

## **Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-0013 (mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr P.V. Remmerswaal, secretaris)**

Klacht ontvangen op	: 17 juni 2020
Ingediend door	: Consument
Tegen	: Stalenhoef B.V., gevestigd te Willebrord, verder te noemen de Adviseur
Datum uitspraak	: 6 januari 2021
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen
Bijlage	: Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

### **Samenvatting**

Consument heeft op 3 oktober 2019 ter zitting bij Kifid een vaststellingsovereenkomst gesloten met de Adviseur met als doel het geschil tussen partijen ten einde te brengen. In de vaststellingsovereenkomst is opgenomen dat de Adviseur de aflossingsvergoeding die Consument verschuldigd zal zijn bij het aflossen van haar huidige hypotheek van maximaal € 1.000,- zal betalen. Nadien blijkt Consument een aflossingsvergoeding van € 9.742,16 verschuldigd te zijn. Consument stelt dat zij gedwaald heeft bij het sluiten van de vaststellingsovereenkomst. Zij vordert dat de Adviseur een bedrag van € 8.742,16 vergoedt. De Commissie is van oordeel dat de Adviseur geen mededelingsplicht heeft die inhoudt dat hij Consument informeert over de daadwerkelijke hoogte van de aflossingsvergoeding die zij verschuldigd zal zijn. De hoogte van de aflossingsvergoeding hangt immers af van toekomstige omstandigheden waarvan de Adviseur niet op de hoogte kon zijn. De vordering van Consument wordt afgewezen.

### **I. 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 hierbij om: 1) het klachtformulier van Consument; 2) de aanvullende stukken van Consument; 3) het verweerschrift van de Adviseur; 4) de repliek van Consument en 5) de dupliek van de Adviseur.
- 1.2 De Commissie is van oordeel dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak wordt daarom op grond van de stukken beslist.
- 1.3 Consument heeft gekozen voor een niet-bindend advies. De uitspraak is daardoor niet-bindend. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

## 2. Het geschil

*Wat is er gebeurd?*

- 2.1 Consument heeft de Adviseur in 2017 benaderd voor hypotheekadvies. Na afloop van het adviestraject is tussen partijen een geschil ontstaan over de vraag of het hypotheekadvies dat de Adviseur heeft gegeven voldeed aan de daarvoor geldende normen.
- 2.2 De advocaat van Consument (hierna: Gemachtigde) heeft op 23 mei 2018 een klacht ingediend bij Kifid over de Adviseur. Partijen zijn na uitwisseling van standpunten door de Geschillencommissie opgeroepen voor een mondelinge behandeling van de klacht op 3 oktober 2019. Consument is ter zitting bijgestaan door Gemachtigde. Ter zitting is tussen partijen een vaststellingsovereenkomst gesloten met als doel om het geschil tot een einde te brengen. In de vaststellingsovereenkomst is, voor zover relevant, het volgende opgenomen:

*“(…)*

***Zijn overeengekomen als volgt:***

- 1. De Aangeslotene zal binnen 6 maanden alle inspanningen verrichten voor Consument om een hypothecaire lening van € 90.000 te regelen waarbij de bestaande hypothecaire lening van € 75.000 wordt afgelost;*
- 2. De Aangeslotene zal geen beloning in rekening brengen en bij de aflossing van de bestaande hypothecaire lening van € 75.000 de boeterente van maximaal € 1.000 betalen;*
- 3. De Aangeslotene zal de notariskosten van de Consument betalen en de Consument crediteren voor € 500 in rekening gebrachte advieskosten;*
- 4. Na correcte uitvoering zijn partijen finaal gekweten jegens elkaar;*
- 5. De Aangeslotene betaalt ook de taxatie van de woning.*

*(…)”*

- 2.3 De Adviseur heeft uitvoering gegeven aan de vaststellingsovereenkomst door de hypotheek van Consument over te sluiten van BLG (hierna: de vorige Geldverstrekker) naar Merius (hierna: de Geldverstrekker).
- 2.4 Op 22 januari 2020 is door de Geldverstrekker een rentevoorstel uitgebracht. De Adviseur heeft het rentevoorstel op 27 januari 2020 besproken met Consument.
- 2.5 De Adviseur heeft op 29 januari 2020 de voorlopige aflosnota opgevraagd bij de vorige Geldverstrekker en deze op 3 februari 2020 aan Consument verstrekt. In de voorlopige aflosnota is berekend hoeveel renteverlies de vorige Geldverstrekker lijdt als de hypothecaire geldlening op 3 februari 2020 wordt afgelost.

Consument zal daarvoor een aflossingsvergoeding moeten betalen. In de voorlopige aflosnota is een aflossingsvergoeding opgenomen van € 9.244,05.

