

## **Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2017-175 (mr. J.S.W. Holtrop, voorzitter en mr. Z. Bonoo, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 21 februari 2016  
Ingediend door : Consument  
Tegen : Attentas Financieel Adviseurs v.o.f., gevestigd te Enschede, verder te noemen “de Adviseur”  
Datum uitspraak : 13 maart 2017  
Aard uitspraak : Niet-bindend advies

### **Samenvatting**

Consument stelt dat de Adviseur tekort is geschoten in zijn zorgplicht aangaande het advies, waardoor Consument een te hoge lening heeft afgesloten, met overkreditering als gevolg. Consument vordert dat de Adviseur wordt veroordeeld tot vergoeding van de hoogte van het doorlopend krediet ad € 12.300,-. De Commissie is van oordeel dat de Adviseur niet in strijd heeft gehandeld met de op hem rustende zorgplicht. Dat sprake is geweest van overkreditering is niet gebleken. De vordering van Consument wordt afgewezen.

### **1. Procesverloop**

De Commissie beslist met inachtneming van haar Reglement en op basis van de volgende stukken:

- het door Consument (digitaal) ingediende klachtformulier met bijlagen;
- de aanvullende stukken van Consument;
- het verweerschrift van de Adviseur;
- de aanvullende stukken van de Adviseur;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van de Adviseur;
- de aanvullende reactie van Consument.

De Commissie stelt vast dat de Adviseur heeft gekozen voor een niet-bindend advies. De uitspraak is daardoor niet-bindend.

De Commissie stelt vast dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak kan daarom op grond van de stukken worden beslist.

### **2. Feiten**

Bij de beoordeling van de klacht gaat de Commissie uit van de volgende feiten.

- 2.1 Consument heeft zich in 2013 tot de Adviseur gewend voor advies en bemiddeling ten behoeve van het afsluiten van een hypothecaire geldlening.
- 2.2 De Adviseur heeft de dienstverleningsovereenkomst aan Consument verstrekt.

- 2.3 Consument had ten tijde van de hypotheekaanvraag een koopappartement ad € 125.000,- in bezit. Ook had Consument een tweetal kredieten lopen bij Wehkamp en ABN AMRO Bank met een gezamenlijk uitstaand saldo van € 4.357,66.
- 2.4 Op 10 december 2013 heeft Delta Lloyd een hypotheekofferte uitgebracht voor een hypothecaire geldlening ad € 166.110,-.
- 2.5 Op 9 januari 2014 heeft Consument de dienstverleningsovereenkomst ondertekend.
- 2.6 De Adviseur heeft op 9 januari 2014 de hypotheekaanvraag ingediend bij Delta Lloyd.
- 2.7 Op 27 januari 2014 heeft de Adviseur Consument voor de dienstverlening een bedrag € 2.950,- in rekening gebracht. Daarnaast heeft de Adviseur de dossierkosten ad € 590,- aan Consument doorberekend.
- 2.8 Bij e-mail van 27 februari 2014 heeft de verkopende makelaar van de woning aan de [adres 1] de Adviseur het volgende medegedeeld:  
"De woning aan [adres 1] te [woonplaats], eigendom van de heer [consument], wordt sinds december 2013 via De Huizenbemiddelaar te koop aangeboden.  
  
De verwachte opbrengst zal rond de € 121.000 liggen.  
(...)"
- 2.9 De twee kredieten met een gezamenlijk uitstaand saldo van € 4.357,66 zijn – op advies van de Adviseur – samengevoegd met een (aanvullend) krediet van € 2.642,34. Het gezamenlijk uitstaand saldo van de kredieten bedroeg € 7.000,- met een maandlast van € 70,-.
- 2.10 Consument heeft de hypotheekofferte van Delta Lloyd op 7 maart 2014 ondertekend.
- 2.11 Op 11 maart 2014 is het doorlopend krediet bij DEFAM verhoogd van € 7.000,- naar € 12.300,- met een maandlast van € 123,-.

### 3. Vordering, klacht en verweer

#### *Vordering Consument*

- 3.1 Consument vordert dat de Adviseur wordt veroordeeld tot vergoeding van de hoogte van het doorlopend krediet ad € 12.300,-.

