

Uitspraak Commissie van Beroep 2018-053 d.d. 6 september 2018

(mr. F.R. Salomons, voorzitter, mr. S.B. van Baalen, mr. A. Smeeing-van Hees, mr. A. Bus en F.R. Valkenburg AAG RBA, leden, en mr. H.C. Dobbelaar-ten Cate, secretaris)

Samenvatting

Belanghebbende heeft een woning gekocht. Enige weken daarna heeft een taxatie van de woning plaatsgevonden. Vervolgens heeft Belanghebbende via zijn tussenpersoon een aanvraag ingediend voor een hypothecaire geldlening bij de Geldverstrekker. Na een (voorlopig) rente-aanbod heeft de Geldverstrekker meegedeeld dat een hertaxatie werd verlangd. Gelet op de lagere waarde die uit de hertaxatie volgde heeft de Geldverstrekker een nieuw (hoger) rente-aanbod gedaan. Belanghebbende heeft dit rente-aanbod geaccepteerd, waarna de hypothecaire geldlening tot stand is gekomen.

Nadien heeft Belanghebbende zich beklagd over de gang van zaken met betrekking tot de hertaxatie. De Geldverstrekker heeft voorgesteld om een 'third opinion' te laten uitbrengen door een derde taxateur en uit te gaan van die taxatie indien deze hoger zou zijn dan de waarde bij de hertaxatie. Belanghebbende is niet ingegaan op dit voorstel.

Belanghebbende stelt dat de Geldverstrekker ten onrechte een hertaxatie heeft laten uitvoeren. Volgens hem was de Geldverstrekker gehouden het eerste taxatierapport als juist te erkennen en de marktwaarde die daaruit volgde te aanvaarden. Belanghebbende vordert een vergoeding voor de als gevolg van deze handelwijze van de Geldverstrekker door hem geleden schade, door hem begroot op € 100.440,-.

De Geschillencommissie is van oordeel dat het eerste taxatierapport alsnog tot uitgangspunt dient te worden genomen, dat de Geldverstrekker de oorspronkelijk aangeboden rente diende te hanteren en dat de door Belanghebbende te veel betaalde rente moet worden terugbetaald.

Anders dan de Geschillencommissie is de Commissie van Beroep van oordeel dat het de Geldverstrekker vrij stond om de door de eerste taxateur genoemde waarde van de woning te toetsen en een hertaxatie te verlangen.

Nu Belanghebbende heeft ingestemd met het na de hertaxatie aangeboden tweede rente-aanbod is tussen partijen een overeenkomst van (hypothecaire) geldlening tot stand gekomen.

De Commissie van Beroep wijst de vorderingen van Belanghebbende alsnog af.

[Klik hier voor de uitspraak in eerste aanleg.](#)

I. De procedure in beroep

- 1.1 De Geschillencommissie Financiële Dienstverlening (verder: de Geschillencommissie) heeft op 26 juni 2017 een (onder nr. 2017-408 gepubliceerd) bindend advies gegeven op een klacht van Belanghebbende tegen de Geldverstrekker.
- 1.2 Vervolgens heeft de Geldverstrekker bij een op 18 juli 2017 ontvangen beroepschrift bij de Commissie van Beroep financiële dienstverlening (verder: de Commissie van Beroep) beroep ingesteld tegen het bindend advies.

- 1.3 Belanghebbende heeft een op 11 september 2017 gedateerd verweerschrift ingediend.
- 1.4 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 2 oktober 2017. Partijen zijn aldaar verschenen.
- 1.5 De advocaat van Belanghebbende heeft zowel voorafgaand aan de mondelinge behandeling als daarna nieuwe stukken aan de Commissie van Beroep doen toekomen. De Geldverstrekker heeft hiertegen bezwaar gemaakt. De Commissie van Beroep heeft beide partijen meegedeeld dat die stukken op grond van het bepaalde in artikel 9.6 van haar Reglement - als te laat ingediend - buiten beschouwing worden gelaten.

2. De procedure in eerste aanleg

Voor het verloop van de procedure in eerste aanleg verwijst de Commissie van Beroep naar de aan deze uitspraak gehechte uitspraak van de Geschillencommissie.

