Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0746

(mr. dr. ing. A.J. Verdaas, voorzitter en mr. P.V. Remmerswaal, secretaris)

Datum uitspraak	23 september 2025
Klacht van	De consument
Tegen	Hypotheek Visie Rotterdam Vasteland B.V., gevestigd te Rotterdam, verder te noemen de adviseur
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering (gedeeltelijk) toegewezen

Samenvatting

De consument heeft in 2009 een beleggingshypotheek afgesloten op advies van de adviseur. Het rendement van de beleggingen valt tegen. De consument stelt dat de adviseur zijn zorgplicht heeft geschonden door hem een beleggingshypotheek te adviseren. Daarnaast stelt de consument dat de adviseur ten onrechte probeert € 10.500,- op hem te verhalen in verband met een lening die hij de consument destijds zou hebben verstrekt. De commissie is van oordeel dat de adviseur zijn zorgplicht niet heeft geschonden, omdat de beleggingshypotheek de enige mogelijkheid was om de al onvoorwaardelijk gekochte woning te financieren. De vordering die de adviseur op de consument stelt te hebben is echter verjaard. De vordering wordt gedeeltelijk toegewezen.

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) de aanvullende stukken van de consument; 3) het verweerschrift van de adviseur; 4) de repliek van de consument en 5) de dupliek van de adviseur.

1.2 Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 1 juli 2025. Op de hoorzitting was de consument aanwezig. Namens de adviseur was aanwezig: de heer [naam], hypotheek-adviseur.

1.3 De adviseur heeft gekozen voor een niet-bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 Op 26 februari 2009 heeft de consument een woning gekocht. Voor de financiering van de aankoop heeft hij zich in eerste instantie gewend tot hypotheekadvieskantoor Hypotheek Visie Rijswijk. Het dossier is nadien overgedragen aan de adviseur.

2.2 Bij brief van 16 juni 2009 is de consument door de verkopende partij in gebreke gesteld omdat de levering niet op de afgesproken datum heeft kunnen plaatsvinden.

2.3 Op advies van de adviseur heeft de consument vervolgens een aflossingsvrije hypothecaire lening afgesloten bij Nationale Nederlanden N.V. met een hoofdsom van € 155.000,-. Aan de hypotheek is een beleggingsrekening gekoppeld. De consument legt maandelijks een bedrag in dat belegd wordt. Aan het eind van de looptijd wordt de opbrengst van de beleggingen gebruikt om af te lossen op de hypothecaire geldlening.

2.4 Om het afsluiten van de hypothecaire geldlening mogelijk te maken, zijn twee kredieten op naam van de consument afgelost.

2.5 Op 26 juni 2009 is de hypotheekakte bij de notaris gepasseerd en is de woning aan de consument geleverd. Aan de consument is een bedrag van € 1.581,67 in rekening gebracht vanwege vertraging in de overdracht van de woning.

2.6 In 2023 heeft de adviseur contact gezocht met de consument. Volgens de adviseur heeft hij in 2009 een bedrag van € 10.500,- voorgeschoten, zodat de consument twee kredieten kon aflossen. Omdat de consument niet wilde betalen, heeft de adviseur een incassobureau ingeschakeld. De consument is van mening gebleven dat hij niet hoeft te betalen.

De klacht en vordering

2.7 De consument stelt in de eerste plaats dat de adviseur zijn zorgplicht heeft geschonden door hem in 2009 een beleggingshypotheek te adviseren. Deze stelling licht hij als volgt toe. Als de beleggingshypotheek de enige mogelijkheid was, had het advies moeten zijn dat het voor de consument niet mogelijk was een hypotheek af te sluiten. De opbrengst van de beleggingen blijkt nu veel te laag om de hypothecaire geldlening aan het einde van de looptijd te kunnen aflossen. In de tweede plaats stelt hij dat de adviseur ten onrechte meent dat hij nog een bedrag van € 10.500,- aan de adviseur moet betalen. Deze stelling licht hij ook toe, als volgt. De adviseur heeft niet kunnen bewijzen dat de consument dit bedrag moet betalen. Desondanks heeft hij een incassobureau achter de consument aan gestuurd. De consument vordert vergoeding van alle financiële schade die hij lijdt doordat hij zijn hypothecaire geldlening niet zal kunnen aflossen, door hem begroot op € 341.349,34. Daarnaast vordert hij een verklaring voor recht dat hij de adviseur geen € 10.500,- schuldig is.