#### *Grondslag en argumenten daarvoor*

- 3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. Consument stelt dat de Adviseur niet heeft gehandeld zoals van een redelijk handelend en redelijk bekwaam adviseur mocht worden verwacht.

Consument voert hiertoe de volgende argumenten aan:

- De Adviseur heeft Consument slecht geadviseerd. Nu Consument twee koopwoningen, twee hypothecaire geldleningen én een doorlopend krediet heeft,

is hij in een zeer risicovolle positie gebracht. Er is sprake van overkreditering. De Adviseur dient de hoogte van het doorlopend krediet ad € 12.300,- te vergoeden, zodat Consument een nieuwe hypothecaire geldlening kan afsluiten om de restschuld van het oude appartement te kunnen betalen aan de hypotheekverstrekker. Indien de Adviseur niet overgaat tot vergoeding van de hoogte van het doorlopend krediet ad € 12.300,-, kan Consument de verkoopprijs van zijn oude appartement niet verlagen en dus ook niet verkopen. De verkoopwaarde van soortgelijke appartementen ligt immers lager. Consument weet niet zeker of de hypothecaire geldlening verstrekt gaat worden.

- Het is niet toegestaan om een deel van de bemiddelingsvergoeding van de Adviseur mee te financieren met een lopend krediet dat (net) na de aankoop gesloten wordt. De hypotheekverstrekker heeft een verkeerde voorstelling van zaken ontvangen van de Adviseur.
- Consument was niet op de hoogte van de consequenties van het afsluiten van een nieuwe kredietovereenkomst. Het doorlopend krediet is op advies van de Adviseur afgesloten. Het doorlopend krediet moest als overbruggingshypotheek worden gebruikt. Consument wist niet dat – na het afsluiten van het doorlopend krediet – geen mogelijkheid meer bestond om de hoge restschuld van het oude appartement te betalen. De Adviseur heeft Consument niet gewezen op de nadelige consequenties van het afsluiten van een doorlopend krediet.

#### *Verweer van de Adviseur*

3.3 De Adviseur heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd:

- Het dossier van Consument is volledig conform NHG-eisen aangeboden en geaccepteerd bij de geldverstrekker. Voor een financiering met NHG wordt immers nooit akkoord gegeven als niet aan die voorwaarden wordt voldaan. NHG schrijft in haar voorwaarden dat een lopende financiering in de toets betrokken moet worden en dat dit mag geschieden op werkelijke last van het krediet. In het onderhavige geval was de werkelijke last van het krediet € 70,- per maand. Op deze wijze is de door Consument gewenste financiering aangevraagd bij Delta Lloyd.
- De Adviseur heeft richting de geldverstrekker laten weten dat er nog een onverkochte woning aanwezig was. Tevens heeft de Adviseur aangegeven dat wellicht een extra financiering door de klanten zou worden aangevraagd indien dubbele lasten c.q. tegenvallende verkoopopbrengst opgevangen moesten worden. De Adviseur heeft de geldverstrekker op voorhand dus verzocht om rekening te houden met een mogelijke aanvullende financiering. Dit naast het doorlopend krediet van Consument.
- Consument was bijzonder goed op de hoogte van een tekort bij aankoop van de woning en het feit dat het tekort zou worden opgevangen door middel van een nieuwe kredietovereenkomst. Dat de woningmarkt helaas niet heeft meegewerkt en dat Consument zijn appartement nog steeds niet heeft verkocht, valt de Adviseur niet te verwijten.
- De bemiddelingskosten die uit een krediet gefinancierd worden is volledig conform NHG-normeringen. De minister heeft ten tijde van de verlaging van de zogeheten LTV-(loan-to-value) normen laten weten dat cliënten een aanvullend krediet kunnen sluiten als zij niet alle kosten die bij de aankoop van een woning komen kijken uit de hypothecaire geldlening kunnen financieren.

