

Einduitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2023-726B

(mr. dr. D.P.C.M. Hellegers, voorzitter, prof. mr. M.L. Hendrikse, mr. dr. S.O.H. Bakkerus, leden en mr. P.V. Remmerswaal, secretaris)

Datum uitspraak	4 december 2023
Klacht van	De consument
Tegen	Harlinger Consultancy, gevestigd te Heereveen, verder te noemen de adviseur
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering gedeeltelijk toegewezen

Samenvatting

Hypotheekadvies. In de tussenuitspraak heeft de commissie geoordeeld dat de adviseur zijn zorgplicht heeft geschonden door na te laten de benodigde formulieren voor het omzetten van de rente van variabel naar vast compleet en tijdig bij de kredietverstrekker aan te leveren. De adviseur is daarom gehouden de schade die daardoor is ontstaan te vergoeden. De commissie oordeelt in de einduitspraak dat de adviseur een bedrag van € 20.000,- aan de consument moet vergoeden. De vordering wordt gedeeltelijk toegewezen.

1. Procedure

- 1.1 De behandelend commissie, verder te noemen de commissie, beslist op basis van het reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) de tussenuitspraak van de commissie van 22 september 2023; 2) de aanvullende stukken van de consument en 3) de reactie daarop van de adviseur.
- 1.2 De commissie heeft in de tussenuitspraak al vastgelegd dat de uitspraak in deze procedure niet-bindend is. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

De tussenuitspraak

- 2.1 De commissie heeft bij tussenuitspraak met nummer 2023-0726A van 22 september 2023 de eindbeslissing aangehouden.
- 2.2 De inhoud van de tussenuitspraak moet als hier ingevoegd worden beschouwd.
- 2.3 De commissie heeft in de tussenuitspraak – kort gezegd – geoordeeld dat de adviseur onzorgvuldig heeft gehandeld door na te laten de benodigde formulieren voor het omzetten van de variabele rente naar een vaste rente van 1,59% voor een periode van 15 jaar niet compleet en tijdig bij de kredietverstrekker aan te leveren. Hij is daarom gehouden de schade die daardoor is ontstaan te vergoeden.

De commissie heeft partijen in de gelegenheid gesteld zich uit te laten over de omvang van de schade en heeft iedere verdere beslissing aangehouden.

De reactie van de consument

- 2.4 De consument is ingegaan op het verzoek van de commissie om zich uit te laten over de omvang van de schade. Zij heeft daarbij het volgende aangevoerd.
- 2.5 Op het moment dat de hypotheekrente daalde, wilde de consument daarvan gebruik maken en de rente vastzetten op 1,59% tegen een rentevaste periode van 15 jaar. Nadat bleek dat er iets was misgegaan heeft zij van zowel de kredietverstrekker als de adviseur geëist dat de rente alsnog werd vastgezet op 1,59% met een rentevaste periode van 15 jaar. Zij heeft de adviseur daar tot 22 december 2022 de tijd voor gegeven. Op 22 december 2022 was de rente bij een rentevaste periode van 15 jaar gestegen tot 4,44%. Dat is de reden dat de variabele rente niet alsnog is vastgezet. De huidige rente is hoog voor zowel variabele tarieven als tarieven met een langere rentevaste periode.
- 2.6 Bij het berekenen van de schade dienen de volgende uitgangspunten te worden gebruikt. Omdat de hoogte van de variabele rente een onzekere factor is, moet de vaste rente van 4,44% als uitgangspunt worden genomen om een berekening te maken van de schade. De schade is dan 4,44% aan hypotheekrente over 15 jaar, verminderd met 1,59% aan hypotheekrente over 15 jaar en eventueel belastingvoordeel. Voor het berekenen van het belastingvoordeel dat de consument heeft, is van belang dat de hypotheekrente aftrekbaar is tot het einde van de looptijd van de hypothecaire geldlening in 2036. De hoofdsom bedraagt € 176.500,-. De WOZ-waarde is vastgesteld op € 181.000,- en het eigenwoningforfait is 0,45%. Het bruto inkomen van de consument bedraagt € 55.400,-.
- 2.7 In de situatie dat de consument 4,44% aan hypotheekrente zou betalen, betaalt zij per jaar een bedrag van € 7.836,- bruto aan hypotheekrente. Het nettobedrag aan hypotheekrente is € 5.233,-.
- 2.8 In de situatie dat de consument 1,59% aan hypotheekrente zou betalen, betaalt zij per jaar een bedrag van € 2.806,- bruto aan hypotheekrente. Het nettobedrag aan hypotheekrente is dan € 2.068,-.
- 2.9 Het verschil tussen deze twee bedragen over een periode van 14 jaar levert een netto schade op van € 44.310,-. In het laatste jaar van de rentevaste periode van 15 jaar kan de consument geen gebruik meer maken van hypotheekrenteaftrek. De netto schade in het laatste jaar bedraagt daarom € 5.030,-. In totaal bedraagt de schade daarmee € 49.340,-.

