Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0369

(mr. dr. ing. A.J. Verdaas, voorzitter en mr. M.C. Mulder, secretaris)

Datum uitspraak	13 mei 2025
Klacht van	De consument
Tegen	Leiboom B.V., handelend onder de naam Het Hypotheek Team, gevestigd te Breda, verder te noemen de adviseur
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Samenvatting

Hypotheekadvies. De consument verwijt de adviseur dat deze, in strijd met de expliciete wens van de consument en de medekoper, een hypotheek heeft aangevraagd bij een partij waarbij het niet mogelijk is dat de contractanten na verkoop van de woning beiden gebruik maken van de meeneemregeling voor de financiering van hun nieuwe woningen. De consument heeft de lage rente niet kunnen meenemen naar zijn nieuwe woning en vordert een schadevergoeding van € 59.172,-. De commissie is van oordeel dat de vraag of de adviseur een verwijt kan worden gemaakt in het midden kan blijven, omdat niet is komen vast te staan dat de consument door de vermeende fout schade heeft geleden. De vordering van de consument wordt afgewezen.

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 van 15 september 2024, 23 oktober 2024 en 12 november 2024; 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 24 april 2025. Op de hoorzitting was de consument aanwezig. Namens de adviseur was aanwezig [naam 1], directeur. De adviseur werd vertegenwoordigd door professioneel gemachtigde mr. H. Delhaas, advocaat te Amsterdam.

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 consument en een vriend van de consument (hierna: de huisgenoot) hebben zich in het najaar van 2021 gewend tot de adviseur voor advies en bemiddeling bij het verkrijgen van een hypothecaire geldlening voor de aanschaf van een woning.

2.2 Op 2 november 2021 heeft de adviseur de consument en zijn huisgenoot per e-mail twee berekeningen voorgelegd, te weten een berekening met een rentevastperiode van 10 jaar bij [hypotheekverstrekker 1] en een berekening met een rentevastperiode van 30 jaar bij [hypotheekverstrekker 2]. De adviseur heeft in deze mail onder meer het volgende aangegeven:

> *"30 jaar vast lijkt me interessant omdat je het rentecontract kunt meenemen naar een volgende eigen woning. Als je dat interessant lijkt zal ik van tevoren bij de bank vragen of het rentecontract in tweeën gesplitst kan worden zodra jullie je eigen weg gaan. Is dat een goed idee?"*

2.3 De consument heeft op 3 november 2021 op deze e-mail geantwoord. In deze e-mail is onder meer het volgende opgenomen:

> *"Uiteindelijk kiezen wij voor 30 jaar vaste rente. Hierbij zouden wij het rentecontract in tweeën willen splitsen zodra we besluiten deze woning te verkopen."*

2.4 Op 11 november 2021 heeft de adviseur een gewijzigde financieringsopzet opgesteld en hij heeft deze financieringsopzet, genaamd "[hypotheekverstrekker 3] 30 jaar vast met NHG en Arbeidsmarktscan.pdf" aan de consument gemaild.

2.5 De consument en zijn huisgenoot hebben in januari 2022 een hypothecaire geldlening van € 351.000,- afgesloten bij [hypotheekverstrekker 3]. De lening bestond uit twee identieke leningdelen van ieder € 175.500,- met ieder een rente van 1,4% voor 30 jaar vast. Het betreft een lening met NHG.

2.6 De consument en zijn huisgenoot hebben eind 2023 besloten dat zij ieder hun eigen weg gaan. De consument heeft zich in november 2023 tot de adviseur gewend voor een vrijblijvend gesprek over de mogelijke verhuizing en de hypotheeksituatie. De adviseur heeft in het bijzijn van de consument gebeld met [hypotheekverstrekker 3] om te vragen of beide contractanten gebruik zouden kunnen maken van de meeneemregeling. [hypotheek-verstrekker 3] heeft aangegeven dat dit niet mogelijk is.

2.7 De consument heeft zijn aandeel in de woning in november 2024 overgedragen aan zijn huisgenoot. De consument en zijn huisgenoot hebben afspraken gemaakt over de verdeling van de overwaarde van de woning en aanverwante zaken.

2.8 De consument heeft in december 2024 een andere woning gekocht en gefinancierd.

De klacht en vordering

2.9 De consument vordert dat de adviseur hem een schadevergoeding betaalt van € 59.172,-. Hij voert de volgende argumenten aan voor zijn vordering.

2.10 De adviseur heeft een fout gemaakt. De adviseur wist dat de samenwoning van de consument en zijn huisgenoot tijdelijk was en dat zij een lening wilden met een meeneemregeling die kon worden 'opgesplitst', waarna beiden – na het beëindigen van de samenwoning – voor hun nieuw aan te kopen woningen gebruik hadden kunnen maken van het rentetarief van 1,4% dat voor 30 jaar was vastgezet. Dit was een voorwaarde die zij met de adviseur hebben gedeeld. De afgesloten lening voldoet niet aan deze voorwaarde.