## **4. Beoordeling**

- 4.1 Ter beoordeling ligt de vraag voor of de Adviseur tekort is geschoten in zijn zorgplicht aangaande het advies, waardoor Consument bij DEFAM een te hoge lening heeft afgesloten, met overkreditering als gevolg.
- 4.2 De Commissie stelt voorop dat bij de beantwoording van de vraag of sprake is van overkreditering moet worden uitgegaan van de feiten, de wet- en regelgeving en inzichten van 2014, toen de geldlening aan Consument werd verstrekt. De Adviseur heeft de stelling van Consument betreffende overkreditering, aan de hand van de destijds gemaakte financiële berekening, gemotiveerd betwist. De Commissie moet ervan uitgaan dat de Adviseur haar beoordeling op basis van de juiste gegevens omtrent de financiële- en vermogenspositie van Consument heeft uitgevoerd en dat de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), die de gegevens mede met het oog op mogelijke overkreditering toetst, geen bezwaren heeft gehad. Het door de geldverstrekker verstrekte bedrag is gelet op de bestaande regels niet onverantwoord. Dat sprake is geweest van overkreditering is daarom niet gebleken.
- 4.3 Voor wat betreft de stelling van Consument dat het niet is toegestaan om een deel van de bemiddelingsvergoeding van de Adviseur mee te financieren met een lopend krediet dat (net) na de aankoop gesloten wordt, merkt de Commissie het volgende op. Een adviseur dient terughoudend te zijn in zijn advies om de kosten die samenhangen met de aankoop van een woning consumptief te financieren. Het is op dit moment vanuit verantwoorde kredietverlening echter niet verboden om naast een maximale hypothecaire geldlening een consumptief krediet af te sluiten. Het betekent wel dat zowel de Adviseur als Consument ook binnen de toegestane wettelijke ruimte, bedacht moeten zijn op de wenselijkheid en betaalbaarheid van een aanvullende lening (zie Nieuwsbericht AFM 8 april 2016). Gesteld noch gebleken is dat Consument thans niet in staat is om zijn maandelijkse lasten in combinatie met het aanvullend krediet te voldoen. Het enkele feit dat Consument na het afsluiten van het doorlopend krediet geen mogelijkheid meer ziet om de hoge restschuld van zijn niet-verkochte appartement te kunnen betalen, is onvoldoende om te kunnen concluderen dat sprake is geweest van overkreditering.
- 4.4 Van belang is verder dat het primair de eigen verantwoordelijkheid van Consument is om, voordat hij een lening of krediet afsluit, na te gaan of hij de verschuldigde rente en aflossing kan voldoen. Consument wist hoeveel hij maandelijks verschuldigd zou zijn gedurende welke periode. Als hij hiertoe niet bereid was geweest, had het op zijn weg gelegen om de lening of het krediet niet af te sluiten. Het moet voor Consument voldoende duidelijk zijn geweest dat hij in de overeengekomen financieringsconstructie met een restschuld geconfronteerd zou (kunnen) worden. Het feit dat prijzen van woningen in Nederland kunnen stijgen en dalen onder invloed van conjuncturele en marktontwikkelingen en het appartement van Consument thans niet is verkocht, is spijtig maar geen omstandigheid die de Adviseur kan worden verweten.
- 4.5 Overigens zou de vordering van Consument zoals voorgelegd aan de Commissie hoe dan ook niet voor toewijzing in aanmerking komen.

Indien zou zijn geoordeeld dat er wel sprake was geweest van overkreditering, dan zouden enkel de reeds betaalde en de nog verschuldigde rentetermijnen over het teveel geleende bedrag voor vergoeding in aanmerking zijn gekomen. Het geleende bedrag zelf kan niet als schade worden aangemerkt, omdat Consument dit bedrag daadwerkelijk heeft ontvangen en heeft aangewend.

- 4.6 Het voorgaande leidt ertoe dat de vordering van Consument wordt afgewezen. Al hetgeen partijen verder nog hebben gesteld, kan niet tot een ander oordeel leiden en zal derhalve onbesproken blijven.

## **5. Beslissing**

De Commissie wijst de vordering af.

*De uitspraak heeft de vorm van een niet-bindend advies. 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.*

*U kunt, binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak, bij de Voorzitter van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening schriftelijk een verzoek indienen tot herstel van kennelijke vergissingen in de uitspraak. U moet daarbij met name denken aan correctie van reken- of schrijffouten en verbetering van namen en data. De volledige procedure met de termijnen die daarbij in acht moeten worden genomen staat beschreven in artikel 46 van het Reglement.*