

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2014-399 d.d.  
4 november 2014**

**(mr. R.J. Paris, voorzitter, mr. W.H.G.A. Filott mpf en mr. E.L.A. van Emden, leden  
en mr. F. Faes, secretaris)**

**Samenvatting**

Consument heeft zich in het kader van de financiering van een nieuwbouwwoning tot de tussenpersoon gewend. Na advies van de tussenpersoon heeft Consument een hypothecaire geldlening bij een financier afgesloten. Consument stelt dat de tussenpersoon hem onjuist heeft voorgelicht over een cashback-actie van de financier. Ook klaagt Consument dat de tussenpersoon bij het afsluiten van de geldlening geen rekening heeft gehouden met de op handen zijnde btw-verhoging. Consument stelt dat hij hierdoor schade heeft geleden. De Commissie is van oordeel dat Consument niet aannemelijk heeft gemaakt dat hij schade heeft geleden door het handelen van de tussenpersoon. De vordering van Consument wordt afgewezen.

Consument,

tegen

P. van Rooij, handelend onder de naam De Hypotheker Helmond, gevestigd te Helmond, hierna te noemen Aangeslotene, in deze vertegenwoordigd door De Hypothekers Associatie B.V., gevestigd te Rotterdam.

**1. Procesverloop**

De Commissie beslist met in achtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:

- het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- het verzoek tot geschilbeslechting van Consument, ontvangen op 27 augustus 2013;
- het verweerschrift van Aangeslotene;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van Aangeslotene.

**2. Overwegingen**

De Commissie heeft het volgende vastgesteld.

Tussenkomst van de Ombudsman Financiële Dienstverlening heeft niet tot oplossing van het geschil geleid. Beide partijen zullen het advies van de Commissie als bindend aanvaarden.

Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 26 augustus 2014 en zijn aldaar verschenen.

**3. Feiten**

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

- 3.1. Consument en zijn partner hebben op 11 juli 2012 een koop- en aanneemovereenkomst voor de bouw van een nieuwbouwwoning ondertekend. In het kader van de financiering

van deze nieuwbouwwoning hebben Consument en zijn partner zich in augustus 2012 tot Aangeslotene gewend voor hypotheekadvies. Na diverse adviesgesprekken heeft Aangeslotene een hypotheekofferte aangevraagd bij ABN AMRO Bank N.V. (de financier). De financier heeft op 22 augustus 2012 een hypotheekofferte uitgebracht, welke offerte door Consument en zijn partner op 28 augustus 2012 is geaccepteerd.

- 3.2. Na het afsluiten van de geldlening wilde Consument in het kader van de afgesloten geldlening aanspraak maken op een cashback-actie van de financier. Bij deze actie zou de financier na het afsluiten van de geldlening een bedrag van € 2.000,- bruto aan Consument retourneren. Consument bleek geen aanspraak te kunnen maken op deze actie, waarna hierover tussen Aangeslotene en Consument onenigheid is ontstaan.
- 3.3. Na het afsluiten van de geldlening is per 1 oktober 2012 het btw-tarief verhoogd van 19% naar 21%. Hierdoor was Consument voor de bouw van de woning het hogere btw-tarief verschuldigd. In de geldlening was hier geen rekening mee gehouden en Consument zag zich genooddaakt het additionele btw-bedrag zelf te financieren.

#### **4. De vordering en grondslagen**

- 4.1. Primair vordert Consument dat Aangeslotene wordt veroordeeld tot vergoeding van de door Consument geleden schade, ter hoogte van € 2.000,- (zijnde de cashback-actie van de financier) alsmede de verhoging van het btw-tarief ad € 3.400, verhoogd met de misgelopen hypotheekrenteaf trek, alsmede verhoogd met de wettelijke rente over deze bedragen vanaf datum verzuim. Voorts vordert Consument veroordeling van Aangeslotene in de proceskosten.  
Subsidiar vordert Consument dat voor recht wordt verklaard dat de tussen Consument en Aangeslotene gesloten overeenkomst van opdracht is ontbonden, althans gedeeltelijk, waardoor Aangeslotene een bedrag van € 3.300, althans een door de Commissie te bepalen bedrag, aan Consument dient te restitueren. Voorts vordert Consument veroordeling van Aangeslotene in de proceskosten.
- 4.2. Aan deze vordering legt Consument ten grondslag dat er sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst. Consument voert in het kader hiervan het volgende aan:
  - Tijdens de adviesgesprekken heeft Aangeslotene aangegeven dat de financier een cashback-actie heeft waarbij € 2.000,- bruto aan Consument wordt geretourneerd. Aangeslotene heeft zelfs voorgerekend hoeveel dat netto zou zijn. Achteraf blijkt dat Consument geen aanspraak kan maken op de cashback-actie omdat deze niet te combineren blijkt te zijn met een reeds verstrekte rentekorting.
  - Voorts heeft Aangeslotene nagelaten om Consument erop te wijzen dat vanaf 1 oktober 2012 het btw-tarief wordt verhoogd van 19% naar 21%. Hierdoor ziet Consument zich geconfronteerd met een extra kostenpost omdat voor de bouw van de woning 21% btw in rekening is gebracht. Omdat in de hypotheekopzet geen rekening is gehouden met de btw-verhoging kan Consument geen hypotheekrenteaf trek genieten over een leenbedrag ter grootte van deze kostenpost.
- 4.3. Op de stellingen die Aangeslotene aan haar verweer ten grondslag legt wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