3. Inleiding op de beoordeling van het beroep

- 3.1 De Commissie van Beroep gaat uit van de feiten die de Geschillencommissie heeft vermeld in het bindend advies van 26 juni 2017 onder 2.1 tot en met 2.7 voor zover deze niet zijn betwist. Voor zover relevant worden die feiten aangevuld met enkele andere feiten die tussen partijen vaststaan. Kort gezegd gaat het om het volgende.
- 3.2 Belanghebbende heeft op 5 september 2016 een woning gekocht in de gemeente [naam gemeente] (hierna: de woning).
- 3.3 Op 28 september 2016 heeft een taxatie van de woning plaatsgevonden. Per die datum is de woning getaxeerd op een marktwaarde van € 950.000,-. Deze taxatie is uitgevoerd door de heer [naam taxateur 1], ingeschreven in de kamer Wonen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). In het taxatierapport is onder WAARDERINGSGRONDSLAG, onder E.2. opgenomen dat de taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig het 'Normblad Taxatierapport financiering woonruimte, versie april 2016'.

In het bijgevoegde Normblad is onder 'Inleiding' opgenomen:

'De taxateur verklaart dat hij de taxatie heeft verricht in overeenstemming met, op de hoogte te zijn van de inhoud en te hebben gehandeld overeenkomstig:

- de meest actuele versie van de taxatierichtlijnen van de European Valuation Standards (EVS), die zijn opgesteld en worden onderhouden door TEGoVA;
- de meest actuele versie van de reglementen van het in het taxatierapport onder A. vermelde register. Daarnaast verklaart hij niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.'

3.4 Belanghebbende heeft via zijn tussenpersoon een aanvraag ingediend voor een hypothecaire geldlening bij MUNT Hypotheken B.V., als aangesloten instelling werkzaam onder de vergunning van de Geldverstrekker.

Op basis van de gegevens die de tussenpersoon bij de Geldverstrekker heeft ingediend, heeft de Geldverstrekker op 8 november 2016 een rente-aanbod gedaan. In dat rente-aanbod wordt een rentetarief aangeboden van 2,38% bij een hoofdsom van € 758.100,-.

3.5 Voor zover thans relevant staat in dat rente-aanbod het volgende:

6. Met welke eenmalige kosten moet u rekening houden?

Kosten voor de taxatie van de woning

U moet de woning laten taxeren door een taxateur die wij hebben goedgekeurd. De kosten voor de taxatie betaalt u zelf.

(...)

15. De volgende documenten willen wij via uw adviseur ontvangen:

Wij hebben dit rente-aanbod voor u opgesteld op basis van de gegevens die wij van u ontvangen hebben. Wij willen uw aanvraag graag afronden. Dat kunnen wij doen als wij de gegevens die wij van u ontvangen, hebben kunnen controleren. Om dat te kunnen doen hebben wij diverse documenten van u nodig. (...)

De volgende documenten willen wij ontvangen:

(...)

-een recent, origineel taxatierapport van [de woning], opgemaakt door een erkend taxateur.

16. Hoe nu verder?

(...)

Als wij hebben vastgesteld dat wij u de aangevraagde hypotheek kunnen verstrekken, ontvangt u van ons een hypotheekaanbod. Daarmee komt dit rente-aanbod automatisch te vervallen.

Dat hypotheekaanbod kunt u vervolgens accepteren. Daar krijgt u in ieder geval twee weken de tijd voor. Op het moment dat u het hypotheekaanbod accepteert, komt de kredietovereenkomst voor uw [hypotheek bij de Geldverstrekker] tot stand.

Het rente-aanbod vervalt in de volgende situaties:

(...)

-Wanneer wij u na beoordeling van de door u verstrekte informatie helaas hebben moeten meedelen dat wij u geen lening kunnen verstrekken.

3.6 Op 14 november 2016 heeft de Geldverstrekker aan de tussenpersoon doorgegeven dat om een hertaxatie zou worden verzocht. Deze hertaxatie heeft plaatsgevonden door de heer [naam taxateur 2], ingeschreven in het NRVT. Deze taxateur heeft met een peildatum van 18 november 2016 een taxatierapport opgemaakt waarin een marktwaarde van € 825.000,- is opgenomen.

