

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2024-0235

(mr. dr. ing. A.J. Verdaas, voorzitter, T.I. van Bommel-Scheffer,
prof. mr. dr. T.H.M. van Wechem, leden en mr. F. Faes, secretaris)

Datum uitspraak	18 maart 2024
Klacht van	De consument
Tegen	Hypotheken Nederland B.V., gevestigd te Haarlem, verder te noemen de adviseur
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

De consument heeft zich voor advies in verband met de mogelijke aankoop van een beleggingspand tot de adviseur gewend. Hierbij is ook ter sprake gekomen dat de consument de maandlasten van de hypothecaire geldlening van zijn eigen woning zou kunnen verlagen middels een tussentijdse renteaanpassing. Hierop heeft de adviseur op verzoek van de consument een tussentijdse renteaanpassing aangevraagd bij de bank. De bank heeft verschillende offertes naar de consument gestuurd, waarna de consument deze offertes zonder te controleren heeft ondertekend. Later is gebleken dat de rente voor een van de leningen maar voor één jaar in plaats van voor 15 jaar is vastgezet. De consument stelt dat de adviseur hem onjuist heeft geïnformeerd en ook heeft nagelaten om de ondertekende documenten te controleren. De consument vordert vergoeding van de schade die hij daardoor lijdt. De commissie is van oordeel dat het op weg van de consument gelegen had om de documenten van de bank te controleren. De vordering wordt afgewezen.

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) het klachtformulier van de consument; 2) het verweerschrift van de adviseur; 3) de repliek van de consument en 4) de dupliek van de adviseur.

De advocaat van de adviseur heeft ter zitting spreekantekeningen overgelegd

- 1.2 Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 30 november 2023. Op de hoorzitting was de consument aanwezig, samen met zijn vertegenwoordiger mevrouw mr. [naam 1], juridisch specialist. Namens de adviseur waren aanwezig: de heer [naam 2], eigenaar en de heer C.N.M. Kras, advocaat kantoorhoudende te Zwaagdijk-Oost.
- 1.3 De consument en de adviseur hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

- 2.1 De consument heeft zich in maart 2022 in verband met de mogelijke aankoop van een beleggingspand tot de adviseur gewend. Na advies van de adviseur heeft de consument besloten om het beleggingspand niet te kopen. Vervolgens heeft de adviseur de consument gewezen op de mogelijkheid om zijn woonlasten (voor zijn eigen woonhuis) te verlagen, door middel van een tussentijdse renteaanpassing van zijn hypothecaire geldleningen bij ING Bank N.V. (hierna: de bank).
- 2.2 De consument had in maart 2022 twee hypothecaire geldleningen bij de bank te weten:
- een hypothecaire geldlening (hypotheeknummer: [nummer 1]) van € 512.000,- met een rente van 3,96% en een restant rentevaste periode van 67 maanden (tot 1 december 2027) (hierna: Lening 1); en
 - een hypothecaire geldlening (hypotheeknummer: [nummer 2]) bestaande uit twee leningdelen, te weten een leningdeel van € 155.000,- met een rente van 4,45% en een restant rentevaste periode van 67 maanden (tot 1 december 2027); en een leningdeel van € 75.000,- met een rente van 4,45% en een restant rentevaste periode van 67 maanden (tot 1 december 2027) (hierna: Lening 2),
- 2.3 De consument heeft besloten om een tussentijdse renteaanpassing aan te vragen. Hierop heeft de adviseur een verzoek tot tussentijdse renteaanpassing van Lening 1 en Lening 2 ingediend bij de bank. Op 16 april 2022 heeft de bank (via de adviseur) een offerte voor een tussentijdse renteaanpassing van Lening 2 uitgebracht, waarbij in de offerte de keuzemogelijkheid was opgenomen voor een rentevaste periode van 10, 12 of 15 jaar. Op 17 april 2022 heeft de bank (via de adviseur) een offerte voor een tussentijdse renteaanpassing van Lening 1 uitgebracht, waarbij in de offerte de keuzemogelijkheid was opgenomen voor een rentevaste periode van 7, 10 en 12 jaar.
- 2.4 Per e-mail van 21 april 2022 heeft de adviseur de twee offertes aan de consument gemaild en het volgende aan de consument geschreven:

Zoals verwacht is de rente iets hoger en de boete lager.
De exacte bedragen, inclusief onze kosten (€ 3.500), tref je in de financieringsopzet.

