Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-0818
(mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mr. P.V. Remmerswaal, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 9 maart 2021
Ingediend door	: De consumenten
Tegen	: Hypotheek Visie Centrale B.V., gevestigd te Best, verder te noemen de adviseur
Datum uitspraak	: 16 september 2021
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen

Samenvatting

De consumenten hebben de adviseur benaderd voor hypotheekadvies. Tijdens de adviesgesprekken is besproken dat een verhoogde inschrijving zal worden gedaan zodat zij extra financiering kunnen aanvragen. Als zij op een later moment extra financiering aanvragen, geeft de adviseur aan dat hiervoor opnieuw bemiddelingskosten in rekening zullen worden gebracht. De consumenten zijn het daar niet mee eens en stellen zich op het standpunt dat de adviseur de verwachting heeft gewekt dat zij geen extra kosten hoeven te maken. Zij hebben zich vervolgens tot een andere partij gewend voor de aanvraag van extra financiering en vorderen vergoeding van de kosten daarvan. De commissie is van oordeel dat niet is gebleken dat partijen hebben afgesproken dat de consumenten kosteloos extra financiering kunnen aanvragen. Daarnaast is geen sprake van schade die voor vergoeding in aanmerking komt. De vordering wordt afgewezen.

1. De procedure

1.1 De commissie beslist op basis van haar 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 De commissie is van oordeel dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak wordt daarom op grond van de stukken beslist.

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 De consumenten hebben zich in december 2019 gewend tot de adviseur voor hypotheekadvies bij het aankopen van een nieuwbouwwoning.

2.2 Tijdens het adviestraject is onder meer besproken dat de hypotheek voor een hoger bedrag dan de lening kan worden ingeschreven, zodat de bestaande hypothecaire geldlening op een later moment verhoogd kan worden.

2.3 De adviseur heeft vervolgens een adviesrapport uitgebracht dat op 30 december 2019 door de consumenten is ondertekend. Op 22 januari 2020 is een bindende hypotheekofferte uitgebracht die door hen is ondertekend.

2.4 Op 9 februari 2021 hebben de consumenten bij de adviseur geïnformeerd naar de mogelijkheid om aanvullende financiering te krijgen. De adviseur heeft hen geïnformeerd dat het aanvragen van extra financiering bemiddelingskosten van € 2.495,- met zich brengt. Vervolgens hebben de consumenten zich tot de kredietverstrekkende bank gewend en het extra krediet geregeld zonder gebruik te maken van de dienstverlening van de adviseur.

2.5 De consumenten hebben op 8 maart 2021 een klacht ingediend bij de adviseur over de bemiddelingskosten. De klacht is door de adviseur afgewezen, waarna de consumenten op 9 maart 2021 een klacht hebben ingediend bij Kifid.

De klacht en vordering

2.6 De consumenten stellen zich op het standpunt dat de adviseur tijdens het eerste gesprek de verwachting heeft gewekt dat voor het aanvragen van aanvullende financiering geen extra kosten in rekening worden gebracht. Achteraf blijkt dat hiervoor wel opnieuw bemiddelingskosten in rekening zullen worden gebracht. De consumenten hebben ervoor gekozen zich hiervoor niet tot de adviseur te wenden, maar tot de kredietverlenende bank. Zij vorderen vergoeding van de kosten die de kredietverlenende bank daarvoor heeft gerekend, te weten € 1.400,-.

Het verweer

2.7 De adviseur heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consumenten. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

3.1 Het geschil tussen partijen draait in de kern om de vraag of de adviseur de consumenten verkeerd heeft geïnformeerd en daardoor gehouden is de kosten van € 1.400,- te vergoeden. De commissie is van oordeel dat de vordering van de consumenten moet worden afgewezen en licht dat hieronder toe.

3.2 De commissie merkt op dat zij uit het klachtdossier niet kan opmaken wat er tussen partijen precies is besproken met betrekking het verhoogd inschrijven van de hypothecaire geldlening. Als uitgangspunt geldt dat de adviseur recht heeft op een vergoeding voor zijn werkzaamheden. Het staat hem in beginsel vrij om de hoogte van die vergoeding zelf vast te stellen. De consumenten zijn op hun beurt vrij om te kiezen van welke partij zij diensten afnemen. Het is niet gebleken dat tussen partijen de afspraak is gemaakt dat de adviseur voor het doen van latere aanvragen voor extra financiering geen bemiddelingskosten in rekening brengt.

3.3 Voor zover de consumenten stellen dat de adviseur hen had moeten informeren dat zij bemiddelingskosten zouden moeten betalen bij het aanvragen van extra financiering, overweegt de commissie het volgende. In het geval dat zou komen vast te staan dat de adviseur de consumenten hierover onvoldoende heeft geïnformeerd, dan kan daardoor geen schade zijn ontstaan. De consumenten hadden dan immers nog steeds kosten moeten maken voor de aanvraag van extra financiering. Die klacht is daarom ongegrond.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is 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.

Binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van vergissingen in de uitspraak zoals schrijffouten, een verkeerde naam/datum of rekenfouten. De beslissing van de geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Binnen een maand na de verzenddatum van de uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen om de uitspraak aan te vullen als u vindt dat de geschillencommissie niet heeft beslist over alle onderdelen van uw vordering. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de geschillencommissie in haar uitspraak niet uitdrukkelijk al uw argumenten, ter onderbouwing van uw vordering, heeft behandeld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het reglement van de geschillencommissie, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.