KiFiD
Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 57 d.d. 1 april 2010
(mr. R.J. Paris, voorzitter, drs. A. Adriaansen en mr. J.W.H. Offerhaus)

1. Procedure

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:
- het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- het verzoek tot geschilbeslechting van 14 maart 2009;
- de conclusie van antwoord van Aangeslotene van 30 juli 2009;
- de conclusie van repliek van 13 augustus 2009;
- de conclusie van dupliek van 3 september 2009.

De Commissie heeft vastgesteld dat tussenkomst van de Ombudsman Financiële Dienstverlening niet tot oplossing van het geschil heeft geleid.
De Commissie heeft vastgesteld dat beide partijen haar advies als bindend zullen aanvaarden.
De Commissie heeft partijen opgeroepen voor een mondelinge behandeling op vrijdag 15 januari 2010. Aldaar zijn beide partijen verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:
In de periode september tot en met oktober 2008 heeft Consument zich in het kader van de financiering van zijn nieuwe woning laten adviseren door één van de medewerkers van Aangeslotene. Gedurende deze periode is er meerdere malen - voornamelijk via e-mail - contact geweest tussen Consument en genoemde adviseur hetgeen heeft geresulteerd in een aantal hypotheekadviezen van laatstgenoemde. Uiteindelijk zijn Consument en de betreffende medewerker van Aangeslotene overeengekomen dat een hypothecaire geldlening van in totaal
€ 694.000,-, zou worden aangevraagd. Deze bestond uit een beleggingsdeel van € 52.000,-, alsmede een tweetal leningdelen van € 417.000,-, respectievelijk € 82.000,- zijnde het bedrag van de oude hypothecaire lening van Consument, welke hij wenste te behouden ter medefinanciering van zijn nieuwe woning. Omdat de voormalige woning van Consument op dat moment nog niet was verkocht werd tevens een overbruggingskrediet van in totaal € 225.000,- aangevraagd. Enerzijds ter overbrugging van de oude hypothecaire lening van € 82.000,-, anderzijds ter overbrugging van de geschatte overwaarde van € 143.000,- . Waar de totale financieringsbehoefte € 864.010,- bedroeg werd door Consument tevens een bedrag van € 170.010,- aan eigen middelen ingebracht. De hypothecaire geldlening werd vervolgens verstrekt door dezelfde geldverstrekker bij wie Consument zijn oude hypothecaire lening van € 82.000,- had afgesloten. Op 7 oktober 2008 vond het transport

van de nieuwe woning plaats alsmede het passeren van de hypotheekakte. Eind november 2008 werd naast de nieuwe hypotheeklast, tot verbazing van Consument tevens een bedrag van € 510,50 ten behoeve van de hypotheeklast op de oude woning van Consument geïncasseerd.

3. Geschil

3.1 Consument meent dat Aangeslotene totdat de verkoop van zijn oude woning is gerealiseerd op dient te komen voor de hypotheeklasten zoals die voortvloeien uit zijn oude hypothecaire lening, zijnde een bedrag van € 510,50 per maand.

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

3.2.1 Naar de mening van Consument was er sprake van een integrale financieringsconstructie. Een en ander blijkt ook uit de tussen partijen gevoerde e-mailcorrespondentie. Aangeslotene heeft daarbij meerdere malen bevestigd dat in de berekeningen opgenomen lasten de totale maandlasten zouden omvatten. Consument ziet zich hierin ook bevestigd door tekstpassages op verschillende plaatsen in het betreffende hypotheekadvies. Het was voor Consument bovendien van wezenlijk belang dat zijn oude hypothecaire lening geïncorporeerd zou worden in zijn nieuwe hypothecaire lening.

3.3 De Aangeslotene heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd.

3.3.1 Aangeslotene is altijd zeer zorgvuldig in het verstrekken van informatie waarbij door hem een uitgebreid adviesdossier is opgesteld.

3.3.2 Ter zitting heeft Aangeslotene toegelicht dat het voor Consument voordelig was om bij dezelfde geldverstrekker te blijven en zijn oude hypothecaire geldlening te handhaven. Geldverstrekker heeft dit vertaald in een overbruggingskrediet van € 225.000,- hetgeen het verschil tussen € 225.000,- en € 143.000,-. verklaart. Het bedrag van € 143.000,- zal
daarbij worden afgelost uit de overwaarde bij de verkoop van de oude woning terwijl de overbrugging wordt gecompenseerd met de oude lening.

4. Beoordeling

4.1 Uit het definitief door Aangeslotene afgegeven hypotheekadvies leidt de Commissie af dat de totale financieringsbehoefte ten behoeve van de aankoop van de nieuwe woning door Consument € 864.010,- bedroeg. Daarbij bedroeg de hypothecaire geldlening
€ 694.000,- en werd door Consument uit eigen middelen een bedrag van € 170.010,- ingebracht.

4.2 De Commissie neemt als uitgangspunt dat Consument zich ervan bewust moet zijn dat hij na aankoop van een nieuwe woning en totdat de oude woning verkocht is te maken heeft met dubbele woonlasten. Dat zulks in onderhavige situatie anders zou zijn, is niet gebleken. Uit het enkele gegeven dat de situatie na verkoop van de oude woning van Consument in de berekening is opgenomen (te weten na aflossing van de overbruggingsfinanciering betreffende de overwaarde van de oude woning en na meenemen van de oude hypothecaire geldlening), valt naar het oordeel van de Commissie in redelijkheid niet af te leiden dat daarmee in het advies ook de lasten van de reeds bestaande hypothecaire financiering, gedurende de periode dat de oude woning van Consument niet verkocht zou zijn, daadwerkelijk in de hypotheeklastenberekening meegenomen zouden zijn. Ook uit het feit dat de rente van de gehele overbruggingsfinanciering anders was (uiteindelijk 5,85%) dan de rente van de oude hypothecaire geldlening (7,5%) en dat deze lening na verkoop van de oude woning meegenomen zou worden naar de nieuwe woning tegen het oude rentetarief (7,5%), had Consument kunnen afleiden dat er gedurende de overbruggingsperiode sprake was van dubbele lasten. Consument had er derhalve niet van uit mogen gaan dat zijn oude hypotheeklasten tevens in de financiering meegenomen waren.

4.3 Nu uit het voorgaande volgt dat Consument ervan op de hoogte had moeten zijn dat hij na aankoop van de nieuwe woning en totdat de oude woning verkocht zou zijn, met dubbele lasten te maken had en het tegendeel niet uit de offerte volgt, dient de vordering van Consument afgewezen te worden.

4.4 De Commissie overweegt dat het misverstand bij Consument voorkomen had kunnen worden indien Aangeslotene bijvoorbeeld in een voetnoot had vermeld dat de lasten van de oude woning tot de verkoop daarvan doorliepen, doch de Commissie acht het ontbreken daarvan niet van dien aard dat voorgaand oordeel anders dient te luiden.

4.5 De Commissie concludeert mitsdien dat de vordering van Consument moet worden afgewezen.

5. Beslissing

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