In de bijlage tref je de offertes voor beide ING hypotheeken.

■■■■■■■■■■ (Boeterente € 16.099,29

1.0 € 155.000

Hier kan je de optie van 10 jaar aankruisen

1.1. € 75.000

Hier kan je de optie 1 jaar handmatig toevoegen.

■■■■■■■■■■ (Boeterente € 24.849,12

1.0 € 512.000

Hier kan je de optie 20 jaar handmatig toevoegen.

Je kan de getekende offerte aan mij retourneren.

- 2.5 Vervolgens heeft de consument op de offerte voor Lening 1 handmatig de opmerking '1 jaar' geplaatst. Op de offerte voor Lening 2 heeft de consument handmatig de opmerking '20 jaar' geplaatst.
- 2.6 Op 22 april 2022 heeft de bank de offerte voor Lening 1 retour ontvangen. Vanwege de door de consument geplaatste opmerking '1 jaar', heeft de bank op 26 april 2022 voor Lening 1 een nieuwe offerte voor een rentevaste periode van 1 jaar uitgebracht. Omdat de looptijd van Lening 2 korter was dan 20 jaar, was een rentevaste periode van 20 jaar niet mogelijk en heeft de consument voor Lening 2 gebruik gemaakt van de offerte van 16 april 2022 en heeft hij de optie 15 jaar aangekruist. De consument heeft beide offertes op 4 mei 2022 ondertekend en via de adviseur aan de bank geretourneerd.
- 2.7 De bank heeft de offertes verwerkt. In verband met de tussentijdse renteaanpassing heeft de consument een vergoeding voor het renteverlies (boeterente) en administratiekosten aan de bank betaald. Vanaf 1 juni 2022 golden voor de twee geldleningen de volgende rentes en rentevaste periodes:
- Lening 1: een rente van 2,39% met een rentevaste periode van 1 jaar; en
 - Lening 2: een rente van 3,09% met een rentevaste periode van 15 jaar (voor beide leningdelen).
- 2.8 In juni 2022 heeft de consument vastgesteld dat de rente voor Lening 1 maar voor een jaar in plaats van 15 jaar was vastgezet. De adviseur heeft hierop met de bank gecorrespondeerd en de bank verzocht om de rentes aan te passen omdat de consument zich bij het invullen heeft vergist; de bank is hier niet in meegegaan. Vervolgens is er een nieuwe offerte voor een tussentijdse renteaanpassing van Lening 1 aangevraagd bij de bank. Op 22 september 2022 heeft de bank voor Lening 1 een offerte met een rentevaste periode van 10 jaar tegen een rente van 3,96% uitgebracht, welke door de consument is geaccepteerd. Voor Lening 1 bedraagt per 1 november 2022 de rente voor 3,96% voor een rentevaste periode van 10 jaar.

De klacht en vordering

- 2.9 De consument vordert vergoeding van (i) het renteverlies, door de consument begroot op € 120.576,- (bruto); en ii) de aan de bank betaalde boeterente van € 24.849,12.
- 2.10 Aan deze vordering legt de consument ten grondslag dat de adviseur niet heeft gehandeld zoals van een redelijk handelend en redelijk bekwaam adviseur c.q. bemiddelaar mocht worden verwacht. In dit kader heeft hij het volgende gesteld:
- de adviseur heeft onvoldoende duidelijke althans onjuiste instructies gegeven aan de consument. In zijn e-mail van 21 februari 2022 heeft de adviseur onjuiste leningnummers vermeld. Als gevolg van onjuiste instructies van de adviseur heeft de consument op de offerte voor Lening 1 aangegeven dat hij een rentevaste periode van 1 jaar wenste. Dit terwijl voor de adviseur helder was dat de consument de rente voor Lening 1 zo lang mogelijk wilde vastzetten. Lening 2 zou door de consument op korte termijn worden afgelost.
 - de adviseur heeft nagelaten om de door de consument aan hem toegezonden stukken inhoudelijk te controleren. De adviseur heeft gemeend te kunnen volstaan met een volledigheidscntrole en heeft aldus zonder een juistheidscontrole de door de consument ondertekende offertes doorgezonden naar de bank.
 - indien de instructies van de adviseur voldoende duidelijk waren geweest en/of indien de toegezonden stukken door de adviseur inhoudelijk zouden zijn gecontroleerd, dan zouden de rentelasten van de consument aanzienlijk lager zijn geweest dan dat ze nu zijn. De consument is voor Lening 1 van een oorspronkelijke rente van 3,96% (lopend tot 1 december 2027) gegaan naar een gelijke rente (3,96%) voor 10 jaar vast. Dit terwijl de consument de rente had kunnen vastzetten voor 15 jaar tegen 3,09% en dat ook de insteek was. Daarnaast heeft de consument ook een boeterente van € 24.849,12 aan de bank moeten betalen.