De reactie van de adviseur

- 2.10 De adviseur heeft gereageerd op de toelichting op de omvang van de schade van de consument. Hij heeft daarbij het volgende aangevoerd.

- 2.11 In de eerste plaats heeft de adviseur aangevoerd dat hij het er niet mee eens is dat de verantwoordelijkheid voor het niet tijdig accepteren en het verlopen van het renteaanbod bij hem wordt gelegd. De consument zelf en de kredietverstrekker hadden ook rechtstreeks contact met elkaar kunnen hebben over het renteaanbod en het op eenvoudige wijze kunnen oplossen, maar hebben dit niet gedaan.
- 2.12 In de tweede plaats heeft de adviseur aangevoerd dat hij het niet eens is met de berekening van de schade door de consument. In de berekening wordt de vaste rente bij een rentevaste periode van 15 jaar op 22 december 2022 als uitgangspunt genomen, terwijl de consument op 13 juni 2022 contact heeft gehad met de kredietverstrekker en op dat moment al duidelijk was gemaakt dat de consument geen aanspraak meer zou kunnen maken op de rente in het renteaanbod. De consument had vanaf dat moment de mogelijkheid om de rente vast te zetten voor een rente die weliswaar niet 1,59% was, maar wel vele malen lager dan de rente van 4,44% waar nu mee is gerekend. Het nadeel had daarmee veel lager kunnen zijn. Dat de consument hiervan geen gebruik heeft gemaakt komt voor haar eigen risico.

3. De verdere beoordeling

Waar gaat het in deze einduitspraak om?

- 3.1 De commissie merkt allereerst op dat het verweer van de adviseur dat hij het er niet mee eens is dat de verantwoordelijkheid voor het niet tijdig accepteren van het renteaanbod volledig bij hem wordt gelegd erop neer komt dat hij het niet eens is met het oordeel van de commissie in de tussenuitspraak. Dit oordeel staat echter vast. De commissie komt daar in deze einduitspraak niet op terug. De vraag die in deze einduitspraak moet worden beantwoord is wat de omvang van de schade is die door de adviseur moet worden vergoed.

De omvang van de schade

- 3.2 De commissie herhaalt dat er bij het bepalen van de omvang van de schade in dit geval onzekere factoren meespelen. In de berekening die de consument heeft overgelegd wordt miskend dat zij momenteel een variabele rente betaalt en niet de vaste rente van 4,44% waarmee is gerekend. De variabele rente die zij nu betaalt kan in de komende 15 jaar verder stijgen of juist dalen. Ook is onzeker of de consument de rente in de komende 15 jaar alsnog vastzet of de hypothecaire geldlening aflost. Het verweer van de adviseur dat erop neer komt dat de consument de schade had moeten beperken door de rente op 13 juni 2022 of daarna alsnog vast te zetten slaagt niet. Het was op 13 juni 2022 onzeker of de consument de schade daarmee zou beperken en het is nog steeds onzeker of de consument de schade daarmee beperkt. Het is immers mogelijk dat het percentage waartegen zij de rente kon en kan vastzetten over een periode van 15 jaar uiteindelijk hoger zal zijn dan de variabele rente over diezelfde periode.

3.3 Gelet hierop concludeert de commissie dat de schade die de consument lijdt en nog zal lijden niet nauwkeurig kan worden vastgesteld. Wel is voldoende aannemelijk geworden dat de consument schade heeft geleden. De commissie maakt gebruik van de haar op grond van artikel 6:97 van het Burgerlijk Wetboek toekomende bevoegdheid om de omvang van de schade te schatten als de schade niet nauwkeurig is vast te stellen. Zij stelt de schade ex aequo et bono vast op € 20.000,-. Bij de vaststelling van dat bedrag is door de commissie rekening gehouden met de hiervoor genoemde onzekerheden met betrekking tot de renteontwikkelingen, de onzekerheid of de consument nog 15 jaar lang een variabele rente zal betalen en de contante waarde van het schadebedrag.

4. De beslissing

De commissie beslist dat de adviseur een bedrag van € 20.000,- aan de consument vergoedt, binnen vier weken nadat deze beslissing aan partijen is verstuurd.

Deze uitspraak is niet-bindend. Tegen deze uitspraak staat geen beroep open bij de Commissie van Beroep Kifid. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

Binnen 2 weken na verzending van de uitspraak kunt u schriftelijk verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 2 weken na verzending van de uitspraak schriftelijk verzoeken de uitspraak aan te vullen als u vindt dat niet op alle onderdelen van uw vordering is beslist. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de Geschillencommissie Kifid niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het Reglement Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 oktober 2023, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999

Website: www.kifid.nl