## **5. Beoordeling**

- 5.1. Met betrekking tot de cash-backactie overweegt de Commissie het volgende.
- 5.2. Aangeslotene heeft in het kader van de cash-backactie gesteld dat bij het afsluiten van de geldlening voor rentekorting is gekozen. Op grond van de door de financier gestelde voorwaarden ten aanzien van de cashback-actie is het niet mogelijk de actie te combineren met een rentekorting. Aangeslotene heeft ter zitting erkend dat het wellicht beter was geweest om aan Consument de keuze voor te leggen of hij gebruik wenste te maken van de cashback-actie of van de rentekorting.
- 5.3. De Commissie is van oordeel dat Consument onvoldoende heeft aangetoond, zoals ook door hem ter zitting beaamd, dat hij vermogensrechtelijke schade heeft geleden als gevolg van het feit dat hij – nu gekozen is voor de hogere rentekorting – geen aanspraak kon maken op de cashback-actie van de financier. Reeds op deze grond komt de Commissie tot afwijzing van dit deel van de vordering van Consument.
- 5.4. Consument heeft enkele dagen voor de zitting – en ook ter zitting – de Commissie verzocht om de procedure bij de Commissie aan te houden teneinde hem in de gelegenheid te stellen om via een voorlopig getuigenverhoor de hypotheekadviseur te horen met betrekking tot de cashback-actie. Nu de Commissie van oordeel is dat Consument onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat hij schade heeft geleden door het handelen van Aangeslotene, is de Commissie van oordeel dat een voorlopig getuigenverhoor niet tot een ander resultaat zal leiden, op grond waarvan de Commissie het verzoek tot aanhouding afwijst.
- 5.5. Met betrekking tot de stelling van Consument dat Aangeslotene heeft nagelaten om hem te informeren over de op handen zijnde btw-verhoging overweegt de Commissie het volgende.
- 5.6. Ook ten aanzien van dit klachtonderdeel is de Commissie van oordeel dat Consument onvoldoende heeft aangetoond dat er sprake is van vermogensrechtelijke schade, nu hij het hogere btw-bedrag uit eigen middelen heeft gefinancierd in plaats van een hogere geldlening af te sluiten. Nu naar het oordeel van de Commissie onvoldoende is gebleken dat Consument schade heeft geleden, kan in het midden blijven of er sprake is van een toerekenbare tekortkoming aan zijde van Aangeslotene met betrekking tot het informeren over de btw-verhoging. De Commissie merkt hierbij op dat het wel beter was geweest als Aangeslotene Consument hierover had geïnformeerd.
- 5.7. Gelet op het voorgaande oordeelt de Commissie dat de klacht van Consument ongegrond is en beide onderdelen van de vordering dienen te worden afgewezen. Ook de subsidiaire vordering deelt dat lot. Immers niet gebleken is dat de Consument de overeenkomst buitengerechtelijk gedeeltelijk heeft ontbonden, zodat een verklaring voor recht dat de overeenkomst gedeeltelijk is ontbonden in elk geval niet toegewezen kan worden. Alle overige door partijen ingebrachte stellingen en argumenten kunnen niet tot een ander oordeel leiden en zullen derhalve onbesproken blijven.

## **6. Beslissing**

De Commissie stelt bij bindend advies vast dat de vordering van Consument wordt afgewezen.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van beslissingen van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Daarbij geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Op de



website van Kifid vindt u praktische informatie over het instellen van beroep. Zie hiervoor [kifid.nl/consumenten/wie-behandelt-mijn-klacht/4#stappen-plan](https://www.kifid.nl/consumenten/wie-behandelt-mijn-klacht/4#stappen-plan).