- 2.6 De Geldverstrekker heeft op 24 februari 2020 een bindende offerte uitgebracht. De offerte is op 28 februari 2020 aan Consument verstrekt en met Consument besproken op 29 februari en 2 maart 2020. De offerte is door Consument geaccepteerd.
- 2.7 De vorige Geldverstrekker heeft Consument op 23 maart 2020 een aflosnota verstuurd. In de aflosnota is opgenomen dat Consument aan de vorige Geldverstrekker een aflossingsvergoeding verschuldigd is van € 9.742,16.
- 2.8 Tussen partijen is een geschil ontstaan over de totstandkoming van de vaststellingsovereenkomst en de uitvoering daarvan. Partijen zijn er onderling niet uitgekomen, waarna Gemachtigde op 27 maart 2020 opnieuw een klacht heeft ingediend bij Kifid.
- 2.9 Op 1 april 2020 is de hypotheekakte gepasseerd.

#### *De klacht en vordering*

2.10 Consument stelt zich op het standpunt dat zij gedwaald heeft bij het sluiten van de vaststellingsovereenkomst. Daarnaast stelt Consument dat de Adviseur toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van de vaststellingsovereenkomst. Consument voert daartoe het volgende aan.

- Consument is bij het sluiten van de vaststellingsovereenkomst uitgegaan van een aflossingsvergoeding van € 1.000,-. Met dat uitgangspunt is in de vaststellingsovereenkomst opgenomen dat de Adviseur de aflossingsvergoeding van maximaal € 1.000,- zal betalen. Vanwege dalende rentes is het renteverlies van de vorige Geldverstrekker opgelopen, waardoor de aflossingsvergoeding is uitgevallen op € 9.742,16. Consument stelt dat de Adviseur ervan op de hoogte had moeten zijn dat de aflossingsvergoeding veel hoger zou uitpakken en dat ter zitting had moeten melden. Door dit niet te melden is bij Consument een onjuiste voorstelling van zaken ontstaan. Bij een juiste voorstelling van zaken had Consument de vaststellingsovereenkomst niet gesloten.
- De Adviseur heeft bij de uitvoering van de vaststellingsovereenkomst niet voldoende voortvarend gehandeld. Hierdoor is de aflossingsvergoeding verder opgelopen dan nodig was vanwege verder dalende rente. De Adviseur wist dat de rente verder daalde en had daarom voortvarender te werk moeten gaan om de aflossingsvergoeding zo laag mogelijk te houden.

Daarnaast heeft Consument doordat de Adviseur alles op het laatste moment deed niet de tijd gekregen die er normaal voor staat om te reageren op bepaalde zaken of anderszins actie te ondernemen. Consument werd door het verloop van termijnen gedwongen om te tekenen voor de nieuwe hypothecaire geldlening, terwijl zij het niet eens was met de hoge aflossingsvergoeding.

- 2.11 Consument vordert dat de Adviseur wordt veroordeeld tot vergoeding van het verschil tussen de reeds betaalde vergoeding en de uiteindelijk verschuldigde aflossingsvergoeding, door Consument vastgesteld op een bedrag van € 8.742,16.

*Het verweer*

- 2.12 De Adviseur heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van Consument. Voor zover relevant zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

### **3. De beoordeling**

*De kernvragen*

- 3.1 De Commissie merkt op dat dit geschil in de kern draait om twee vragen. In de eerste plaats dient de Commissie te beoordelen of de Adviseur Consument er voor het sluiten van de vaststellingsovereenkomst op had moeten wijzen dat de aflossingsvergoeding veel hoger zou (kunnen) uitpakken. De Commissie oordeelt dat de Adviseur dat niet hoefde te doen. In de tweede plaats dient de Commissie te beoordelen of de Adviseur is tekortgeschoten in de nakoming van de vaststellingsovereenkomst. Volgens de Commissie is de Adviseur niet tekortgeschoten in de nakoming van de vaststellingsovereenkomst. De klachten van Consument worden dan ook afgewezen. De Commissie licht hieronder toe waarom.

*Is sprake van dwaling?*

- 3.2 Naar de Commissie begrijpt stelt Consument dat de Adviseur ten tijde van de zitting op 3 oktober 2019 wist of had moeten weten dat de aflossingsvergoeding die Consument verschuldigd zou zijn bij het aflossen van haar huidige hypothecaire geldlening veel hoger zou worden dan € 1.000,-. Volgens Consument had de Adviseur Consument hierover moeten inlichten.
- 3.3 De Commissie stelt voorop dat een overeenkomst die onder invloed van dwaling tot stand is gekomen vernietigbaar is indien aan de eisen van artikel 6:228 lid I sub a, sub b of sub c van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) is voldaan. In dit geval beroept Consument zich op artikel 6:228 lid I sub b BW, waaruit volgt dat de vaststellingsovereenkomst kan worden vernietigd als de Adviseur wist of behoorde te weten dat de aflossingsvergoeding veel hoger zou uitvallen en Consument daarover had moeten inlichten.

