

HYPOTHEEKRENTE

Veel mensen willen hun hypotheek nog snel tegen een relatief lage rente voor lange tijd vastzetten. Door de ontstane drukte blijven er soms offertes op het bureau van de hypotheekbemiddelaar liggen, hetgeen grote gevolgen kan hebben voor een klant. De claims die hieruit voortvloeien zijn vaak hoog.

Auteur: mr Floor de Keizer

Op de sociale media kom ik vaak al-dan-niet grappig bedoelde foto's of stukjes tegen die beginnen met de woorden 'Throwback to...' of 'Herinnert u zich deze nog (nog, nog)?', gevolgd door een foto van een TDK cassettebandje (90 minuten), een flipflo of andere relikwieën uit de jaren '80 of '90. Meestal ontlokken dit soort posts bij mij een vage glimlach en een licht gevoel van nostalgie.

Hetzelfde gevoel kreeg ik begin dit jaar toen ik voor het eerst in lange tijd een aanspraak op mijn bureau kreeg waarin een hypotheekbemiddelaar werd verweten dat hij een renteaanbod zolang op zijn bureau had laten liggen dat deze zijn geldigheidsduur had overschreden. Hierdoor was de bank niet langer bereid de aangeboden rente te offeren waardoor een nieuw aanbod (met hogere rente) diende te worden aangevraagd. De verzekerde hypotheekbemiddelaar diende -zo stelde de klant- het verschil tussen de aangeboden rente uit het eerste aanbod en de rente uit het (in de haast aangevraagde) tweede aanbod te vergoeden.

Mijn eerste gedachte, "Dat is lang geleden" werd gevolgd door het besef dat de hypotheekrente sinds eind 2011 alleen een dalende lijn had vertoond en mensen in de regel niet klagen als zij (door het laten liggen van een renteaanbod) minder rente moeten betalen, zodat de laatste claim van deze soort waarschijnlijk uit die tijd moest zijn geweest. De nostalgische glimlach verdween echter toen ik las voor welk bedrag deze verzekerde aansprakelijk werd gehouden. Waar het voor 2011 meestal ging om enkele basispunten bij een looptijd van 10 of 15 jaar, ging het bij de aanspraak in kwestie om een verschil in rente van 1.2% en een looptijd van 20 jaar. Koppel hieraan de sinds 2011 met ongeveer 60% gestegen huizenprijs en u kunt zich misschien voorstellen waarom mijn nostalgie al snel plaats maakte voor ongerustheid.

Het is niet bij die ene aanspraak gebleven. De stijgende rente veroorzaakt drukte op de hypotheekmarkt omdat veel mensen hun hypotheek nog snel tegen een relatief lage rente voor lange tijd willen vastzetten. En de ontstane drukte zorgt ervoor dat sommige hypotheekbemiddelaars hier en daar een getekend renteaanbod of getekende offerte over het hoofd zien en deze vergeten aan de bank te sturen terwijl het uploaden van stukken naar de bank ook niet altijd vlekkeloos verloopt. De claims die hieruit voortvloeien zijn vaak hoog. Hoewel bij elke claim natuurlijk ook de rol van de andere betrokken partijen (zoals de klant, een eventuele inkooporganisatie en de hypotheekverstrekker) onder de loep dient te worden genomen, is de kans dat de bemiddelaar aansprakelijk is niet

ondenkbeeldig. De bemiddelaar is nu eenmaal degene die voor het inzenden van het getekende aanbod of de getekende offerte dient te zorgen.



Nu de verwachting is dat het einde van de hypotheekrente stijging nog niet in zicht is, drukken wij de hypotheekbemiddelaars op het hart om extra zorgvuldig te zijn met het insturen van getekende renteaanbiedingen en offertes en goed te controleren of de bank de ontvangst van de getekende documenten heeft bevestigd. Dat is goed voor de gemoedsrust van de hypotheekbemiddelaar en de gemoedsrust van de klant en voorkomt een hoop ongewenste stress en claims. Waarmee ik de hoop uitspreek dat dit type claim weer snel tussen de cassettebandjes en flipflo's in een la ligt te verstoffen. ■

'De aanspraak in kwestie ging om een renteverval van 1.2% en een looptijd van 20 jaar.'

Neem voor meer informatie over Beroepsaansprakelijkheid contact met ons op: 010-798 1000 of info.nl@markel.com.

De informatie in dit artikel is informatief van aard en kan niet worden beschouwd als (juridisch) advies in welke vorm dan ook. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.