

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2026-0511

(mr. dr. D.P.C.M. Hellegers, voorzitter en mr. J. Hadziosmanovic, secretaris)

Datum uitspraak	28 mei 2026
Klacht van	De heer [naam consument 1] en mevrouw [naam consument 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	Hypotheek Visie Meppel, gevestigd te Meppel, verder te noemen de adviseur
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering 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 consumenten; 2) het verweerschrift van de adviseur; 3) de repliek van de consumenten en 4) de dupliek van de adviseur.
- 1.2 Partijen zijn opgeroepen voor een digitale hoorzitting op 6 mei 2026. Een van de consumenten (mevrouw) nam deel aan de hoorzitting en werd bijgestaan door haar vader en broer. Namens de adviseur namen deel: [naam 1], [naam 2], hypotheekadviseur, [naam 3], medewerker afdeling Legal bij Hypotheek Visie Centrale, en mr. C. Soekra, advocaat kantoorhoudende te Rotterdam.
- 1.3 De consumenten hebben gekozen voor een niet-bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. De kern

De consumenten hebben een woonboerderij gekocht en zich tot de adviseur gewend voor het verkrijgen van een financiering daarvoor. De consumenten hadden voor de financiering deels een lening nodig en deels zouden ze het geld zelf inbrengen. Zij hebben hierover gesproken met de adviseur waarna zij in de veronderstelling verkeerden dat het voor de adviseur duidelijk was dat hun eigen inbreng voortkwam uit een lening van de onderneming van de vader van een van de consumenten (de vrouw). De adviseur had daarentegen begrepen dat het om eigen (spaar)-geld ging en heeft op basis daarvan de aanvraag ingediend bij de geldverstrekker. De geldverstrekker heeft de aanvraag uiteindelijk afgewezen omdat het geen eigen (spaar)geld betrof, waarna de consumenten zich genooddaakt zagen om een duurdere private financiering af te sluiten om de koop door te kunnen laten gaan. Zij verwijten de adviseur te zijn tekortgeschoten in zijn dienstverlening en vorderen een schadevergoeding wegens het afsluiten van de duurdere financiering, een vergoeding voor de notariskosten, een vergoeding van de bereidstellingskosten en kwijtschelding van de advieskosten.

De commissie is van oordeel dat van de adviseur meer verwacht had mogen worden als het gaat om het doorvragen naar de eigen inbreng van de consumenten zodat tijdig een nieuwe constructie kon worden bedacht of een andere geldverstrekker kon worden benaderd. Deze tekortkoming leidt ertoe dat de adviseur de op het moment van de zitting nog verschuldigde advieskosten dient kwijt te schelden. Voor zover deze na de zitting zijn voldaan, is de adviseur gehouden deze als onverschuldigd terug te betalen. De overige vorderingen van de consumenten worden afgewezen. De commissie licht dat oordeel hierna verder toe.

3. De beoordeling

- 3.1 De commissie overweegt dat op de adviseur een zorgplicht rust op grond van de overeenkomst van opdracht tussen hem en de consumenten. Deze houdt in dat hij bij de uitvoering van zijn opdracht de zorgvuldigheid moet betrachten die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot mag worden verwacht.¹ Partijen twisten over de vraag wat er is besproken tijdens het adviesgesprek ten aanzien van het inbrengen van eigen geld. Het dossier omvat het adviesrapport van de adviseur en daarin staat:

‘Eigen middelen

Er is voldoende eigen geld om de bijkomende kosten rondom de aankoop van de woning te betalen en het bijkomende bedrag om uit te komen op het maximale leenbedrag. De vader van [naam consument] heeft een [...] bedrijf gehad die is gestopt. Hieruit is er voor [naam consument] een holding met € 200.000 aan vermogen beschikbaar. Die kan gebruikt worden voor de aankoop van deze woning. Jullie hebben zelf uitgezocht wat de fiscale gevolgen zijn van deze actie.

Totaal is er € 366.250 aan eigen geld nodig. Na inleg van € 200.000 uit de holding en € 80.000 aan verkoop land blijft er nog € 86.250 over. Dat geld is beschikbaar. (...)

