Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2020-774
(mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mr. J. Hadziosmanovic, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 26 maart 2020
Ingediend door	: Consument
Tegen	: Merius Hypotheken, gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de Geldverstrekker
Datum uitspraak	: 16 september 2020
Aard uitspraak	: Bindend advies

Samenvatting

Consument heeft begin 2019 via zijn hypotheekadviseur een aanvraag voor een hypothecaire geldlening ingediend bij de Geldverstrekker ten behoeve van de aankoop van een woning. Een overbruggingslening maakte onderdeel uit van deze aanvraag. In het rentevoorstel van de Geldverstrekker is een overbruggingslening opgenomen. Bij de beoordeling nadien is gebleken dat een overbruggingslening niet binnen de acceptatievoorwaarden van de Geldverstrekker past. Hierover is met de hypotheekadviseur gecommuniceerd. In februari 2019 heeft de Geldverstrekker een hypotheekaanbod gedaan zonder overbruggingslening. Dit is door Consument voor akkoord ondertekend. Consument heeft zich beklaagd over de gang van zaken en gesteld dat hij heeft mogen vertrouwen op het tot stand komen van een overbruggingslening en hem niet duidelijk was dat de hypotheekofferte op dit punt afweek van het rentevoorstel. Daarnaast heeft hij zich beklaagd over de bereidstellingsprovisie. Hij heeft een schadevergoeding gevorderd van de Geldverstrekker. De Geldverstrekker heeft zich hiertegen verweerd. De Commissie heeft geoordeeld dat tussen partijen een rechtsgeldige overeenkomst van geldlening tot stand is gekomen waar de hypotheekvorm en de bereidstellingsprovisie onderdeel van uitmaken. De overeenkomst is op deze punten duidelijk. De Commissie merkt op dat de informatievoorziening van de Geldverstrekker tijdens het traject tot aan de afwijzing voor de overbruggingslening te wensen heeft overgelaten. Dit heeft echter niet tot toewijzing van de vordering kunnen leiden. Dat Consument zich onvolledig voorgelicht voelt over de inhoud van de door hem ondertekende overeenkomst en dat hij meent niet tijdig te zijn geïnformeerd over de afwijzing van de Geldverstrekker ten aanzien van de overbruggingslening is spijtig, echter in het geschil tussen Consument en de Geldverstrekker worden de kennis en de gedragingen van de hypotheekadviseur van Consument aan Consument toegerekend. De vordering is afgewezen.

1. Procesverloop

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

- het door Consument ingediende klachtformulier en de aanvullende stukken van 15 mei 2020;
- het verweerschrift van de Geldverstrekker;
- de repliek van Consument;

- de aanvullende informatie van Consument van 10 juni 2020;
- de dupliek van de Geldverstrekker.

De Commissie stelt vast dat partijen hebben gekozen voor bindend advies. De uitspraak is daardoor 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 Consument heeft zich tot een onafhankelijke hypotheekadviseur gewend voor advies en bemiddeling voor het aangaan van een nieuwe hypothecaire geldleningsovereenkomst (geldlening) ten behoeve van de aankoop van een woning waarbij de huidige woning nog niet is verkocht.

2.2 Op 18 januari 2019 heeft de hypotheekadviseur een aanvraag gedaan bij de Geldverstrekker. De aanvraag houdt in een geldlening van € 392.000,- bestaande uit een annuïtair deel van € 196.000,-, een aflossingsvrij deel van € 196.000,- en een overbruggingsfinanciering van € 14.500,-.

2.3 Op het aanvraagformulier staat het volgende ten aanzien van de oude woning:

Te verkopen: Ja;
Verkocht: Nee;
Verkoopakte: Nee;
Verkoopprijs: 269.000;
Verkoop datum: 01-01-2019.

2.4 In de financieringsopzet van 18 januari 2019 zoals opgemaakt door de hypotheekadviseur van Consument staat een overbruggingslening vermeld.