Het verweer

- 2.11 De adviseur heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Waar gaat het over?

- 3.1 De consument klaagt zich over het handelen c.q. nalaten van de adviseur met betrekking tot de tussentijdse renteaanpassing van Lening 1. De commissie dient te beoordelen of de adviseur aansprakelijk is voor de door de consument gevorderde schade. Zij komt tot het oordeel dat dat niet het geval is en zal dit hierna toelichten.

Is de consument partij bij Lening 1?

- 3.2 De adviseur heeft zich in zijn dupliek op het standpunt gesteld dat de consument geen contractpartij is bij Lening 1 omdat de verschillende offertes van de bank zijn geadresseerd aan de partner van de consument.

De adviseur betwist – bij gebrek aan wetenschap – dat de consument (mede)contractant is voor Lening 1, alsmede betwist de adviseur dat de consument schade lijdt indien hij geen partij is bij Lening 1.

- 3.3 Uit het dossier blijkt dat de bank in het kader van de tussentijdse renteaanpassing de volgende offertes voor Lening 1 heeft uitgebracht:
- offerte 17 april 2022: t.n.v. de partner van de consument;
 - offerte 26 april 2022: t.n.v. de consument;
 - offerte 9 september 2022: t.n.v. de partner van de consument; en
 - offerte 22 september 2022: t.n.v. de partner van consument.
- 3.4 Ter zitting heeft de consument hierover opgemerkt dat de woning op naam van hem en zijn partner staat en dat ook uit de hypotheekakte blijkt dat zij gezamenlijk de geldleningen bij de bank hebben afgesloten.
- 3.5 De commissie stelt vast dat uit de offertes ten aanzien van Lening 1 blijkt dat de bank wisselende tenaamstellingen heeft gebruikt; de ene keer is de offerte geadresseerd aan de consument en de andere keren aan de partner van de consument. De commissie acht het niet aannemelijk dat de bank een offerte op naam van de consument zou stellen, indien hij geen partij is bij die overeenkomst. Hiermee staat in voldoende mate vast dat de consument wél contractpartij is bij Lening 1.

Is de adviseur aansprakelijk voor de schade?

- 3.6 Tijdens de zitting heeft de consument toegelicht dat hij de offertes van de bank heeft geprint en heeft getekend, maar dat hij ze voorafgaand niet heeft gelezen.
- 3.7 De commissie oordeelt dat de gevolgen van het tekenen van de offerte van Lening 1 zonder lezing vooraf, voor rekening van de consument komt. Van een consument mag immers worden verwacht dat hij stukken bestudeert alvorens deze te ondertekenen. Als de consument de offerte wél had gelezen, had de fout kunnen worden voorkomen. Dat de consument die offerte vóór het ondertekenen niet heeft gelezen althans niet goed heeft gelezen, valt binnen zijn risicosfeer en de gevolgen daarvan dienen dan ook voor zijn rekening te blijven.
- 3.8 Gelet op het voorgaande is de klacht ongegrond en zal de vordering van de consument worden afgewezen. Alle overige door partijen ingebrachte stellingen en argumenten kunnen niet tot een ander oordeel leiden en zullen derhalve onbesproken blijven.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is bindend. Of u tegen deze uitspraak beroep kunt instellen, kunt u nalezen in regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 oktober 2023, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten. In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot 6 weken na de dag van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

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 april 2022, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999

Website: www.kifid.nl