3.7 Vanwege de lagere waarde die uit de hertaxatie volgde heeft de Geldverstrekker een nieuw rente-aanbod gedaan, waarin een hoger rentetarief werd aangeboden. Uit dat rente-aanbod met datum 21 november 2016 blijkt een rente van 2,93% bij een hoofdsom van € 749.700,-. Dit rente-aanbod heeft Belanghebbende geaccepteerd. De hypothecaire geldlening is tot stand gekomen.

- 3.8 Op 7 december 2016 heeft Belanghebbende zich bij de Geldverstrekker beklaagd over de gang van zaken met betrekking tot de hertaxatie, waarop de Geldverstrekker bij mail van 8 december 2016 heeft voorgesteld om een derde taxateur een 'third opinion' te laten uitbrengen en uit te gaan van de door deze taxateur getaxeerde marktwaarde, indien dit meer zou zijn dan € 825.000,-.

De Geldverstrekker heeft onweersproken gesteld dat Belanghebbende op voornoemd voorstel niet is ingegaan. Belanghebbende bevestigt dit in zijn reactie op grief 4 (verweerschrift in beroep).

4. Vorderingen en advies Geschillencommissie

- 4.1 Belanghebbende heeft zich bij de Geschillencommissie op het standpunt gesteld dat de Geldverstrekker ten onrechte een hertaxatie heeft laten uitvoeren. Belanghebbende heeft gesteld dat de Geldverstrekker in het belang van Belanghebbende gehouden was het eerste taxatierapport van 28 september 2016 als juist te erkennen en de marktwaarde die daaruit volgde te aanvaarden. In dat geval had Belanghebbende een rentevoordeel genoten van 0,55 procentpunt ten opzichte van het tarief dat hem nu in rekening is gebracht.

Belanghebbende stelt dat het eerste taxatierapport zorgvuldig was opgesteld. Het rapport was voorzien van een notarieel verleden en van de juiste referentie-objecten. Er was voor de Geldverstrekker geen reden om dat rapport in twijfel te trekken.

Belanghebbende verlangde dat hem (alsnog) het rentetarief wordt geboden dat in het rente-aanbod op 8 november 2016 was gedaan (2,38% bij een hoofdsom van € 758.100,-).

In het geval daaraan niet zou worden tegemoetgekomen vorderde Belanghebbende een vergoeding voor de als gevolg van de handelwijze van de Geldverstrekker door hem geleden schade, door hem begroot op een bedrag van € 100.440,-.

De Geldverstrekker heeft de stellingen van Belanghebbende gemotiveerd weersproken. Voor een beknopte weergave van de onderbouwing van de standpunten van partijen verwijst de Commissie van Beroep verder naar het advies van de Geschillencommissie.

- 4.2 De Geschillencommissie heeft in haar bindend advies, kort gezegd, overwogen dat moet worden beoordeeld of de Geldverstrekker in de gegeven omstandigheden gerechtigd was een hertaxatie uit te voeren.

De Geschillencommissie komt tot het oordeel dat het eerste taxatierapport aan alle in het rente-aanbod (zie hiervoor onder 3.5) genoemde eisen voldeed en dat de Geldverstrekker zich daarom in beginsel aan de in het taxatierapport genoemde waarde diende te conformeren. Dit zou slechts anders kunnen zijn indien sprake zou zijn van bijzondere omstandigheden, hetgeen de Geldverstrekker echter niet heeft gesteld of bewezen, aldus de Geschillencommissie.

Ook is volgens de Geschillencommissie niet gebleken dat het voor de Geldverstrekker naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn om zich aan het taxatierapport van 28 september 2016 te conformeren. Naar het oordeel van de Geschillencommissie is het door de Geldverstrekker genoemde verschil tussen de koopprijs en de taxatiewaarde onvoldoende reden, zulks gelet op de door Belanghebbende gegeven verklaring dat dit verschil is veroorzaakt door de onconventionele wijze waarop de woning was verkregen, namelijk door deze op een veiling te kopen voor € 695.000,-.

De Geschillencommissie komt tot de conclusie dat het taxatierapport van 28 september 2016 alsnog tot uitgangspunt dient te worden genomen en dat de Geldverstrekker daarom de oorspronkelijk aangeboden rente diende te hanteren. De Geschillencommissie beslist dat de Geldverstrekker binnen vier weken na de uitspraak de oorspronkelijk aangeboden rente van 2,38% met terugwerkende kracht dient te hanteren en de te veel betaalde rente binnen vier weken na de uitspraak aan Belanghebbende dient te vergoeden.

