Tussenuitspraak Commissie van Beroep Kifid nr. 2026-0051a

mr. S.C.H. Molin, voorzitter, mr. E.E. van Tuyll van Serooskerken-Röel, mr. K.A.J. Bisschop, F.R. Valkenburg AAG, RBA, P.G. Polstra AA RB, leden en mr. H.C. Dobbelaar-ten Cate, secretaris.

Datum uitspraak	10 september 2026
Beroep ingediend door	Haagsch Hypotheek & Pensioencentrum B.V., h.o.d.n. HHP Hypotheken en Verzekeringen, verzoeker in beroep, verder te noemen de adviseur
Tegen	De consument
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Tussenuitspraak

Samenvatting

De consument heeft de adviseur geraadpleegd in het kader van de aankoop van een nieuwe woning waarbij hij zijn deel in de woning die hij samen met zijn ex-partner in eigendom had zou overdragen aan deze ex-partner. De adviseur is er bij het opstellen van het financieringsplan voor de aanschaf van de nieuwe woning van uitgegaan dat de relatief lage rente van de hypothecaire geldlening gesloten ter financiering van de oude woning in het kader van de zogenoemde meeneemregeling ook zou gaan gelden voor de financiering van de nieuwe woning. Dit bleek niet het geval. De vraag die voorligt is of dit verkeerde advies tot schade heeft geleid.

1. De procedure in beroep

1.1 Bij een op 23 januari en 9 februari 2026 ontvangen beroepschrift met bijlagen heeft de adviseur bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening (hierna: de Commissie van Beroep) beroep ingesteld tegen een uitspraak van de Geschillencommissie Kifid (hierna: de Geschillencommissie) van 15 december 2025 (dossiernummer [nummer], gepubliceerd onder nummer 2025-1001).

1.2 De consument heeft op 23 maart 2026 een verweerschrift met bijlagen ingediend en daarbij incidenteel beroep ingesteld.

De mondelinge behandeling van het beroep heeft plaatsgehad op 8 juni 2026. Namens de adviseur was [naam 1] aanwezig via een videoverbinding, hij werd bijgestaan door mr. J. Huitema, advocaat. De consument was aanwezig en werd bijgestaan door [naam 2], verbonden aan Stichting Achmea Rechtsbijstand. Partijen hebben hun standpunt toegelicht en vragen van de Commissie van Beroep beantwoord.

2. De procedure bij de Geschillencommissie

Voor het verloop van de procedure bij de Geschillencommissie verwijst de Commissie van Beroep naar de uitspraak van de Geschillencommissie van 15 december 2025.

3. De feiten

3.1 De consument heeft in 2020 met zijn toenmalige partner (hierna: de ex-partner) een woning (hierna: de woning) gekocht. Daarvoor hebben zij een hypothecaire geldlening afgesloten bij Aegon (hierna: de bank).

3.2 In de voorwaarden van de hypothecaire geldlening was een meeneemregeling opgenomen. Deze hield het volgende in:

*'**Artikel 9. Meenemen van de renterechten van uw lening bij verhuizing***
9.1 Als u verhuist kunt u de renterechten van de lening voor de oude woning meenemen naar de lening van de nieuwe woning. Onder de renterechten verstaan wij:
• de contractrente;
• de resterende rentevaste periode.
9.2 Voor het meenemen van de renterechten naar de lening van uw nieuwe woning gelden een aantal voorwaarden:
(...)
d. Het gaat om vrijwillige, onderhandse verkoop van de oude woning.
(...)'

3.3 In september 2022 hebben de consument en zijn ex-partner hun relatie beëindigd. In januari 2023 heeft de consument de adviseur benaderd om te adviseren rondom het aankopen van een nieuwe woning door de consument en de overdracht van zijn eigendomsdeel in de woning aan de ex-partner.

3.4 Op 14 februari 2023 heeft de adviseur een financieringsopzet opgesteld. Daarbij is deze ervan uitgegaan dat de consument in aanmerking kwam voor de meeneemregeling.