2.11 De schade van € 59.172,- bestaat uit het verschil tussen de oorspronkelijke rente van 1,4% per jaar bij [hypotheekverstrekker 3] en de hypotheekrente voor vergelijkbare NHG-leningen ten tijde van het aangaan van de nieuwe lening in 2024, welke rente door de consument is bepaald op 3,6%.[1] De berekening is uitgevoerd over de resterende rentevastperiode van circa 27 jaar. Ter zitting heeft de consument aangegeven dat zijn schade, berekend over 10 jaar, ongeveer € 20.000,- netto (inclusief voordeel uit hypotheekrenteaftrek) bedraagt.

Het verweer

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

3. De beoordeling

Waar deze zaak over gaat

3.1 De commissie moet beoordelen of de adviseur een bedrag van € 59.172,-, of enig ander bedrag, aan de consument moet betalen. De commissie is van oordeel dat de adviseur dit niet hoeft te doen. Zij licht dit oordeel als volgt toe.

Het toetsingskader

3.2 De rechtsverhouding tussen partijen is te kwalificeren als een overeenkomst van opdracht.

[1] De consument heeft deze rente tot uitgangspunt genomen en niet de door hem afgesloten rente van 4,0% omdat zijn huidige lening geen NHG-lening is en de oude lening wel.

In de uitvoering van de opdracht geldt als uitgangspunt dat een adviseur ten opzichte van de consument de zorg dient te betrachten de van een redelijk bekwaam en redelijk handelend adviseur mag worden verwacht.[2]

3.3 Van een redelijk bekwaam en redelijk handelend adviseur mag worden verwacht dat hij beschikt over de nodige deskundigheid en vakkennis, dat hij de financiële belangen van zijn cliënt naar beste weten en kunnen behartigt en dat hij zorgvuldigheid betracht in de advisering van zijn cliënt. De adviseur is daarbij gehouden informatie in te winnen bij de cliënt omtrent diens kennis en ervaring, wensen, doelen, risicobereidheid en mogelijkheden teneinde zich ervan te verzekeren dat de door hem te verstrekken adviezen passend zijn gelet op de wensen en mogelijkheden van de cliënt. Daarnaast mag van een redelijk bekwaam en redelijk handelend adviseur worden verwacht dat hij zijn cliënt zodanig informeert over de aard van het product en de risico's van zijn keuzes, dat zijn cliënt vóór het sluiten van een hypothecaire geldlening een weloverwogen beslissing kan nemen.[3] Uiteindelijk dient een hypotheekadvies van een adviseur, met het oog op alle omstandigheden van het geval, passend te zijn.

Is de adviseur aansprakelijk voor de gestelde schade?

3.4 Naar het oordeel van de commissie kan in het midden blijven of de adviseur tegenover de consument toerekenbaar tekortgeschoten is in de uitvoering van de opdracht. Ook als de vermeende fout is gemaakt, heeft dit niet tot de schade geleid die de consument stelt te hebben geleden. Er is namelijk geen sprake van het vereiste 'causaal verband' tussen de gestelde tekortkoming van de adviseur en de schade die de consument van hem vordert. De commissie licht dit als volgt toe.

3.5 Om te bepalen of een fout tot schade heeft geleid, moet de situatie met fout worden vergeleken met de situatie zonder fout. In de situatie zonder fout zou de adviseur aan de consument hebben voorgelegd dat [hypotheekverstrekker 3] de gewenste splitsing van de meeneemregeling (nog) niet aanbood. De consument heeft verklaard dat hij in dat geval een beroep zou hebben gedaan op het financieringsvoorbehoud en de lening bij [hypotheekverstrekker 3] niet zou hebben afgesloten. Hij heeft niet gesteld dat hij in dat geval een financiering met een splitsbare meeneemregeling zou hebben afgesloten bij een andere partij. Ook heeft hij niet gesteld dat die mogelijkheid op dat moment bestond. Het door de consument gevoelde nadeel is daarmee geen gevolg van de gestelde tekortkoming van de adviseur.

[2] Zie Hoge Raad 6 september 2013, ECLI:NL:HR:2013:CA1725, r.o. 3.4.2., te vinden op www.rechtspraak.nl en artikel 7:401 Burgerlijk Wetboek, opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.
[3] Zie Kifid GC 2012-343, 2014-411, te vinden op www.kifid.nl/uitspraken.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering 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

Bijlage – Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Boek 7 Burgerlijk Wetboek

Artikel 401

De opdrachtnemer moet bij zijn werkzaamheden de zorg van een goed opdrachtnemer in acht nemen.