2.5 Op 18 januari 2019 heeft de Geldverstrekker een rentevoorstel uitgebracht. Daarin staat:

'U kunt aan dit voorstel geen rechten ontlenen voor de acceptatie van de hypotheek. Het uitbrengen van dit rentevoorstel is dus geen garantie dat we uw aanvraag accepteren.
(…)
U ontvangt een hypotheekaanbod zodra we alle documenten hebben ontvangen en beoordeeld.

Ook als wij uw aanvraag niet goedkeuren krijgt u daarvan bericht via uw financieel adviseur.
(…)
Mocht u de hypotheekakte niet voor 18 mei 2019 kunnen passeren dan kunnen wij het hypotheek-aanbod verlengen met 2 maanden. Als de rente hoger is op het moment van passeren betaalt u verlengingskosten. Dit berekenen wij over het hypotheekbedrag en de kosten hiervoor zijn 0,25% per maand, of per deel van de maand.
(…)
Rentevoorstel
(…)
€ 196.000,00 (Annuïtair)
€ 196.000,00 (Aflossingsvrij)
€ 14.500,00 (Overbrugging)
(…)
Leningdeel Annuïtair (…) Nominaal rentepercentage 2,10%
Leningdeel Aflossingsvrij (…) Nominaal rentepercentage 2,10%
leningdeel Overbrugging (…) Nominaal rentepercentage 2,78%
(…)
Bij het hypotheekaanbod sturen wij u de Algemene Voorwaarden die van toepassing zijn op de overeenkomst die u met ons aangaat. Het kan zijn dat deze Algemene Voorwaarden anders zijn dan de Algemene Voorwaarden die u krijgt bij dit rentevoorstel. Dit is het geval als Merius Hypotheken de Algemene Voorwaarden tussen het moment van dit rentevoorstel en het uitbrengen van het hypotheek-aanbod haar Algemene Voorwaarden heeft aangepast.
(…)
Ondergetekenden [naam Consument en zijn partner] verklaren:
• Naast de huidige woning geen ander (bedrijfsmatig) onroerend goed (gedeeltelijk) in eigendom te hebben.

In de bijbehorende algemene voorwaarden staat:

'Overbruggingslening
Als u een nieuwe woning koopt, bent u soms tijdelijk eigenaar van 2 woningen. Vaak heeft u dan naast een lening voor uw oude woning ook een lening voor uw nieuwe woning nodig. Want de overwaarde van uw oude woning kunt u pas gebruiken voor een nieuwe woning als de oude is verkocht. Heeft u de overwaarde al wel nodig om de nieuwe woning te betalen, dan kunt u een overbruggingslening afsluiten. Deze overbruggingslening is tijdelijk en stopt zodra uw oude woning verkocht is (of uiterlijk na 24 maanden).
(…)
Uw adviseur kan de aanvraag bij Merius Hypotheken indienen. Merius Hypotheken controleert of uw aanvraag aan de daarvoor geldende voorwaarden voldoet. Merius Hypotheken doet hierbij ook een controle bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) - Als de aanvraag aan de voorwaarden van Merius Hypotheken voldoet, ontvangt uw adviseur van Merius Hypotheken een rentevoorstel.

Daarbij heeft de Geldverstrekker nader stukken opgevraagd waaronder de Verkoopakte van de oude woning.

2.6 In het bijgevoegde Europees gestandaardiseerd informatieblad (ESIS) staat:

'*Overbruggingslening van € 14.500,00. Een overbruggingslening overbrugt de periode waarin u een nieuw huis koopt en het oude huis nog niet is overgedragen. Deze lening lost u af zodra u de oude woning via de notaris overdraagt en u de verkoopwinst (overwaarde) ontvangt. U betaalt de hele looptijd een vaste overbruggingsrente over het hele leningdeel.*'

2.7 Het rentevoorstel is op 18 januari 2019 door Consument en zijn partner voor akkoord getekend.

2.8 Het dossier omvat een verklaring van een medewerker van de Gelderstrekker inhoudende dat deze op 13 februari 2019 telefonisch contact heeft gehad met het kantoor van de hypotheekadviseur van Consument. Tijdens dit contact bleek dat er geen verkoopakte van de huidige woning was omdat deze nog niet was verkocht. De medewerker verklaart te hebben aangegeven dat conform artikel 4.5 van de acceptatie-gids een overbruggingshypotheek niet mogelijk is wanneer de huidige woning niet definitief verkocht is. Het dossier omvat daarnaast een gespreksverslag van 13 februari 2019 waarin staat dat telefonisch contact is geweest met de hypotheekadviseur van Consument waarbij is bevestigd dat een overbruggingslening niet mogelijk is.