3.5 Op 16 februari 2023 heeft de consument een nieuwe woning aangekocht. De adviseur heeft vervolgens een hypotheekaanvraag ingediend bij de bank. Op 17 februari 2023 heeft de bank een voorlopige offerte uitgebracht waarbij de meeneemregeling is toegepast.

3.6 Op 1 maart 2023 heeft de consument de voorlopige offerte ondertekend. Op 9 maart 2023 heeft de adviseur alle benodigde stukken ingediend bij de bank. Op 16 maart 2023 heeft de bank de adviseur geïnformeerd dat de consument waarschijnlijk geen gebruik kon maken van de meeneemregeling.

3.7 Op 27 maart 2023 heeft de bank een nieuwe hypotheekofferte uitgebracht, zonder toepassing van de meeneemregeling. De consument heeft deze offerte voor akkoord ondertekend.

3.8 De consument heeft bij Kifid een klacht ingediend tegen de bank. Op 12 maart 2024 is deze klacht afgewezen. Daarbij is door de Geschillencommissie geoordeeld dat de consument niet voldoet aan de voorwaarden om gebruik te mogen maken van de meeneemregeling. Er was geen sprake van onderhandse verkoop van de oude woning, omdat de consument slechts zijn eigendomsdeel heeft overgedragen aan zijn ex-partner in het kader van de verdeling van de gemeenschap. Daarnaast heeft de Geschillencommissie geoordeeld dat door de bank ook niet is toegezegd dat de consument van de meeneemregeling gebruik mocht maken.

3.9 De consument heeft na deze uitspraak een klacht ingediend bij de adviseur. De partijen zijn niet tot een overeenstemming gekomen waarna de consument een klacht heeft ingediend bij Kifid.

4. De klacht en de uitspraak van de Geschillencommissie

4.1 De consument klaagt erover dat de adviseur zijn zorgplicht tegenover de consument heeft geschonden door de consument niet (tijdig) te informeren over de onmogelijkheid om van de meeneemregeling gebruik te maken. Had de consument eerder geweten dat hij de meeneemregeling niet kon meenemen, dan had hij de koop van de nieuwe woning kunnen ontbinden en andere financieringsmogelijkheden kunnen bekijken. Nu heeft de consument hogere maandlasten dan hij bij de adviseur had aangegeven te willen hebben. De consument heeft schade geleden en vordert met een beroep op een schadeberekening van Cadension B.V. (hierna: Cadension) € 63.948,- met wettelijke rente, betaling van expertisekosten en terugbetaling van de advieskosten.

4.2 De Geschillencommissie heeft geoordeeld dat de adviseur zijn zorgplicht tegenover de consument heeft geschonden. Hierdoor is de consument de kans ontnomen om in overleg met zijn partner alsnog gebruik te maken van de meeneemregeling. De Geschillencommissie heeft de kans dat de consument alsnog gebruik had kunnen maken geschat op 75%. De Geschillencommissie heeft € 17.181,- aan de consument toegewezen. Hierbij heeft de Geschillencommissie rekening gehouden met de onzekerheid of de consument gedurende de volledige (ruim) 17 jaar van de resterende rentevaste periode gebruik zal (kunnen) maken van de meeneemregeling, de Geschillencommissie gaat ervan uit dat dit slechts gedurende 8,5 jaar het geval zou zijn. De overige vorderingen zijn afgewezen.

5. De beoordeling van het beroep

5.1 De adviseur heeft in zijn beroepschrift geklaagd over het procesverloop in eerste aanleg en met name over de wijze waarop de zitting bij de Geschillencommissie is geagendeerd en hij (in zijn visie te beperkt) in de gelegenheid is gesteld om op een nieuw verwijt van de consument te reageren. Gelet op de hem in beroep geboden mogelijkheid om alsnog op de door hem gewenste wijze verweer te voeren kunnen deze klachten hem echter niet baten.

