Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2019-885
(mr. R.J. Paris, voorzitter en mr. C.I.S. Dankelman, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 13 mei 2019
Ingediend door	: Consument
Tegen	: HypotheekCentrum Tiel, gevestigd te Tiel, verder te noemen de Adviseur
Datum uitspraak	: 5 november 2019
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies

Samenvatting

Consument heeft de Adviseur in 2018 ingeschakeld voor advies en bemiddeling bij het verkrijgen van een financiering voor een nieuwbouwwoning. Consument heeft zich bij de Commissie beklaagd over de dienstverlening van de Adviseur. De Commissie oordeelt dat niet is komen vast te staan dat de Adviseur op enige wijze tekort is geschoten in de nakoming van zijn verbintenis jegens Consument. De vordering wordt afgewezen.

1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar Reglement en op basis van de volgende stukken met de daarbij behorende bijlagen:

- het door Consument (digitaal) ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van de Adviseur;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van de Adviseur.

De Commissie stelt vast dat de Adviseur heeft gekozen voor een niet-bindend advies. De uitspraak is daardoor niet-bindend.

Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 14 oktober 2019 en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

2.1 In januari 2018 heeft Consument de Adviseur benaderd en gevraagd om een advies en bemiddeling bij de totstandkoming van een hypothecaire geldlening voor een nieuwbouwwoning. De koopsom van de nieuwbouwwoning bedroeg € 299.500,--

2.2 In de door de Adviseur op 25 januari 2018 uitgebrachte financieringsopzet is onder meer het volgende opgenomen:

Kosten woning		Kosten hypotheek	
Koopsom	€ 320.000	Taxatiekosten	€ 0
Overdrachtsbelasting		Renteverlies tijdens de bouw	€ 11.200
Kosten aankoopmakelaar		NHG-kosten	
Roerende goederen		Bemiddelingskosten hypotheek	
Leveringsakte notaris		Netto advieskosten	€ 1.450
Kosten bankgarantie		Hypotheekaktekosten notaris	€ 750
Verbouwen / Meerwerk		Hypotheekaktekosten kadaster	
Bouwrente		Boeterente	
Erfpacht afkoopsom		Overige	
Energiebesparende voorzieningen			
Kosten bouwkundige keuring			
Overige			
Totale kosten t.b.v. de woning	€ 320.000		
Totale kosten t.b.v. de hypotheek	€ 13.400	Gebruikte WOZ-waarde	€ 0
Financieringsbehoefte	**€ 333.400**	Verantwoorde hypotheek (woning)	€ 0
Eigen geld	€ 75.400	Verantwoorde hypotheek (inkomen)	€ 287.764
Benodigde hypotheek	**€ 258.000**		

2.3 Op het moment had Consument al een hypothecaire geldlening voor de woning waar hij met zijn toenmalige partner verbleef.

2.4 Consument en de Adviseur hebben meerdere keren met elkaar gesproken over de financiering en de benodigde stukken voor de aanvraag van de financiering waarna de Adviseur op 8 maart 2018 een offerte aanvraag bij de ING Bank N.V. (hierna: 'de ING') heeft ingediend. De Adviseur heeft een aanvraag voor een hypothecaire geldlening met een hoofdsom van € 306.000,-- ingediend.

2.5 De ING heeft de aanvraag van 8 maart 2018 vanwege een gebrek aan gegevens niet in behandeling genomen.

2.6 Op verzoek van de Adviseur is de termijn van de ontbindende voorwaarde in verband met de financiering van de nieuwbouwwoning verlengd tot 22 april 2018.

2.7 De ING heeft op 5 april 2018 een bindende offerte uitgebracht.

2.8 Op 10 april 2018 hebben partijen de offerte op het kantoor van de Adviseur besproken.

Tijdens de bespreking heeft de Adviseur ook de opdrachtbevestiging, de bijbehorende dienstenwijzer, de financieringsopzet en een door de Adviseur opgesteld analyserapport met Consument besproken.