2.9 In artikel 4.5 van de hypotheekgids van de Geldverstrekker staat:

*'**Overbrugging***
De aanvrager kan bij ons een overbruggingslening afsluiten, de volledige lening inclusief de overbrugging zal op het nieuwe pand ingeschreven worden. Zorg dat u het overbruggingsbedrag als verhoogde inschrijving meeneemt

De looptijd van de overbruggingslening is maximaal 24 maanden met een rentevaste periode van 2 jaar.

Overbrugging bij een definitief verkochte woning
Maximale overbrugging (98% x verkoopprijs) -/- uitstaand saldo van de bestaande hypotheek: - Getekende verkoopovereenkomst met verlopen ontbindende voorwaarden

Overbrugging bij een niet definitief verkochte woning
Het is niet mogelijk om een overbrugging aan te vragen als de woning nog niet definitief verkocht is.'

2.10 Het dossier omvat de factuur van de taxateur van 7 februari 2019. De kosten voor het taxatierapport betrekking hebbende op de oude woning bedragen € 500,-.

2.11 In de financieringsopzet van 12 februari 2019 zoals opgemaakt door de hypotheek-adviseur van Consument staat geen overbruggingslening vermeld.

2.12 Op 18 februari 2019 is de hypotheekofferte uitgebracht door de Geldvertrekker. In de begeleidende brief staat:

'Goed nieuws! Als vervolg op het door ons eerder uitgebrachte rentevoorstel, kunnen wij u de lening aanbieden. Alle documenten hebben wij ontvangen, beoordeeld en goedgekeurd. In de bijlage vindt u het hypotheekaanbod (…)

Vragen?
Schakel uw adviseur in als u vragen heeft over het accepteren van ons hypotheekaanbod, over de ESIS of over de verdere afhandeling van uw hypotheek tot het passeren bij de notaris.'

In de hypotheekofferte staat:

'Hypotheekaanbod
(…)
Getekende hypotheekaanbod geldig tot
18 mei 2019. Dit is de uiterste datum waarop uw hypotheekakte gepasseerd moet zijn. Deze datum geldt alleen als we het hypotheekaanbod voor 4 maart 2019 getekend hebben ontvangen.

(…)
€ 196.000,00 (Annuïtair)
€ 196.000,00 (Aflossingsvrij)
€ 14.000,00 (Annuïtair)
(…)
Leningdeel Annuïtair (…) Nominaal rentepercentage 2,25%
Leningdeel Aflossingsvrij (…) Nominaal rentepercentage 2,25%
leningdeel Annuïtair (…) Nominaal rentepercentage 2,00%
(…)
Met het tekenen van dit hypotheekaanbod gaat u ermee akkoord dat wij het hypotheekaanbod automatisch met 2 maanden verlengen als u de hypotheekakte niet voor 18 mei 2019 heeft gepasseerd. Bij verlenging van dit hypotheekaanbod betaalt u 0,25% verlengingskosten per verlengde maand. We berekenen deze over de volledige hoofdsom. Een gedeelte van een verlengde maand geldt niet als hele maand. Deze kosten betaalt u alleen als de rente bij passeren hoger is dan de rente in dit hypotheekaanbod.'

