

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0059

(mr. dr. ing. A.J. Verdaas, voorzitter en mr. K. van Oort, secretaris)

Datum uitspraak	23 januari 2025
Klacht van	Mevrouw [naam 1] en de heer [naam 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	Woerd Financiële Diensten B.V., gevestigd te Woerden, verder te noemen de adviseur
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

Zorgplicht adviseur. De consumenten stellen dat de adviseur hen onvoldoende heeft geïnformeerd over de hoogte van hun maandlasten en de aftrekbaarheid van hun aflossingsvrije hypothecaire geldlening. De adviseur heeft dit betwist. Naar het oordeel van de commissie is de adviseur niet tekortgeschoten in de op hem rustende (zorg)verplichtingen met betrekking tot het doorlopen van de oude hypothecaire geldlening en de aftrekbaarheid van de aflossingsvrije hypothecaire geldlening. Met betrekking tot de aftrekbaarheid van de (aankoop)kosten is de adviseur wel tekortgeschoten, maar is niet gebleken dat de consumenten hierdoor schade hebben geleden. De vordering 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 consumenten; 2) de aanvullende stukken van de consumenten; 3) het verweerschrift van de adviseur; 4) de repliek van de consumenten en 5) de dupliek van de adviseur.
- 1.2 De adviseur is in deze zaak vertegenwoordigd door professioneel gemachtigde mr. R. Bosman, advocaat kantoorhoudende te Rotterdam.
- 1.3 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.
- 1.4 De consumenten en de adviseur hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

- 2.1 De consumenten hadden een woning, waarvoor zij een annuïtaire hypothecaire geldlening hadden afgesloten (hierna: de oude woning).

- 2.2 Vanaf 14 juli 2021 hebben de consumenten zich voor de aankoop van een nieuwe woning laten adviseren door de adviseur. In totaal hebben zij twaalf woningen aan de adviseur voorgelegd.
- 2.3 Op 3 oktober 2022 hebben de consumenten een nieuwe woning aangekocht (hierna: de nieuwe woning).
- 2.4 Op 21 oktober 2022 is een renteaanbod uitgebracht voor een hypothecaire geldlening van € 747.803,-. Dit bedrag was opgebouwd uit een overbruggingshypotheek van € 224.303,-, een annuïteitenhypotheek van € 163.500,- en een aflossingsvrije hypotheek van € 360.000,-. De maandlast voor de overbruggingshypotheek bedroeg € 570,10 en bestond geheel uit rente. De maandlasten voor de overige hypotheekdelen bedroegen € 2.279,39. Verder stond in de offerte vermeld dat er een recht van 1^e hypotheek zou worden gevestigd op de nieuwe woning en een recht van 2^e hypotheek op de oude woning. Ook stond vermeld dat om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek ten minste een annuïtair aflosschema moet worden gevolgd. De consumenten hebben het renteaanbod op 24 oktober 2022 voor akkoord ondertekend.
- 2.5 Op 24 oktober 2022 heeft de adviseur een adviesrapport uitgebracht. Daarin staat onder meer bij "kosten hypotheek", "taxatiekosten" en "bemiddelingsvergoeding t.b.v. geldlening" het volgende: *"Deze kosten zijn aftrekbaar van de inkomstenbelasting in het jaar van betaling. Dit is alleen van toepassing indien deze kosten betrekking hebben op een lening voor de aankoop, de verbetering of het onderhoud van uw eerste woning of het onderhoud aan uw bestaande lening in box 1."* Verder wordt in het adviesrapport vermeld dat er met betrekking tot de aflossingsvrije hypothecaire geldlening van € 360.000,- "0 jaar" recht bestaat op hypotheekrenteaftrek. Bij het annuïtaire leningdeel wordt vermeld dat er recht bestaat op hypotheekrenteaftrek tot 16 januari 2053. De totale netto maandlast (voor het eerste kalenderjaar) wordt ook vermeld.
- 2.6 Op 16 januari 2023 heeft de overdracht van de nieuwe woning plaatsgevonden. Omdat het een kluswoning betrof, bleven de consumenten nog tot 14 juli 2023 in hun oude woning wonen.