5.2 Zoals door de Geschillencommissie is overwogen en door de adviseur in zijn beroepschrift (onder 3.3.1) wordt erkend, is tussen partijen niet in geschil dat de adviseur de consument verkeerd heeft geïnformeerd over het gebruik kunnen maken van de meeneemregeling en is er in zoverre sprake van een tekortkoming van de adviseur. Daarbij merkt de Commissie van Beroep op dat het debat over een al dan niet bestaan hebbende mogelijkheid om de gehele woning te verkopen een rol speelt bij de vraag of de hiervoor genoemde tekortkoming tot schade heeft geleid (te weten: is de consument door die tekortkoming de kans ontnomen om voor een oplossing te kiezen waarbij hij wel van de meeneemregeling gebruik had kunnen maken) en dat het niet adviseren van die algehele verkoop niet – zoals de adviseur kennelijk meent – door de consument en/of de Geschillencommissie aan de hem verweten tekortkoming ten grondslag wordt gelegd.

5.3 Het geschil van partijen heeft dan ook met name betrekking op de vraag of de consument als gevolg van de onder 5.2 beschreven tekortkoming van de adviseur schade heeft geleden en zo ja tot welk bedrag.

5.4 De adviseur beantwoordt het eerste onderdeel van deze vraag, naar de Commissie van Beroep begrijpt, in negatieve zin. Zijn standpunt houdt in dat er geen sprake is van een causaal verband tussen de tekortkoming en de schade die de consument stelt te lijden nu, gelet op de nadrukkelijke wens van de consument en zijn ex-partner dat deze laatste in de woning zou blijven wonen, het gebruikmaken van de meeneemregeling niet tot de mogelijkheden behoorde. Voorts voert hij aan dat op het moment van zijn advisering het gebruikmaken van die regeling ook praktisch niet meer te verwezenlijken viel.

5.5 De consument is het niet eens met het standpunt van de adviseur. Hij stelt dat ten tijde van het gesprek op 25 januari 2023 alle opties openlagen (hij heeft het eerste bod op zijn nieuwe woning eerst op 6 februari 2023 uitgebracht). Zijn standpunt houdt in dat bij een juiste voorlichting van de adviseur omtrent de meeneemregeling hij en zijn ex-partner ervoor hadden kunnen kiezen om de hele woning te verkopen waardoor hij bij de aanschaf van zijn nieuwe huis wel gebruik had kunnen maken van de meeneemregeling. Volgens de consument beloopt zijn schade dan ook het verschil tussen de rente die hij sinds de aanschaf van zijn nieuwe woning daadwerkelijk heeft betaald en gedurende de destijds overeengekomen rentevaste periode nog zal betalen en de rente die hij bij gebruikmaking van de meeneemregeling over die periode zou hebben voldaan. Hij verwijst in dit verband naar de in eerste aanleg overgelegde schadeberekening van Cadension. Volgens de consument komt het hele daarin becijferde bedrag voor vergoeding door de adviseur in aanmerking en niet, zoals de Geschillencommissie heeft geoordeeld, slechts 75% van de helft daarvan. Volgens consument had hij gedurende de gehele rentevaste periode van nog (ruim) 17 jaar van de meeneemregeling kunnen profiteren.

5.6 De Commissie van Beroep is van oordeel dat wat beide hiervoor aan de orde zijnde punten betreft de consument in beginsel het gelijk aan zijn zijde heeft. De consument heeft voldoende overtuigend toegelicht dat indien de adviseur hem niet – ten onrechte – had voorgehouden dat hij in geval van overdracht van zijn aandeel in de woning aan zijn ex-