2.13 In het bijgevoegde Europees gestandaardiseerd informatieblad (ESIS) staat:

'*Annuïtair leningdeel van € 14.000,00. Bij de annuïtaire hypotheek betaalt u iedere maand hetzelfde bedrag. Dit geldt zolang het rentepercentage gelijk blijft.*'

2.14 Consument en zijn partner hebben de hypotheekofferte op 22 februari 2019 voor akkoord getekend.

2.15 Op 1 juli 2019 is de hypotheekakte gepasseerd.

2.16 Op 29 oktober 2019 heeft Consument € 14.000,- afgelost op de geldlening.

2.17 Consument heeft zich in december 2019 bij de Geldverstrekker beklaagd over het feit dat de tot stand gekomen geldlening niet in lijn is met de initiële aanvraag en het rentevoorstel en heeft gesteld dat hij hierdoor schade lijdt. Partijen zijn niet tot overeenstemming gekomen, waarna Consument een klacht bij Kifid heeft ingediend.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert dat de Geldverstrekker hem een schadevergoeding betaalt voor de taxatiekosten van de oude woning (€ 500,-); de bereidstellingsprovisie (€ 1.500,-) en dat voor de geldlening gedurende de rentevastperiode van 10 jaar een rente van 1,85% wordt gehanteerd welk tarief gold ten tijde van het passeren van de akte, in plaats van het thans gehanteerde tarief van 2,1%.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de grondslag dat de Geldverstrekker de op hem rustende verplichtingen jegens Consument niet is nagekomen.

3.3 Consument heeft hiertoe aangevoerd dat de hypotheekadviseur een overbruggingslening heeft aangevraagd en dit in het rentevoorstel van de Geldverstrekker ook is aangeboden als onderdeel van de geldlening. Consument was niet op de hoogte van de afwijzing van de overbruggingslening bij de hypotheekofferte en hoefde dit ook niet te zijn. De brief inhoudende de offerte begint met: *'Goed nieuws! Als vervolg op het door ons eerder uitgebrachte rentevoorstel, kunnen wij u de lening aanbieden.'* Consument is niet geïnformeerd over de afwijzing van de overbruggingslening en het daarvoor in de plaats treden van een leningdeel op basis van annuïteiten.

3.4 Door het niet verstrekken van een overbruggingslening door de Geldverstrekker heeft Consument onnodig kosten gemaakt voor een taxatierapport voor de oude woning, dit is gedaan ten behoeve van het verkrijgen van een overbruggingslening. Daarnaast heeft Consument een bereidstellingsprovisie moeten betalen. Doordat een overbruggings-lening niet wordt meegerekend voor het bepalen van de schuld-marktwaarde verhouding (LTV) zou Consument in een gunstigere risicoklasse worden ingedeeld (80%-95%) dan in het geval het laatste leningdeel een annuïtaire lening zou zijn. Consument heeft met de hypotheekadviseur besproken dat de overbruggingslening spoedig afgelost zou worden met de verkoopopbrengst van de oude woning. Na deze aflossing zou Consument in een lagere risicoklasse worden ingedeeld. Door de afwijzing voor de overbruggingslening ging dit niet door.

Verweer van de Geldverstrekker

3.5 De Geldverstrekker heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd:

3.6 De Geldverstrekker heeft Consument een rentevoorstel doen toekomen conform de aanvraag, inclusief een overbruggingslening van € 14.500,-. Na ontvangst van het getekende rentevoorstel heeft de Geldverstrekker beoordeeld of Consument in aanmerking kwam voor de gevraagde financiering. Op 8 februari 2019 is vastgesteld dat Consument hiervoor niet in aanmerking kwam. Op 13 februari 2019 is dit bevestigd aan de hypotheekadviseur. De reden was dat de oude woning nog niet was verkocht. Tijdens dat gesprek heeft de Geldverstrekker bevestigd dat hetgeen op 8 februari 2019 al was meegedeeld aan de hypotheekadviseur (dat er geen overbruggingslening kan worden verstrekt omdat de oude woning nog niet is verkocht) correct is, daarbij is verwezen naar de hypotheekgids van de Geldverstrekker. Vervolgens is na afstemming een hypotheekofferte uitgebracht, waarbij het overbruggingsdeel is vervangen door een annuïtaire geldlening. Dit aanbod is door Consument voor akkoord getekend.

