Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-0194
(mr. D.P.C.M. Hellegers, voorzitter en mr. R.P.W. van de Meerakker, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 2 november 2020
Ingediend door	: Consument
Tegen	: QUION Hypotheekbemiddeling B.V. h.o.d.n. Hypotrust, gevestigd te Rotterdam, verder te noemen Hypotrust
Datum uitspraak	: 3 maart 2021
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen

Samenvatting

Consument heeft geprobeerd zijn hypotheek te verhogen om een woning voor zijn dochter aan te kopen. De hypotheekinschrijving bood daarvoor ruimte. Hypotrust heeft die aanvraag afgewezen op grond van haar acceptatiebeleid. De commissie is van oordeel dat de klacht moet worden afgewezen. Aan dat oordeel ligt ten grondslag dat consument een hypotheekadviseur in de arm had genomen, die op de hoogte had moeten zijn van het acceptatiebeleid van Hypotrust of, voor zover onduidelijkheden bestonden over dat beleid, vragen aan Hypotrust had moeten stellen.

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 consument; 2) het verweerschrift van Hypotrust; en 3) de reactie van de consument (de repliek).

1.2 De commissie is van oordeel dat dit geschil zich leent voor verkorte behandeling als bedoeld in artikel 32 van haar reglement. Dit houdt in dat de uitspraak niet bindend is en dat partijen elkaar dus niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

De feiten

De commissie gaat uit van de volgende feiten.

2.1 Consument heeft in 2018 een hypothecaire geldlening afgesloten bij Hypotrust. Daarvoor heeft hij advies ingewonnen een hypotheekadviseur.

2.2 Uit de hypotheekakte blijkt dat er een geldlening is verstrekt met een totale hoofdsom van € 750.000,-.

Middels de akte wordt een hypotheekrecht gevestigd met een totale waarde van € 1.800.000,-. De inschrijving van de geldlening wordt op € 1.200.000,- gezet.

2.3 In de van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is over verhogingen van de geldlening het volgende bepaald:

> *24 Verhoging en heropname Lening*
> *24.1 Op schriftelijk verzoek van de Geldnemer kan de Geldverstrekker, tot tweederde van het in de Hypotheekakte genoemde totaalbedrag van de hypotheekstelling, overgaan tot het verstrekken van een (additionele) Lening, respectievelijk tot het geheel of gedeeltelijk opnieuw als Lening verstrekken van de op de Lening verrichte (vervroegde) aflossingen. De Geldverstrekker zal voor de beoordeling van de vraag of tot het verstrekken van de (additionele) Lening over zal worden gegaan, de op dat moment voor de Geldverstrekker geldende (acceptatie)normen hanteren.*
> *24.2 De voorwaarden, waaronder het in het voorgaande lid bedoelde zal geschieden, worden door de Geldverstrekker en Hypotrust vastgesteld.*
> *24.3 Indien de Geldnemer een (additionele) Lening wenst aan te gaan die (alleen of tezamen met het Verschuldigde) het totaalbedrag (als genoemd in Artikel 24.1) te boven gaat, zal hij aan de Geldverstrekker –naar het oordeel van de Geldverstrekker passend- Onderpand verlenen, dat in rang direct moet volgen op het eerder aan de Geldverstrekker verleende Onderpand, dan wel een Hypotheek of Pandrecht eerste in rang op een nog niet verbonden Onderpand respectievelijk Verpand Goed. Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit Artikel 24 is als dan van overeenkomstige toepassing.*

2.4 In 2020 heeft de hypotheekadviseur voor consument een verhoging van de geldlening aangevraagd voor box 3 doeleinden. Bedoeld werd het bedrag te lenen ten behoeve van een aankoop van een woning voor de dochter van consument. Hypotrust heeft op 7 juli 2020 aan de adviseur laten weten dat de ophoging niet zou worden toegestaan.

