**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2019-865**
**(mr. R.J. Paris, voorzitter en mr. R.P.W. van de Meerakker, secretaris)**

| | |
|---|---|
| Klacht ontvangen op | : 3 april 2019 |
| Ingediend door | : Consument |
| Tegen | : Hypotheek Visie Centrale B.V., gevestigd te Den Bosch, verder te noemen Adviseur |
| Datum uitspraak | : 31 oktober 2019 |
| Aard uitspraak | : Bindend advies |

## Samenvatting

Consument heeft gesteld dat Adviseur zijn zorgplicht heeft geschonden door niet te informeren over verschillende tariefstructuren bij verschillende geldverstrekkers. De Commissie is van oordeel dat de vordering - bestaande uit te veel betaalde rente - dient te worden afgewezen omdat niet kan worden vastgesteld dat Consument door het toedoen van Adviseur in een nadeligere vermogenspositie is beland.

## 1. Procesverloop

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

- het door Consument (digitaal) ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van Adviseur;
- de reactie van Consument op het verweer;
- de laatste reactie van Adviseur.

De Commissie stelt vast dat partijen hebben gekozen voor bindend advies.

Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 28 oktober 2019 en zijn aldaar verschenen.

## 2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

2.1 In april 2015 heeft Consument contact opgenomen met Adviseur. De aanleiding daartoe was dat Consument een nieuwbouwwoning wenste aan te kopen en daarvoor een hypothecaire geldlening wilde afsluiten.

2.2 Adviseur heeft in een inventarisatieformulier en in een adviesrapport de financiële positie, wensen en doelstellingen van Consument in kaart gebracht. Vervolgens heeft Adviseur een offerte voor een hypothecaire geldlening opgevraagd bij Nationale Nederlanden Bank. Die bank heeft op 5 november 2015 de offerte rechtstreeks aan Consument gezonden.

2.3 Uit de offerte volgt een hypothecaire geldlening met een totale hoofdsom van € 608.585,- verdeeld over vier leningdelen. Twee leningen van ieder € 137.500,- zijn aflossingsvrije geldleningen. De leningen van € 164.545,- en 169.040,- zijn annuïtaire geldleningen. Voor de annuïtaire geldleningen werd een rente van 2,85% geoffreerd, voor de aflossingsvrije geldleningen een rente van 3,05%. De rentevastperiode werd voor alle leningdelen op 15 jaar gelegd.

2.4 In de offerte staat bij de opbouw van het rentetarief voor alle leningdelen genoemd dat het gaat om de "rente volgens de tariefklasse 'tot en met 90% van de marktwaarde'." In de offerte staat bovendien de volgende passage:

> *3.2* ***De tariefklasse voor uw rente***
> *U leent geld voor een nieuwbouwwoning en daarom valt u tijdens de eerste rentevastperiode in de tariefklasse 'tot en met 90% marktwaarde'.*
> *De tariefklasse wordt bij elke nieuwe rentevastperiode opnieuw vastgesteld. We beschouwen uw woning na de eerste rentevastperiode niet meer als nieuwbouwwoning. Het is mogelijk dat u daardoor in een andere tariefklasse valt.*

2.5 De werkelijke schuldmarktwaardeverhouding lag hoger dan 90%. Nationale Nederlanden Bank hanteerde echter het beleid dat nieuwbouwwoningen altijd in de tariefklasse tot en met 90% van de marktwaarde worden geplaatst. Voor die tariefklasse rekende zij geen opslag.

2.6 Consument heeft uiteindelijk € 3.290,- betaald voor de dienstverlening aan Adviseur.

## 3. Vordering, klacht en verweer

*Vordering Consument*

3.1 Consument vordert € 15.000,- schadevergoeding met wettelijke rente.

*Grondslagen en argumenten daarvoor*

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag.

Consument heeft gesteld dat hij door gebrekkig advies van Adviseur in een tijdbestek van ongeveer tien jaar 0,3 procentpunt per jaar te veel rente zal betalen over zijn geldlening. Op dat renteverschil is de schadevergoeding gebaseerd.

Consument heeft gesteld dat Adviseur niet het best passende product voor hem heeft geadviseerd. Er slechts een offerte bij Nationale Nederlanden Bank opgevraagd, zonder dat er offertes van andere partijen zijn opgevraagd. Daarbij neemt Consument Adviseur kwalijk dat deze geen advies heeft gegeven over de mogelijke rente bij andere geldverstrekkers in geval van gedeeltelijke aflossing van de geldlening of waardestijging van het onderpand binnen de rentevastperiode.

Consument heeft gesteld dat hij als wens heeft geuit dat hij wilde gaan aflossen, zodat er op de pensioendatum geen hypothecaire geldlening meer over zou zijn. Had Adviseur deze wens serieus genomen, dan had zij in haar advies ook de tariefklassen bij andere geldverstrekkers meegenomen. Immers het is goed mogelijk dat de hypothecaire geldlening van Nationale-Nederlanden Bank bij aanvang het voordeligst was, maar dat hij na extra aflossingen elders op termijn voordeliger uit zou zijn.

Een advies daarover behoort tot de zorgplicht van de hypotheekadviseur, die door Adviseur geschonden is.

*Verweer van Adviseur*

3.3 Adviseur heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

## 4. Beoordeling

4.1 De vordering wordt gedragen door de stelling dat Adviseur niet heeft gehandeld zoals van een redelijk bekwaam en redelijk handelend adviseur mocht worden verwacht. Zie onder meer Hoge Raad 10 januari 2003, NJ 2003, 375, r.o. 3.4.1. Consument heeft gesteld dat een dergelijk adviseur hem tijdens het adviestraject had moeten informeren over de verschillende tariefstructuren die door geldverstrekkers worden gehanteerd en de gevolgen daarvan voor het rentetarief na gedeeltelijke aflossing van de geldlening of stijging van de woningwaarde. Volgens Consument was het aan Adviseur om hem op dat terrein voldoende mogelijkheden voor te leggen.

4.2 De Commissie laat het antwoord op de vraag of sprake is van een dergelijke zorgplichtschending in het midden. Consument heeft ter zitting erkend dat zijn schade gebaseerd is op een fictief bedrag en dat hij niet weet of door hem schade is geleden. Daarnaast is de gestelde schade door Adviseur nadrukkelijk betwist.

Daarmee staat naar het oordeel van de Commissie niet vast dat Consument door het handelen van Adviseur in een nadeligere vermogenspositie is gebracht. Reeds omdat niet kan worden gesproken van een daadwerkelijk geleden, aan Adviseur toe te rekenen schade dient de vordering te worden afgewezen.

4.3 De Commissie concludeert dat de vordering van Consument wordt afgewezen.

## 5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

*In artikel 2 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van bindende 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 www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.*

*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 40 van het Reglement.*