Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2016-272
(mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mr. T. Boerman, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 14 augustus 2015
Ingesteld door	: Consument
Tegen	: Goedkopehypotheek.nl, gevestigd te Kuinre, verder te noemen "de Tussenpersoon"
Datum uitspraak	: 16 juni 2016
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies

Samenvatting

Consument heeft in het kader van het omzetten van de hypothecaire geldlening op advies van de tussenpersoon een hypotheekofferte voor akkoord ondertekend. Door de lange doorlooptijd van het dossier van consument bij de tussenpersoon is de hypothecaire geldlening niet tijdig afgenomen en heeft de tussenpersoon een nieuwe hypotheekofferte opgevraagd met gunstigere voorwaarden. Consument stelt zich op het standpunt dat de tussenpersoon nalatig is geweest, waardoor vertraging is ontstaan in het traject van de hypotheekaanvraag en de eerste hypotheekofferte niet meer geldig was. Consument stelt dat de tussenpersoon aansprakelijk is voor de annuleringskosten van de eerste hypotheekofferte. De tussenpersoon voert hiertegen aan dat de annuleringskosten duidelijk in de hypotheekofferte worden genoemd en dat consument door de gunstigere voorwaarden in de nieuwe hypotheekofferte per saldo geen financiële schade lijdt. De Commissie oordeelt dat sprake is van wanprestatie zijdens de tussenpersoon, hetgeen in casu rechtvaardigt dat de advieskosten door de tussenpersoon aan consument worden vergoed. De vordering van consument inhoudende vergoeding van de annuleringskosten wordt afgewezen nu consument als gevolg van het nalaten van de tussenpersoon met de nieuwe hypotheekofferte ten opzichte van de eerste hypotheekofferte een rentevoordeel heeft die groter is dan de annuleringskosten, zodat per saldo geen sprake is van financiële schade die voor vergoeding in aanmerking komt.

1. Procesverloop

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

- het door Consument ondertekende vragenformulier met als bijlage de correspondentie in de interne klachtprocedure van de Tussenpersoon;
- het verweerschrift van de Tussenpersoon;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van de Tussenpersoon;
- de aanvullende stukken van Consument;
- de aanvullende stukken van de Tussenpersoon.

Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 9 juni 2016 te Den Haag en zijn aldaar verschenen. De uitspraak wordt gegeven in de vorm van een niet-bindend advies.

2. Feiten

Bij de beoordeling van de klacht gaat de Commissie uit van de volgende feiten.

2.1 Consument heeft in 2014 de Tussenpersoon benaderd voor het oversluiten van de hypothecaire geldlening. Consument heeft hiertoe een opdrachtovereenkomst ondertekend waarbij de vergoeding aan de Tussenpersoon € 1.500,00 bedroeg. Consument heeft dit bedrag aan de Tussenpersoon voldaan.

2.2 In oktober 2014 heeft Consument via de Tussenpersoon een offerte ontvangen voor een hypothecaire geldlening bij ING Bank. Hierin was een annuïteitendeel voor een bedrag van € 132.500,00 tegen een rente van 3,20% voor 7 jaar gedurende een looptijd van 30 jaar vastgelegd, alsmede een aflossingsvrij deel voor een bedrag van € 200.000,00 tegen een rente van 3,20% voor 7 jaar vast gedurende 30 jaar. In de offerte is tevens het volgende opgenomen:

"***Annuleringskosten***
U betaalt annuleringskosten als de hypotheekakte niet passeert binnen de termijn die u in de getekende offerte bent overeengekomen. Deze kosten zijn 1% van het aangevraagde hypotheekbedrag. (…)"

2.3 Consument heeft de hypotheekofferte op 6 november 2014 voor akkoord getekend.

2.4 De Tussenpersoon heeft in de periode na het tekenen van de offerte door Consument e-mailcontact gehad met Consument over ontbrekende stukken ten behoeve van de hypothecaire geldlening.