5. Beoordeling van het beroep

5.1 Ingevolge artikel 5.1 van het Reglement Commissie van Beroep financiële dienstverlening (Kifid) oordeelt de Commissie van Beroep over beroepen van Consumenten en Aangeslotenen tegen uitspraken van de Geschillencommissie waarbij het belang van de vordering waarover de Geschillencommissie diende te oordelen, ten minste € 25.000,- belooft. Nu vaststaat dat Belanghebbende bij de Geschillencommissie een vordering tot vergoeding van de door hem geleden schade heeft ingediend ter hoogte van € 100.440,- (zie hiervoor onder 4.1) is aan bovengenoemd artikel 5.1 van het Reglement Commissie van Beroep voldaan. De Geldverstrekker kan daarom in het door haar ingestelde beroep worden ontvangen.

5.2 De Geldverstrekker bestrijdt in beroep dat zij niet gerechtigd zou zijn geweest om een hertaxatie te laten uitvoeren. Zij heeft in het beroepschrift haar standpunt toegelicht en haar bezwaren tegen het bindend advies van de Geschillencommissie geformuleerd in negen grieven. Belanghebbende heeft gemotiveerd verweer gevoerd. De Commissie van Beroep zal de grieven hierna bespreken.

Grief 1: de hoogte van de koopprijs van de woning

5.3 De Geldverstrekker stelt dat de Geschillencommissie ten onrechte ervan is uitgegaan dat uit de koopovereenkomst van 5 september 2016 een aankoopprijs van de woning blijkt van € 795.000,-.

5.4 De Geldverstrekker heeft gelijk. Uit de koopovereenkomst - en uit de akte van levering - blijkt dat de koopprijs van de woning (de onroerende zaak) € 765.000,- bedraagt en de koopprijs van de roerende zaken € 30.000,-.

Grievens 2 tot en met 9

5.5 De grieven 2 tot en met 9 richten zich tegen de beslissingen - over de gang van zaken en de consequenties daarvan voor Belanghebbende - met betrekking tot de taxatie van de woning op 28 september 2016 en de hertaxatie op 18 november 2016. Deze grieven lenen zich voor een gezamenlijke behandeling.

- 5.6 Anders dan de Geschillencommissie is de Commissie van Beroep van oordeel dat het de Geldverstrekker vrij stond om de door de eerste taxateur genoemde waarde van de woning te toetsen aan de informatie die zij tot haar beschikking had en op grond daarvan een hertaxatie te verlangen.
- 5.7 De Commissie van Beroep is voorts van oordeel dat uit hetgeen hiervoor onder 3.7 en 3.8 is overwogen volgt dat ervan moet worden uitgegaan dat Belanghebbende heeft ingestemd met het op 21 november 2016 door de Geldverstrekker na de hertaxatie aangeboden tweede rente-aanbod van 2,93% en dat daarmee tussen partijen een overeenkomst van (hypothecaire) geldlening tot stand is gekomen.
- 5.8 De grondslag van de vordering van Belanghebbende is in feite dat hij door misbruik van omstandigheden is gekomen tot het sluiten van een voor hem ongunstige overeenkomst, terwijl de Geldverstrekker volgens Belanghebbende gehouden was om tegen de bij het eerste rente-aanbod genoemde condities met hem te contracteren en daartoe nu alsnog verplicht zou moeten worden. Naar het oordeel van de Commissie van Beroep zijn aanknopingspunten voor een dergelijke grondslag echter niet gebleken.
- 5.9 Hetgeen partijen verder nog naar voren hebben gebracht, hoeft niet te worden besproken, omdat dit niet tot een andere beslissing kan leiden.

Slotsom

- 5.10 De slotsom is dat de bezwaren van de Geldverstrekker gegrond zijn. De Commissie van Beroep zal daarom een andere uitspraak in de plaats van het bindend advies van de Geschillencommissie stellen. Het door Belanghebbende gevorderde zal alsnog worden afgewezen.

6. Beslissing

De Commissie van Beroep stelt de volgende beslissing in de plaats van het bindend advies van de Geschillencommissie:

- de vorderingen van Belanghebbende worden afgewezen.