrekte informatie ten tijde van de omzetting niet dat deze bepaling zou zijn komen te vervallen.

3.3 Dat sprake is van een constructie die, veronderstellend dat consument daarin gelijk heeft, reeds in 2015 niet langer gangbaar was, verandert dat oordeel niet. Doorslaggevend is immers welke gerechtvaardigde verwachtingen consument mocht koesteren, waarbij de kennis die van een hypotheekadviseur verwacht mag worden aan hem wordt toegerekend. Nu deze hypotheekadviseur er niet zonder meer vanuit mocht gaan dat de verplichting een aflosvergoeding te betalen bij de vrijwillige verkoop van de woning zou komen te vervallen, mocht ook consument daarvan niet uitgaan.

3.4 De commissie concludeert dat de vordering van consument moet worden afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is een niet-bindend advies, omdat deze beslissing is genomen in een verkorte procedure. Meer informatie hierover staat in artikel 32 van het reglement, te vinden op de website van Kifid (www.kifid.nl/reglementen-en-statuten). 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.

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.