3.7 Consument heeft ervoor gekozen een taxatierapport aan te leveren met betrekking tot de oude woning. De waarde van die woning had ook middels een WOZ-beschikking kunnen worden aangetoond. De Geldverstrekker kan niet verantwoordelijk worden gehouden voor deze kosten.

3.8 Door de afwijzing voor een overbruggingslening en het aanbieden van een annuïtair leningdeel, heeft het hypotheekaanbod betrekking een hogere schuldwaarde voor de LTV berekening. Consument valt daardoor in een hogere risicoklasse (> 95%). In het getekende hypotheekaanbod van 18 februari 2019 staat dat het aanbod geldig is tot 18 mei 2019. Omdat de passeerdatum na die datum lag, is het hypotheekaanbod (automatisch) verlengd tot 18 juli 2019 conform de algemene voorwaarden.

Consument heeft het lagere rentepercentage van 2,25% ten opzichte van het toen geldende rentepercentage van 2,3% voor soortgelijke leningen op de passeerdatum gekregen.

3.9 Omdat de hypotheekakte op 1 juli 2019 is gepasseerd, is 1 maand en 13 dagen bereidstellingsprovisie verschuldigd. Het bedrag van € 1.454,83 is als volgt berekend: 1 volledige maand (van 18 mei tot en met 18 juni) is 0,25% van € 406.000,- is € 1.015,00 en vervolgens van 19 juni tot en met 1 juli is 13 dagen oftewel 13/30 van € 1.015,00 is € 493,83 dat maakt een totaal van € 1.454,83.

4. Beoordeling

4.1 De Commissie dient een juridisch oordeel te geven over de klachten van Consument ten aanzien van de Geldverstrekker. De Commissie ziet zich voor de vraag gesteld of de Geldverstrekker is tekortgeschoten in zijn dienstverlening en of zij Consument een schadevergoeding dient te betalen.

4.2 De Commissie stelt vast dat tussen Consument en de Geldverstrekker op 22 februari 2019 een rechtsgeldige overeenkomst van geldlening tot stand is gekomen zoals bedoeld in artikel 6:217 Burgerlijk Wetboek (BW). Consument heeft gesteld dat hij gedurende het traject en bij het tot stand komen van de overeenkomst ervan heeft mogen uitgaan dat een overbruggingslening tot stand is gekomen. De Geldverstrekker heeft dit betwist.

4.3 De Commissie is van oordeel dat de informatievoorziening van de Geldverstrekker tijdens het traject tot in ieder geval 13 februari 2019 ten aanzien van de acceptatie-voorwaarden die van belang zijn voor een overbruggingslening beter had gekund. In artikel 4.5 van de Hypotheekgids staat opgenomen dat een overbruggingslening niet wordt verstrekt als de oude woning nog niet ‘definitief’ is verkocht. Echter hetgeen is opgenomen in het ESIS en de algemene voorwaarden (zie de overwegingen 2.5 en 2.6) geeft de indruk dat een overbruggingslening mogelijk is, waarbij de situatie dat de oude woning nog niet definitief verkocht is, niet is uitgesloten. De Commissie kan zich voorstellen dat dit verwarring kan opleveren. Daarbij komt dat op het aanvraagformulier door de hypotheekadviseur enerzijds is ingevuld dat de woning nog niet is verkocht en anderzijds een verkoopdatum van 1 januari 2019 staat opgenomen. Het had in dit geval op de weg van de Geldverstrekker gelegen om deze tegenstrijdigheid op te merken en hierover contact op te nemen met de hypotheekadviseur van Consument en duidelijkheid te verkrijgen alvorens het traject voort te zetten.

