Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2012-298 d.d. 30 oktober 2012
(mr. H.J. Schepen, voorzitter mr. W.F.C. Baars en mevrouw mr. J.W.M. Lenting, leden en mevrouw mr. M. Nijland, secretaris)

Samenvatting

Consument heeft in 2008 een bouwkavel aangekocht waar hij een nieuwbouwwoning op wilde laten bouwen. Omdat er een geruime periode zou zitten tussen de aankoop van de bouwkavel en de start van de bouw van de woning is in overleg met de adviseur van de bank besloten om de (overbruggings)financiering in twee tranches te verstrekken. In 2008 is de eerste overbruggingsfinanciering verstrekt en in 2010 is de tweede overbruggingsfinanciering verstrekt. De tweede financiering kende een hoger rentepercentage en een hoger percentage aan afsluitkosten dan de eerste. Consument heeft zich op het standpunt gesteld dat hij er gerechtvaardigd op heeft mogen vertrouwen dat de tweede financiering onder dezelfde condities verstrekt zou worden als de eerste. Wat betreft het rentetarief volgt de Commissie Consument niet in zijn betoog omdat sprake was van een geheel nieuwe overeenkomst en de bank over de beleidsvrijheid beschikt hier nieuwe condities aan te verbinden. De verhoging van de afsluitkosten acht de Commissie echter niet redelijk omdat in de voorwaarden en offerte andere percentages worden gehanteerd.

1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:
- het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- het verzoek tot geschilbeslechting;
- het verweerschrift van Aangeslotene;
- de repliek van Consument; en
- de dupliek van Aangeslotene.

De Commissie stelt vast dat tussenkomst van de Ombudsman Financiële Dienstverlening niet tot oplossing van het geschil heeft geleid en dat partijen het advies van de Commissie als bindend aanvaarden.
Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op vrijdag 5 oktober 2012. Daar zijn partijen verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

2.1. In verband met de financiering van een bouwkavel en een daarop te bouwen nieuwbouwwoning heeft Consument zich medio 2008 tot Aangeslotene gewend. Omdat er een geruime periode zou zitten tussen de aankoop van de bouwkavel en de start van de bouw van de woning en de benodigde financieringsbehoefte eveneens

niet bekend was, heeft de adviseur van Aangeslotene geadviseerd om eerst een hypothecaire geldlening aan te gaan voor de aankoop van de bouwkavel en bij de inschrijving van het hypotheekrecht rekening te houden met de benodigde financiering voor de te realiseren woning.

2.2. In het kader van de financiering van de bouwkavel heeft Aangeslotene op 4 juli 2008 een offerte uitgebracht voor een hypothecaire geldlening van € 72.605,- met een rentevastperiode van 9 jaar en een overbruggingsfinanciering van € 125.000,- tegen een variabele rente. Op 9 juli 2008 heeft Consument de offerte voor akkoord ondertekend.

2.3. In maart 2010 is de bouw van de woning van start gegaan. Op 14 juli 2010 heeft Aangeslotene hiertoe een hypotheekofferte uitgebracht voor een overbruggingsfinanciering van € 300.000,- tegen een variabele rente. Op 25 juli 2010 heeft Consument de offerte voor akkoord ondertekend.

2.4. De in de offerte van 14 juli 2010 gehanteerde tarieven zijn minder gunstig voor Consument dan in de offerte van 4 juli 2008. Sinds 24 september 2009 hanteert Aangeslotene een opslag van 0,3% op het geldende variabel rentetarief op overbruggingshypotheken. Ook zijn de afsluitkosten op 1% in plaats van 0,5% gesteld In de voorwaarden van de hypotheekofferte van 14 juli 2010, welke onderdeel uitmaken van de hypotheekofferte is – voor zover relevant – het volgende bepaald ten aanzien van de afsluitkosten:
"Voor het verkrijgen van een Overbruggingsfinanciering betaalt u aan afsluitkosten 0,5% van de hoofdsom van de lening met een minimum van € 350 en een maximum van € 3.630."

3. Geschil

3.1. Consument vordert het door hem teveel betaalde percentage van 0,3% aan rente per jaar over de lening van € 300.000,- vanaf 30 augustus 2010 tot aan de aflossing bij verkoop van zijn oude woning. De woning is op dit moment nog niet verkocht. En daarnaast vordert Consument dat Aangeslotene wordt veroordeeld tot betaling van het door hem teveel betaalde bedrag aan afsluitkosten van € 1.500,-.