De klacht en vordering

- 2.7 De consumenten vorderen betaling van een bedrag van € 44.942,02.
- 2.8 De consumenten leggen hieraan het volgende ten grondslag. De adviseur heeft hen nooit geïnformeerd over het feit dat zij naast de hypotheek voor de nieuwe woning en de overbruggingshypotheek óók de hypotheek voor de oude woning nog moesten blijven betalen. Tot aan het moment dat zij konden verhuizen naar de nieuwe woning, hebben zij hierdoor driedubbele lasten gehad, terwijl zij dit niet konden betalen. Zij dachten dat de overbruggingshypotheek en de nieuwe hypotheek de enige leningen waren die zij hoefden te betalen vanaf 16 januari 2023.

Zij hadden de adviseur ook aangegeven niet meer dan € 1.450,- te kunnen betalen, terwijl zij nu in de periode tussen 16 januari 2023 en 14 juli 2023 € 3.823,- moesten betalen. Zij vorderen vergoeding van de schade die zij hierdoor hebben geleden, te weten zes maanden hypotheekbetalingen van € 780,67 per maand. In totaal een bedrag van € 4.694,02.

- 2.9 Daarnaast stellen de consumenten dat de adviseur zijn zorgplicht heeft geschonden, omdat hij hen niet heeft geïnformeerd dat de aflossingsvrije hypotheek (en daarmee ook het grootste gedeelte van de aankoopkosten van de woning) niet aftrekbaar zijn van de inkomstenbelasting. Hierdoor zijn de daadwerkelijke lasten hoger dan de consumenten hadden verwacht. De consumenten raakten hier pas na de aankoop van de woning mee bekend. Op dat moment was het al te laat om de koopovereenkomst nog te ontbinden. De adviseur heeft de consumenten hierover niet dan wel onjuist geïnformeerd. In het adviesrapport staat over de aankoopkosten dat deze aftrekbaar zijn van de inkomstenbelasting. Dit is onjuist, omdat de consumenten grotendeels een aflossingsvrije hypotheek hebben en daardoor deze kosten ook maar gedeeltelijk kunnen aftrekken van de inkomstenbelasting. In totaal zullen zij hierdoor een bedrag van € 37.509,- mislopen gedurende de rentevastperiode van 10 jaar.
- 2.10 Verder zijn de consumenten van mening dat de adviseur is tekortgeschoten, doordat hij heeft nagelaten meerdere hypotheekoffertes op te vragen. Hierdoor is de consumenten de mogelijkheid ontnomen om offertes te vergelijken en van een mogelijk gunstiger aanbod gebruik te maken.
- 2.11 Gezien de tekortkomingen van de adviseur, stellen de consumenten dat de adviseur ook de advieskosten van € 2.750,- aan hen dient terug te betalen.

Het verweer

- 2.12 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 De vraag die voorligt is of de adviseur is tekortgeschoten in de op hem rustende (zorg)-verplichtingen en of hij als gevolg daarvan schadeplichtig is. Naar het oordeel van de commissie is de adviseur niet schadeplichtig. Dit zal hierna worden toegelicht.

Hypothecaire geldlening oude woning

- 3.2 De adviseur betwist dat hij heeft nagelaten de consumenten te informeren over het doorlopen van de hypothecaire geldlening voor de oude woning. Bovendien hadden de consumenten dit op basis van het renteaanbod en het adviesrapport moeten weten, aldus de adviseur.