2.9 In de door Consument op 10 april 2018 ondertekende opdrachtbevestiging is de volgende opdracht vermeld:

Opdracht:

Hypotheken
Het inventariseren en analyseren van de huidige financiële situatie. Het geven van een advies inzake een hypotheek en het afsluiten van een hypotheek met (zo nodig) bijbehorende producten.

Levensverzekeringen
Het inventariseren en analyseren van de huidige financiële situatie en het inzichtelijk maken van de risico's bij overlijden. Adviseren van de benodigde verzekeringen aansluitend op de wensen van de opdrachtgever en/of op grond van gebleken tekorten.

Arbeidsongeschiktheid - en Werkloosheidsdekkingen
Het inventariseren en analyseren van de huidige financiële situatie en het inzichtelijk maken van de risico's bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid. Het adviseren van een aanvullende dekking bij gebleken tekorten.

Voor deze opdracht zijn partijen een honorarium van € 1.000,-- overeengekomen.

2.10 De door Consument ondertekende dienstverleningsdocument vermeldt, voor zover hier relevant, het volgende:

U heeft een hypotheekvraag

Wilt u een lening voor uw woning? Bijvoorbeeld omdat u een woning wilt kopen en daarvoor een lening nodig heeft, of omdat u nadenkt over een nieuwe lening omdat de rentevastperiode van uw lening, is afgelopen. Dan kunt u in dit document lezen wat wij voor u kunnen doen. En hoeveel onze dienstverlening kost. In deze situaties heeft u een hypotheek vraag en moet u over een aantal dingen nadenken. Bijvoorbeeld over:

- De hoogte van het bedrag dat u wilt lenen.
- Voor uw lening betaalt u iedere maand. De rente is niet bij iedere bank en verzekeraar hetzelfde.
- Ook moet u de lening terugbetalen. Dat kan op verschillende manieren. Ook daar moet u goed over nadenken.
- Soms is het verstandig om een verzekering te nemen bij uw lening.

In dit document kunt u lezen of wij u bij het beantwoorden van deze vragen kunnen helpen, hoe we dat doen en welke kosten daar ongeveer tegenover staan.

2.11 Met betrekking tot de maandlasten is in de door de Adviseur opgestelde financierings-opzet opgenomen:

Vorm	Leningdeel	Looptijd	Rente	Rentevast	Daarna	Resterende	Aftrekbaar	Bruto
Annuïtair	€ 156.430	360 mnd	2,34 %	120 mnd	2,34 %	240 mnd	156 mnd	€ 605
Aflossingsvrij	€ 100.000	360 mnd	3,85 %	240 mnd	3,85 %	120 mnd	156 mnd	€ 321
Annuïtair	€ 50.000	360 mnd	3,00 %	240 mnd	3,00 %	120 mnd	156 mnd	€ 211
Totaal	**€ 306.430**							**€ 1.137**

Maand	Rente	Inleg / Aflossing	Opbouw vermogen	Zekerheden	Erfpacht	Bruto	Fiscaal	Netto	Hypotheek
05-2018	€ 751	€ 386	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.137	€ 305	€ 831	€ 306.044
02-2019	€ 744	€ 393	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.137	€ 302	€ 835	€ 302.535
02-2020	€ 734	€ 403	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.137	€ 298	€ 839	€ 297.752
02-2021	€ 724	€ 413	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.137	€ 294	€ 843	€ 292.850
02-2022	€ 713	€ 424	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.137	€ 289	€ 847	€ 287.824
02-2023	€ 703	€ 434	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.137	€ 285	€ 852	€ 282.672

2.12 In het analyserapport dat de Adviseur op 9 april 2018 voor Consument heeft opgesteld is, voor zover relevant, het volgende vermeld:

Uw analyserapport

In dit rapport vindt u een totaaloverzicht, gemaakt met de gegevens die u ons heeft aangeleverd. Wij kijken naar diverse situaties, waar u, al dan niet voorzien, voor kunt komen te staan.