2.5 Op 1 mei 2015 heeft de Tussenpersoon Consument erover geïnformeerd dat hij de hypotheekaanvraag wegens de rentedalingen van de weken ervoor herhaaldelijk heeft uitgesteld om lagere tarieven te kunnen hanteren en dat de nieuwe offerte onderweg was.

2.6 ING Bank heeft Consument per brief van 13 mei 2015 meegedeeld de oorspronkelijke hypotheekofferte te hebben geannuleerd en conform de offerte annuleringskosten voor een bedrag van € 3.325,00 in rekening te brengen.

2.7 Consument heeft op 14 augustus 2015 een nieuwe hypotheekofferte van ING Bank ondertekend. Hierin is een annuïteitendeel van € 132.500,00 tegen een rente van 2,85% voor 7 jaar vastgelegd gedurende een looptijd van 30 jaar, alsmede een aflossingsvrij deel van € 200.000,00 tegen een rente van 3,05% voor 7 jaar vast gedurende een looptijd van 30 jaar.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering

3.1 Consument vordert vergoeding van de annuleringskosten van ING Bank ad. €3.325,00 door de Tussenpersoon.

Argumenten daarvoor

3.2 Consument voert hiertoe de volgende argumenten aan.

- De Tussenpersoon is nalatig geweest, waardoor vertraging is ontstaan in het traject van de hypotheekaanvraag en de eerste hypotheekofferte niet meer geldig was.
- De Tussenpersoon heeft het traject van de eerste hypotheekofferte niet afgerond, zodat zij verantwoordelijk is voor de annuleringskosten van ING Bank aangaande het stopzetten van de eerste hypotheekaanvraag.

Verweer van de Tussenpersoon

3.3 De Tussenpersoon heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd:

- In de eerste hypotheekofferte staat duidelijk vermeld dat indien de offerte niet wordt afgenomen binnen de gestelde termijn er annuleringskosten van 1% van de hypotheeksom worden gerekend.
- Consument heeft ten opzichte van de eerste offerte met de nieuwe hypotheekofferte een voordeel van € 4.204,04 over een rentevast periode van 7 jaar. Consument lijdt per saldo geen financiële schade.

4. Beoordeling

4.1 Ter zitting is gebleken dat partijen het erover eens zijn dat aan de kant van de Tussenpersoon fouten zijn gemaakt en met name dat het omzetten van de hypothecaire geldlening lang geduurd heeft. De Commissie stelt, gezien het buitensporig lange tijdsverloop voor het uitvoeren van de werkzaamheden door de Tussenpersoon, vast dat sprake is van wanprestatie, hetgeen naar het oordeel van de Commissie rechtvaardigt dat de advieskosten ad. € 1.500,00 door de Tussenpersoon aan Consument worden vergoed.

4.2 Aangaande de vordering van Consument, vergoeding van de annuleringskosten van ING Bank door de Tussenpersoon, merkt de Commissie het volgende op. Het is juist, zoals Consument stelt, dat de eerste hypotheekofferte door nalatigheid van de Tussenpersoon niet is doorgezet hetgeen tot financiële schade van € 3.325,00 (annuleringkosten) heeft geleid. Echter, de tweede offerte bevat een gunstiger rentepercentage en is tevens een gevolg van het nalaten van de Tussenpersoon. Immers, als de eerste hypotheekofferte was doorgezet, had Consument het rentevoordeel ad. € 4.204,04 (over een rentevast periode van 7 jaar) dat zij nu geniet, niet gehad. Nu de tweede hypotheekofferte ten opzichte van de eerste offerte een rentevoordeel van Consument oplevert die groter is dan de annuleringskosten van € 3.325,00, stelt de Commissie vast dat per saldo geen sprake is van financiële schade die voor vergoeding in aanmerking komt.

5. Beslissing

De Commissie beslist dat de Tussenpersoon een bedrag van € 1.500,00 aan Consument vergoedt en wijst de vordering van Consument ten aanzien van de annuleringskosten af.

De uitspraak heeft de vorm van een niet-bindend advies. 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.