- 3.3 De commissie stelt voorop dat het feit dat de consumenten ook de oude hypothecaire geldlening dienden te betalen geen gevolg is van het handelen van de adviseur. Ter beoordeling staat of de consumenten uit enige mededeling van de adviseur mochten afleiden dat de oude hypotheek zou worden afgelost met de overbruggingshypotheek of dat de adviseur de consumenten hierover nader had moeten informeren. Uit niets blijkt dat de oude hypotheek zou worden afgelost met de overbruggingshypotheek. Dat is ook niet de functie van een overbruggingshypotheek. Als daar bij de consumenten onduidelijkheden over bestonden, dan had het op hun weg gelegen om daarover nadere vragen te stellen. De oude hypotheek wordt in de adviesrapporten genoemd en nergens wordt vermeld dat deze wordt afgelost. Dat de maandlasten voor de overbruggingshypotheek en de oude hypotheek beiden ongeveer € 800,- bedroegen, maakt niet dat de consumenten er dan vanuit mochten gaan dat de oude hypotheek met de overbruggingshypotheek werd afgelost. Uit de stukken blijkt duidelijk dat het bedrag aan overbruggingshypotheek alleen uit rente bestond, terwijl hun oude hypothecaire geldlening een annuïteitenhypotheek betrof en zij daarop dus ook aflossing dienden te betalen.
- 3.4 Naar het oordeel van de commissie rustte op de adviseur ook geen verplichting om de consumenten op dit punt nader te informeren. De consumenten waren er immers zelf van op de hoogte dat zij een hypothecaire geldlening voor de oude woning hadden en op basis van de stukken ziet de commissie niet in waarom erop bedacht moest zijn dat de consumenten ervan uitgingen dat deze zou worden afgelost met de overbruggingshypotheek. Naar het oordeel van de commissie is van een tekortkoming van de adviseur dan ook geen sprake, zodat de vordering op dit punt wordt afgewezen.

Aftrekposten

- 3.5 Naar het oordeel van de commissie is de adviseur niet tekortgeschoten met betrekking tot de aftrekbaarheid van de aflossingsvrije hypothecaire geldlening. De adviseur heeft onweersproken gesteld dat er al ruim voor 3 oktober 2022 tweemaal een adviesrapport aan de consumenten was toegezonden, voor andere woningen die zij hebben bekeken. Daarin was eveneens een deels aflossingsvrije hypothecaire geldlening opgenomen, waarbij stond vermeld dat er "0 jaar" recht was op hypotheekrenteaf trek. De consumenten waren hier dus al ruim voor de aankoop op 3 oktober 2022 over geïnformeerd. Dat de adviseur de consumenten op andere momenten zou hebben verteld dat de lening volledig aftrekbaar zou zijn is door de consumenten verder niet onderbouwd en blijkt ook overigens nergens uit.
- 3.6 Met betrekking tot de aftrekbaarheid van de aankoopkosten geldt dat in het adviesrapport inderdaad – ten onrechte – wordt vermeld dat deze wel aftrekbaar zijn. In zoverre is de adviseur dan ook tekortgeschoten. Dit leidt echter niet tot schade bij de consumenten, omdat niet blijkt dat zij bij een juiste mededeling van de adviseur enkel en alleen vanwege de aftrekbaarheid van de aankoopkosten hadden afgezien van de aankoop van hun nieuwe woning, dan wel een andere hypotheek hadden afgesloten.

Als de consumenten wel op de hoogte waren geweest van het feit dat deze kosten niet aftrekbaar waren, hadden zij dan ook in dezelfde financiële positie verkeerd.

Offertes

- 3.7 Voor zover de consumenten nog stellen dat de adviseur heeft nagelaten meerdere offertes aan te bieden, waardoor zij niet konden vergelijken, geldt dat de consumenten niet hebben onderbouwd dat een andere hypothecaire geldlening voor hen gunstiger was geweest. Reeds hierom zal de commissie hieraan voorbijgaan.

Conclusie

- 3.8 Gezien het voorgaande is de adviseur niet schadeplichtig jegens de consumenten. Dit betekent dat de vordering wordt afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is bindend. Of u tegen deze uitspraak beroep kunt instellen, kunt u nalezen in regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten. In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot 6 weken na de dag van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

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