2.5 Hypotrust heeft voor haar afwijzing van het verzoek verwezen naar de door haar gehanteerde acceptatievoorwaarden. Daarin is, voor zover hier relevant, het volgende opgenomen:

> *Het is alleen toegestaan een box 3 deel mee te financieren als het doel van de lening in lijn is met de volgende toegestane doelen:*
>
> - *Het verkrijgen in eigendom van de eigen woning*
> - *Kwaliteitsverbetering*
> - *Vergoeding aan de vertrekkende partner of erfgenamen*

- *Afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond*
- *Voor algehele aflossing van een hypothecaire lening*

De klacht, de vordering en het verweer

Vordering consument

2.6 Gevorderd wordt (i) dat tegen een aangepaste rentevergoeding mag worden overgestapt naar een andere geldverstrekker, of (ii) dat de verhoging tot aan de ingeschreven som mogelijk wordt gemaakt.

Grondslagen en argumenten daarvoor

2.7 Consument heeft de hogere inschrijving verricht met het oog op de (latere) verkrijging van een aanvullende lening ten behoeve van de aankoop van een woning voor zijn dochter. Uit de informatie die aan hem beschikbaar werd gesteld, voorafgaand aan het sluiten van de geldlening valt niet op te maken dat er beperkingen verbonden zijn aan de mogelijkheid van ophoging van de geldlening. De acceptatievoorwaarden maakten van die informatie geen deel uit, dat had wel moeten plaatsvinden. De zorgplicht de juiste informatie te verstrekken kan niet worden doorgeschoven naar de adviseur. Daarnaast heeft consument gesteld dat de acceptatievoorwaarden zelf geen duidelijkheid bieden. In de acceptatievoorwaarden had duidelijk moeten worden opgenomen dat verhogingen onder zeer beperkte voorwaarden mogelijk zijn.

Het verweer

2.8 Hypotrust heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

3.1 De commissie is van oordeel dat consument er niet gerechtvaardigd op mocht vertrouwen dat hij ten behoeve van de aankoop van een woning voor zijn dochter de hypothecaire geldlening kon opnemen tot aan het bedrag van de inschrijving. Aan de basis van dat oordeel ligt het gegeven dat consument via zijn adviseur een hypothecaire geldlening bij geldverstrekker heeft afgesloten. Juridisch gezien is die adviseur de hulppersoon van consument, zodat de wetenschap en fouten van die adviseur moeten worden toegerekend aan consument (zie bijvoorbeeld Geschillencommissie Kifid, 2016-526 en 2019-931).

3.2 Volgens vaste rechtspraak van het Kifid geldt dat van een hypotheekadviseur mag worden verwacht dat hij bekend is met het acceptatiebeleid van de geldverstrekkers bij wie hij voor consumenten leningen afsluit. Zie Geschillencommissie Kifid, nrs. 2018-488 en 2019-507.

Verder volgt uit de rechtspraak van het Kifid dat het bij onduidelijkheden over de vraag hoe de acceptatievoorwaarden moeten worden begrepen aan de adviseur is om tijdig contact op te nemen met de geldverstrekker en om uitleg te vragen. Zie Geschillencommissie Kifid, nrs. 2017-720 en 2019-813.

3.3 Uit de algemene voorwaarden en de acceptatievoorwaarden kan naar oordeel van de commissie niet worden afgeleid dat verhogingen ten behoeve van de aankoop van onroerend goed zonder meer zullen worden toegestaan. De hierboven geciteerde tekst uit die voorwaarden (zie 2.5) duiden er eerder op dat een verhoging slechts in verband met de eigen woning kan worden gebruikt. In die omstandigheden had adviseur binnen het in 2018 gevolgde adviestraject contact moeten opnemen met Hypotrust. Hij had navraag moeten doen of verhoging van de geldlening mogelijk was ten behoeve van de aankoop van een woning voor de dochter van consument.

3.4 Omdat dit contact niet heeft plaatsgevonden en het nalaten van adviseur aan consument worden toegerekend (zie 3.1), moet de vordering worden afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is een niet-bindend advies, omdat deze beslissing is genomen in een verkorte procedure. Meer informatie hierover staat in artikel 32 van het reglement, te vinden op de website van Kifid (www.kifid.nl/reglementen-en-statuten). 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.