partner gebruik kunnen maken van de meeneemregeling bij de aanschaf van zijn nieuwe huis, hij en zijn partner zouden hebben gekozen voor een constructie die dit gebruik wel mogelijk zou maken, zijnde – naar door de adviseur niet wordt bestreden – de algehele verkoop van het huis. In dit verband wijst de Commissie van Beroep op de door de adviseur op zichzelf niet betwiste omstandigheden dat de consument en zijn ex-partner na de beëindiging van hun relatie in september 2022 op goede voet met elkaar in de woning zijn blijven wonen en dat zij in goed overleg een oplossing hebben geprobeerd te vinden voor hun woonsituatie waarbij zij beiden een gunstige rente zouden kunnen behouden. Dat de ex-partner in dat kader openstond voor een volledige verkoop van de woning en haar financiële situatie, anders dan de adviseur heeft geopperd, daarvoor geen beletsel vormde, volgt ook uit de door de consument in het geding gebrachte verklaringen van de vader van de ex-partner en van de ex-partner zelf van respectievelijk 2 maart 2026 en 19 maart 2026 en vindt voorts steun in het feit dat de ex-partner binnen een jaar na het vertrek van de consument ook zelf de woning heeft verlaten.

5.7 Gelet hierop acht de Commissie van Beroep het dermate waarschijnlijk dat de consument en zijn ex-partner bij een juiste voorlichting tot volledige verkoop van de woning zouden zijn overgegaan en dat de consument bijgevolg in aanmerking zou zijn gekomen voor gebruik van de meeneemregeling, dat zijn schade als gevolg van de tekortkoming van de adviseur moet worden gesteld op 100% van het (netto)renteverschil en niet op slechts 75% daarvan. Voor een beperkte toewijzing omdat de consument mogelijk niet gedurende de gehele rentevaste periode van nog ruim 17 jaar van de meeneemregeling gebruik zou blijven maken, ziet de Commissie van Beroep geen aanleiding. De consument merkt terecht op dat een opvolgende verhuizing aan dat gebruik niet in de weg zou behoeven te staan.

5.8 Met betrekking tot de door Cadension berekende schade wijst de Commissie van Beroep op het volgende. De consument maakt, zoals gezegd, aanspraak op schade over de volledige destijds overeengekomen rentevaste periode die loopt tot 1 september 2040. Blijkens een voetnoot op pagina 2 en de passages onderaan pagina's 4 en 5 van het rapport van Cadension is dit ook het uitgangpunt van de schadeberekening. Daarmee strookt echter niet dat de schade over 330 maanden wordt berekend, zijnde dit immers een periode van 27.5 jaar (eindigend op 1 september 2050) in plaats van 17.5 jaar (eindigend op 1 september 2040). De Commissie van Beroep verzoekt partijen zich omtrent deze kennelijke vergissing uit te laten, eerst de consument en daarna de adviseur, waarbij de consument bij zijn uitlating een nieuwe becijfering van zijn schade dient over te leggen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het feit dat de schade van de consument voor een deel vervroegd aan hem is/zal worden uitbetaald en het aan hem uit te keren bedrag in zoverre contant moet worden gemaakt tegen een percentage van 4 % op jaarbasis, zoals de Geschillencommissie (onbestreden) tot uitgangspunt heeft genomen. Bij de berekening geldt als peildatum 1 april 2023. Bij de berekening dient voorts rekening te worden gehouden met een eventueel inmiddels door de adviseur aan de consument betaald bedrag.

5.9 Het voorgaande brengt mee dat niet behoeft te worden ingegaan op het betoog van de adviseur over (de toepassing van het leerstuk) kansschade.

6. De beslissing

De Commissie van Beroep

6.1 bepaalt dat de consument zich kan uitlaten over het onder 5.8 overwogene, binnen een periode van vier weken na deze uitspraak;

6.2 bepaalt dat de adviseur binnen een periode van vier weken na ontvangst van de uitlating van de consument hierop kan reageren;

6.3 houdt iedere verdere beslissing aan.

Deze uitspraak is op bovenvermelde datum tot stand gekomen met inachtneming van de bepalingen van het Reglement Commissie van Beroep financiële dienstverlening.