3.2. Aan deze vordering legt Consument ten grondslag dat hij er gerechtvaardigd op heeft mogen vertrouwen dat de tweede overbruggingsfinanciering onder dezelfde condities zou worden verstrekt als de eerste overbruggingsfinanciering. De renteopslag van 0,3% acht Consument niet redelijk. Daarnaast acht Consument een percentage van 1% aan afsluitkosten disproportioneel.

3.3. Aangeslotene heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

4. Beoordeling

4.1. De vraag die aan de Commissie ter beoordeling ligt is of Consument er gerechtvaardigd op heeft mogen vertrouwen dat de overbruggingsfinanciering van de

te realiseren nieuwbouwwoning onder dezelfde voorwaarden zou worden verstrekt als de overbruggingsfinanciering van de aankoop van de bouwkavel.

4.2. De klacht van Consument ziet op een tweetal aspecten welke de Commissie hieronder afzonderlijk zal behandelen.

Opslag op het variabel rentetarief

De Commissie stelt vast dat Consument in 2008 bekend was met het feit dat het overbruggingskrediet gesplitst zou worden en in twee tranches aan hem zou worden verstrekt. Consument heeft ook erkend dat het gebruik van deze financieringsconstructie uitdrukkelijk tussen partijen is besproken. De tweede overbruggingsfinanciering werd uiteindelijk in 2010 verstrekt. De Commissie stelt in dit verband vast dat in 2010 sprake was van een geheel nieuwe overeenkomst, hetgeen met zich meebrengt dat Aangeslotene over de beleidsvrijheid beschikt hieraan andere condities, - waaronder een ander rentebeleid,- te verbinden. Bedoelde beleidsvrijheid wordt evenwel begrensd door de grenzen van redelijkheid en billijkheid. Aangeslotene heeft aangevoerd dat sedert de kredietcrisis de markt is gewijzigd en de risico's zijn toegenomen. In dat kader hanteert zij andere opslagen bij de interne vaststelling van het variabele rentetarief dan voor de kredietcrisis. Gezien het hiervoor overwogene is de Commissie van oordeel dat Aangeslotene bedoelde grenzen niet heeft overschreven. De Commissie volgt Consument dan ook niet in zijn betoog dat, hoewel er tussen partijen geen afspraken zijn gemaakt over de rentecondities van beide financieringen, hij op basis van het verstrekte advies om de overbruggingsfinanciering in tranches te verstrekken, er gerechtvaardigd op heeft mogen vertrouwen dat de tweede financiering onder dezelfde condities verstrekt zou worden als de eerste.

4.3. Consument heeft voorts betoogd dat hij achteraf bezien, wanneer hij van het renteverschil op de hoogte was geweest, hij in 2008 in een keer een hypothecaire financiering voor de koop van de bouwkavel en de bouw van de woning zou hebben afgesloten. De Commissie acht dit niet aannemelijk, te minder nu tussen de aankoop van de bouwkavel en de bouw van de woning een periode van twee jaar lag en Consument hier een aanzienlijke rentesom mee kon uitsparen omdat hij niet in een keer het gehele bedrag hoefde te lenen. Bovendien was het onzeker hoe groot de daadwerkelijke financieringsbehoefte was omdat er geen bouwtekeningen of andere concrete plannen beschikbaar waren ter zake van het onderpand. Een en ander geeft voor de Commissie geen aanleiding te veronderstellen dat Aangeslotene haar beleid onjuist heeft toegepast. Dit onderdeel van de klacht faalt mitsdien.

4.4. *Afsluitkosten*

De Commissie stelt vast dat in de voorwaarden, welke onderdeel uitmaken van de hypotheekofferte, een percentage van 0,5% aan afsluitkosten is gehanteerd. Het geoffreerde percentage van 1% aan afsluitkosten berust daarmee kennelijk op een vergissing. Het valt ook niet in te zien waarom in dit geval daarvan zou zijn afgeweken. Enig argument daarvoor is door Aangeslotene niet naar voren gebracht. De Commissie is daarom van oordeel dat Aangeslotene in redelijkheid niet de 1% geoffreerde afsluitkosten aan hem in rekening mocht brengen. Aangeslotene is dan

ook gehouden is tot terugbetaling van 0,5% van de in rekening gebrachte afsluitkosten ter zake van de tweede overbruggingsfinanciering, te weten € 1.500,-.

4.5. Omdat Consument deels in het gelijk wordt gesteld zal Aangeslotene tevens worden veroordeeld tot vergoeding van de door Consument betaalde eigen bijdrage.

5. Beslissing

De Commissie bepaalt bij bindend advies dat Aangeslotene binnen vier weken na dagtekening van dit advies aan Consument vergoedt een bedrag van € 1.500,- vermeerderd met € 50,-, betaald door Consument als eigen bijdrage voor de behandeling van dit geschil.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van 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.