3.4 De Commissie is van oordeel dat het beroep op dwaling niet slaagt. Voor dat oordeel is het volgende van belang. De Adviseur heeft aangevoerd dat ter zitting is opgemerkt dat de rente inmiddels was gedaald ten opzichte van de periode daarvoor. Dit is door Consument ook erkend. Niet is gebleken dat expliciet gesproken is over de omstandigheid dat de aflossingsvergoeding zou stijgen terwijl de Adviseur aan een nieuwe hypothecaire geldlening werkt. Een mededelingsplicht aan de zijde van de Adviseur, die zou meebrengen dat hij Consument had moeten informeren dat de daadwerkelijke hoogte van de aflossingsvergoeding op het moment van aflossen veel hoger zou zijn, kan niet worden aangenomen. De hoogte van de aflossingsvergoeding hangt immers af van toekomstige omstandigheden waarvan de Adviseur op voorhand niet op de hoogte kon zijn. De aflossingsvergoeding had hoger kunnen uitvallen, maar ook lager. Het risico van een stijging van de aflossingsvergoeding na het sluiten van de vaststellingsovereenkomst komt daarom in redelijkheid voor rekening van Consument. Dat geldt temeer nu Consument ter zitting is bijgestaan door Gemachtigde. Het had op de weg van Gemachtigde gelegen om Consument over de risico's bij het sluiten van een vaststellingsovereenkomst te informeren. Indien Consument die risico's niet had willen aanvaarden, had zij de hoogte van de aflossingsvergoeding ter sprake kunnen brengen. Dat in de overeenkomst wordt gesproken van een maximale vergoeding wijst er ook op dat partijen wisten dat er een risico was dat de aflossingsvergoeding hoger dan dat bedrag zou kunnen uitvallen.

*Is de Adviseur tekortgeschoten in de nakoming van de vaststellingsovereenkomst?*

3.5 In de tweede plaats heeft Consument gesteld dat de Adviseur is tekortgeschoten in de nakoming van de vaststellingsovereenkomst. De Adviseur had volgens Consument voortvarender te werk moeten gaan om de aflossingsvergoeding zo laag mogelijk te houden. Daarnaast heeft Consument telkens te weinig tijd gehad om op zaken te reageren omdat Adviseur alles op het laatste moment deed.

3.6 De Commissie stelt vast dat de Adviseur erin is geslaagd om volgens afspraak een hypothecaire geldlening te regelen voor Consument, waarbij de vorige hypothecaire geldlening van Consument is afgelost. In de vaststellingsovereenkomst is opgenomen dat de Adviseur hiervoor een termijn van zes maanden zou krijgen. De hypotheekakte is gepasseerd op 1 april 2020. De hypothecaire geldlening is daarmee binnen de daarvoor gestelde termijn tot stand gebracht. Indien Consument een kortere termijn in de vaststellingsovereenkomst had willen opnemen, had het op de weg van Consument dan wel haar Gemachtigde gelegen dit ter sprake te brengen voor het sluiten van de vaststellingsovereenkomst. Dat de aflossingsvergoeding in de tussentijd is gestegen komt voor rekening en risico van Consument. De Commissie merkt op dat de aflossingsvergoeding ook had kunnen dalen, in welk geval het voordeel daarvan ook voor rekening van Consument was gekomen.

3.7 Ten aanzien van de stelling van Consument dat zij weinig tijd heeft gekregen om op zaken te reageren overweegt de Commissie het volgende. Hoewel de Adviseur Consument meer tijd had kunnen bieden bij het nemen van beslissingen door documentatie sneller door te sturen, is niet gebleken dat Consument daarmee in haar belangen is geschaad. De stelling van Consument dat zij gedwongen werd met de hypothecaire geldlening akkoord te gaan wordt door de Commissie niet gevolgd. Het stond Consument immers vrij om niet akkoord te gaan met de offerte van de Geldverstrekker. Consument heeft bovendien onvoldoende aangetoond dat zij anders had gehandeld als zij meer tijd had gehad.

#### **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](http://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 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. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het Reglement Geschillencommissie Financiële Dienstverlening, te vinden op de website [www.kifid.nl/reglementen-en-statuten](http://www.kifid.nl/reglementen-en-statuten).*

## **Bijlage - Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving**

### Burgerlijk wetboek 6

#### Artikel 228

- 1 Een overeenkomst die is tot stand gekomen onder invloed van dwaling en bij een juiste voorstelling van zaken niet zou zijn gesloten, is vernietigbaar:
  - a. indien de dwaling te wijten is aan een inlichting van de wederpartij, tenzij deze mocht aannemen dat de overeenkomst ook zonder deze inlichting zou worden gesloten;*
  - b. indien de wederpartij in verband met hetgeen zij omtrent de dwaling wist of behoorde te weten, de dwalende had behoren in te lichten;*
  - c. indien de wederpartij bij het sluiten van de overeenkomst van dezelfde onjuiste veronderstelling als de dwalende is uitgegaan, tenzij zij ook bij een juiste voorstelling van zaken niet had behoeven te begrijpen dat de dwalende daardoor van het sluiten van de overeenkomst zou worden afgehouden.**
- 2 De vernietiging kan niet worden gegrond op een dwaling die een uitsluitend toekomstige omstandigheid betreft of die in verband met de aard van de overeenkomst, de in het verkeer geldende opvattingen of de omstandigheden van het geval voor rekening van de dwalende behoort te blijven.*