4.4 De Commissie stelt daarentegen voorop dat de Geldverstrekker in beginsel vrij is om te bepalen of zij een hypothecaire geldlening verstrekt. Dit vloeit voort uit het beginsel van contractsvrijheid (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Geschillencommissie Kifid met nummer 2019-402). De Geldverstrekker mag geen misbruik maken van deze vrijheid, maar dit dossier bevat geen aanknopingspunten voor een oordeel dat er in dit geval sprake is van misbruik. Indien aan Consument is toegezegd dat de lening verstrekt zal worden, heeft de Geldverstrekker zich daar aan te houden. Consument heeft weliswaar gesteld dat hij hierop had mogen vertrouwen na het uitbrengen van het rentevoorstel door de Geldverstrekker en gelet op de passage opgenomen in de begeleide brief bij het hypotheekaanbod (zie overweging 3.3), maar uit de overgelegde stukken blijkt niet dat de Geldverstrekker een rechtens afdwingbare toezegging gedaan heeft ten aanzien van de hypotheekaanvraag. In het rentevoorstel staat opgenomen dat de aanvraag eerst zal worden beoordeeld en daarmee niet vaststaat dat de financiering zal worden verstrekt.

4.5 De Geldverstrekker heeft verder onderbouwd aangevoerd dat zij op 8 dan wel 13 februari 2019 met de hypotheekadviseur van Consument heeft gesproken over de afwijzing van de overbruggingslening en dat in overleg met de hypotheekadviseur dit leningdeel is vervangen door een annuïtair leningdeel. Hiervoor heeft Consument op 22 februari 2019 voor akkoord getekend. Dit staat duidelijk in de overeenkomst vermeld. Dat Consument stelt zich hier niet van bewust te zijn geweest komt voor zijn rekening en risico. Het ligt op de weg van de hypotheekadviseur om de overeenkomst met Consument door te nemen en te bespreken en op de weg van Consument om zich in te spannen de betekenis van het in de overeenkomst bepaalde te doorgronden en te begrijpen. Dit klachtonderdeel dient op grond van het voorgaande te worden afgewezen.

4.6 Met betrekking tot het klachtonderdeel van Consument dat ziet op het in rekening brengen van de bereidstellingsprovisie, geldt naar het oordeel van de Commissie ook dat de afspraken hieromtrent zijn opgenomen in de door Consument voor akkoord getekende overeenkomst. Uit het dossier blijkt niet dat de Geldverstrekker niet bevoegd was deze kosten in rekening te brengen of dat de berekening op andere wijze niet klopt. Dit klachtonderdeel dient daarom ook te worden afgewezen.

4.7 Tot slot heeft Consument gesteld dat hij geen taxatiekosten had gemaakt als hij tijdig was geïnformeerd over de onmogelijkheid van het verkrijgen van een overbruggingslenig als de oude woning nog niet definitief is verkocht. De Commissie concludeert uit het dossier dat de Geldverstrekker ten aanzien van de nieuwe woning een gevalideerd taxatierapport heeft opgevraagd om een hypotheekaanbod te kunnen uitbrengen. Dit geldt niet voor de oude woning, althans dit blijkt niet uit de stukken.

Daarbij heeft de Geldverstrekker onbetwist aangevoerd dat in de Hypotheekgids staat dat de consument zelf mag bepalen of hij een WOZ-beschikking, de verkoopakte of een taxatierapport aanlevert ten behoeve van de waardebepaling. Dat Consument heeft gekozen voor een taxatierapport en hiervoor kosten heeft gemaakt, komt daarom voor zijn rekening en risico. Dit klachtonderdeel dient daarom te worden afgewezen.

4.8 De Commissie merkt op dat het spijtig is dat Consument zich onvolledig voorgelicht voelt over de inhoud van de door hem ondertekende overeenkomst en dat hij meent niet tijdig te zijn geïnformeerd over de afwijzing van de Geldverstrekker ten aanzien van de overbruggingslening. In het geschil tussen Consument en de Geldverstrekker worden echter de kennis en de gedragingen van de hypotheekadviseur van Consument aan Consument toegerekend.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

In artikel 2 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van bindende 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. Op de website van Kifid vindt u praktische informatie over het instellen van beroep. Zie hiervoor www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

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.