- 3.2 Gelet hierop en wat door partijen naar voren is gebracht tijdens de procedure concludeert de commissie dat het voor de adviseur kenbaar was dat er sprake was van ondernemingsvermogen en dat het niet zonder meer ging om eigen (spaar)geld van de consumenten. De consumenten hadden namelijk een constructie opgezet waarbij het geld onderhands werd geleend van de holding van de vader. Dit was een zeer belangrijk gegeven voor de aanvraag. Dit omdat een extra lening invloed heeft op de maximale te verkrijgen hypotheeksom en, zoals door de adviseur is aangevoerd, de geldverstrekker een zero-tolerancebeleid heeft als het gaat om een tweede hypotheekinschrijving achter de inschrijving van de geldverstrekker zelf. De adviseur had naar het oordeel van de commissie dan ook door moeten vragen naar de herkomst van het eigen geld. Uit de passage in het adviesrapport komt duidelijk naar voren dat het gaat om geld dat in de holding zit.

¹ Zie onder andere het arrest van de Hoge Raad van 10 januari 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF0122, rechtsoverweging 3.4.1.

Ter zitting heeft de adviseur daaromtrent verklaard dat hij wist dat de € 200.000,- vastzat in de holding en de consumenten daarom heeft verwezen naar een fiscalist.

- 3.3 De adviseur heeft zich er daarna echter niet meer van vergewist of het geld dat de consumenten zelf inbrachten zou voldoen aan de acceptatiecriteria van de geldverstrekker en ook niet nagevraagd of er na fiscale afrekening nog voldoende over zou blijven voor de vereiste eigen inbreng. Uiteindelijk is de aanvraag door de geldverstrekker afgewezen nadat de vader vlak voor de overdracht toestemming voor een tweede hypotheekinschrijving aanvraag bij de geldverstrekker en de geldverstrekker zo bekend werd met de financieringsconstructie van de consumenten waarbij geld werd geleend van de holding. De consumenten hebben daarbij onweersproken gesteld dat er geldverstrekkers zijn die een dergelijke financieringsconstructie wel hadden geaccepteerd. Naar het oordeel van de commissie is het onder de hiervoor genoemde omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat de adviseur aanspraak wil (blijven) maken op de volledige advieskosten.²
- 3.4 De commissie overweegt verder dat ten tijde van de zitting naar voren is gekomen dat de door de consumenten afgesloten duurdere financiering bij een private partij overgesloten of geherfinancierd kan worden tegen een lager tarief. De commissie oordeelt daarom dat de vordering van de consumenten van € 141.971,55 die ziet op vergoeding van het renteverschil tussen het tarief dat de geldverstrekker aanbood en het duurdere tarief dat de consumenten hebben afgesloten gedurende een looptijd van minstens 7 jaar, wordt afgewezen omdat de vordering hypothetisch van aard is. Daarbij is ook redengevend het geslaagde beroep van de adviseur op artikel 6:101 van het Burgerlijk Wetboek (BW) waarin de zogenoemde eigenschuldregeling en de schadebeperkingsplicht is opgenomen.
- 3.5 De vorderingen die zien op vergoeding van de notariskosten (€ 3.500,-) en de bereidstellingsprovisie (€ 4.100,-) wijst de commissie ook af op grond van artikel 6:101 BW. Daartoe is redengevend dat de consumenten zonder de adviseur hierover te informeren de leveringsdatum een half jaar hebben vervroegd en nadat de geldverstrekker de aanvraag afwees, niet hebben onderzocht of de verkoper uitstel wilde geven om een financiering te regelen. Door de adviseur is onweersproken aangevoerd dat dit mogelijk was op grond van het koopcontract. Dit had kenbaar moeten zijn voor de consumenten. Ook zijn partijen het erover eens dat bij dezelfde geldverstrekker wel een financiering had kunnen worden verkregen, mits de financieringsconstructie zou worden aangepast.

² Vergelijk GC Kifid 2021-0318, 2022-0670, 2025-0804 en 2026-0205, te vinden op www.kifid.nl, onder Kennis en uitspraken.

Het niet actief inspelen op deze omstandigheden komt naar het oordeel van de commissie in dit geval voor rekening en risico van de consumenten.

- 3.6 De consumenten hebben daarnaast meerdere verwijten aangevoerd. De commissie heeft hier kennis van genomen, ook als ze er niet nadrukkelijk op in is gegaan in de uitspraak. De overige klachten kunnen echter niet tot een ander oordeel leiden over de ingestelde vorderingen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering gedeeltelijk toe en beslist dat de adviseur gehouden is het op het moment van de zitting nog openstaande bedrag terzake door de consumenten aan de adviseur verschuldigde advies- en bemiddelingskosten kwijt te schelden.

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 van de geschillencommissie te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen/.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999

Website: www.kifid.nl