Het verweer

2.8 De adviseur heeft zich als volgt verweerd tegen de klacht van de consument. Op het moment dat de adviseur het dossier van de consument overnam, had de consument de woning al gekocht. Er was geen mogelijkheid meer om zonder kosten van de koop af te zien, omdat de ontbindende voorwaarden waren verlopen. De adviseur heeft de consument daarom aan een financiering geholpen. De enige optie was destijds een starters-hypotheek bij Nationale Nederlanden. Dat was een beleggingshypotheek.

Deze constructie is uitgebreid met de consument besproken en hij is ook akkoord gegaan met deze constructie. Hoewel het begrijpelijk is dat de consument iets anders had gewild, was dit de enige optie. In 2017 heeft de adviseur de consument benaderd om de hypotheekvorm aan te passen, maar daar is hij niet op ingegaan. Wat de vordering van de adviseur op de consument betreft, stelt de adviseur dat de consument twee lopende kredieten moest aflossen om de hypotheek te kunnen afsluiten. Om hem te helpen, heeft de adviseur hem een lening van € 10.500,- verstrekt waarmee de kredieten konden worden afgelost. Het dossier is een tijd stil blijven liggen, maar in 2023 is er weer contact gezocht met de consument voor de terugbetaling van het bedrag.

3. De beoordeling

Waar draait deze zaak om?

3.1 Aan de commissie liggen de vragen voor of 1) de adviseur zijn zorgplicht heeft geschonden jegens de consument door een beleggingshypotheek te adviseren en 2) of de consument een bedrag van € 10.500,- aan de adviseur moet betalen.

Geen zorgplichtschending

3.2 Vast staat dat tussen de consument en de adviseur in 2009 een overeenkomst van opdracht bestond ter zake de advisering en bemiddeling door de adviseur, zoals bedoeld in artikel 7:400 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). De adviseur moet bij de uitvoering van de opdracht de zorg van een goed opdrachtnemer in acht nemen (artikel 7:401 BW). Dit betekent dat hij als adviseur moet handelen zoals een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot te werk zou zijn gegaan. Uiteindelijk is van belang dat het advies passend is. De commissie is van oordeel dat niet is gebleken dat de adviseur zijn zorgplicht heeft geschonden en legt dat hieronder uit.

3.3 Uit de stukken blijkt dat sprake was van een urgente situatie. Voor de consument was het van belang om de financiering rond te krijgen om te voorkomen dat hij een (hogere) boete aan de verkopers van de woning zou moeten betalen. De adviseur heeft toegelicht dat de beleggingshypotheek de enige financiering was waar de consument destijds voor in aanmerking kwam. En dat de consument niet in aanmerking kwam voor een andere financieringsvorm, zoals een annuïteitenhypotheek. De consument heeft dit niet gemotiveerd weersproken. De commissie gaat daarom uit van deze omstandigheden. Onder deze omstandigheden acht de commissie het passend dat aan de consument een beleggingshypotheek is geadviseerd. Dat de resultaten achteraf tegenvallen is te betreuren, maar dat is op zichzelf onvoldoende om te concluderen dat het advies niet passend was. Van belang is verder dat de adviseur onweersproken heeft gesteld dat de risico's van deze constructie met de consument zijn besproken. De consument is daar vervolgens zelf mee akkoord gegaan. Dit klachtonderdeel is daarom ongegrond.

Ten overvloede merkt de commissie op dat de adviseur ter zitting heeft aangeboden de consument te helpen door te kijken naar de mogelijkheden die er nu voor hem zijn. De consument heeft aangegeven daar graag gebruik van te maken.

Verjaring

3.4 Ten aanzien van het bedrag van € 10.500,- dat de consument volgens de adviseur nog aan hem moet betalen, overweegt de commissie het volgende. De consument heeft ter zitting een beroep op verjaring gedaan. De adviseur heeft aangegeven geen behoefte te hebben daar nog op te reageren.

3.5 Daarom slaagt het beroep op verjaring. De commissie overweegt nog het volgende. Uit artikel 3:307 BW volgt dat een rechtsvordering tot nakoming van een verbintenis uit overeenkomst tot een geven of doen verjaart na vijf jaar. Zoals ter zitting besproken is de termijn van vijf jaar ruimschoots verstreken zonder dat enige stuitingshandeling is verricht. Ook daarom slaagt het beroep op verjaring. Het gevolg hiervan is dat de adviseur geen afdwingbaar recht op betaling meer heeft. Dit klachtonderdeel is gegrond.

4. De beslissing

De commissie:

- verklaart voor recht dat de adviseur geen afdwingbaar recht op betaling van het bedrag van € 10.500,- heeft; en
- wijst de overige vorderingen af.

Deze uitspraak is niet-bindend. Tegen deze uitspraak staat geen beroep open bij de Commissie van Beroep Kifid. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

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 2024, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999
Website: www.kifid.nl