Om u goed te adviseren hebben wij eerst uw financiële situatie in kaart gebracht. Alle gegevens die u ons heeft gegeven over uw huidige maandlasten, uw bestedingspatroon, uw toekomstverwachtingen en wensen, uw inkomen op dit moment, uw inkomen bij pensionering, werkloosheid, arbeidsongeschiktheid of eventuele vermogensbestanddelen hebben wij verwerkt. Op basis hiervan krijgt u een helder beeld over uw nieuwe maandlasten.

(…)

Huidige financiële situatie

	Ron Jägers
Bruto inkomen per maand	€ 5.315
Netto maandinkomen	€ 3.606
Netto maandinkomen (loonstrook)	€ 3.413
Verplichtingen per maand	€ 0
Spaart maandelijks	€ 0
Spaarsaldo	€ 65.000
Toetsinkomen	**€ 68.320**
Verantwoorde hypotheek (2,500 %)	€ 345.818

(…)

KiFiD
HET FINANCIËLE KLACHTENINSTITUUT

Hypotheek

Doel van het hypotheekgesprek

Uw doelstelling: Een nieuwbouwwoning kopen	€ 299.500
De geschatte kosten voor verbouwing of veranderingen zijn:	€ 50.000
De bijkomende kosten voor de woning zijn:	€ 11.980
De kosten voor de hypotheek zijn:	€ 12.950
U hebt dan dus totaal nodig:	€ 374.430
Eigen geld dat u in kunt brengen is:	€ 68.000
Het benodigde hypotheekbedrag is:	€ 306.430

(…)

Verantwoord lenen

Met het afsluiten van een hypotheek gaat u voor langere tijd een financiële verplichting aan. Wij hebben vastgesteld dat het benodigde hypotheekbedrag *voor u verantwoord* is en dat de bijbehorende maandlasten *voor u betaalbaar* zijn. Daarnaast hebben wij uitgebreid gesproken over de voorzienbare veranderingen in de toekomst, die van invloed kunnen zijn op de betaalbaarheid van uw hypotheeklasten. De maandlasten moeten immers nu en in de toekomst betaalbaar zijn en blijven.

In dit adviesrapport zijn wij uitgegaan van een gemiddelde hypotheekrente van:	2,500 %
De verantwoorde bruto maandlast is:	€ 1.366
De bijbehorende verantwoorde hypotheekhoogte is:	€ 345.818
Het benodigde hypotheekbedrag voor de woning is:	€ 306.430
De ruimte die u dus nog over heeft is:	€ 39.388

Betalen en sparen

De huidige netto maandlast is:	€ 1
De maximale netto maandlast is:	€ 0
De netto maandlast voor de door u gekozen hypotheekconstructie is:	€ 831
De ruimte die u dus nog over heeft is:	-€ 831
U spaart maandelijks:	€ 0
Het actuele spaarsaldo is:	€ 65.000

Toelichting:

De huidige netto maandlast is € 1. Daarnaast wordt er op dit moment niet gespaard. De netto maandlast voor de nieuwe hypotheek wordt € 831. Door het maandelijkse spaarbedrag met € 830 te verlagen kan de stijging van de maandlast worden opgevangen. Het actuele spaarsaldo is € 65.000. Er wordt € 68.000 aan eigen geld ingebracht. Het huidige spaarsaldo is onvoldoende om dit bedrag op te kunnen brengen.

2.13 Op advies van de Adviseur heeft Consument een hypothecaire geldlening afgesloten bij de ING. De geldlening bestaat uit drie leningdelen met een totale hoofdsom van € 306.430,-- die geheel in depot zou blijven. In de door de ING op 5 april 2018 uitgebrachte offerte is, voor zover relevant, opgenomen:

Uw depot

Vanaf 1 januari 2013 kunt u in beginsel alleen hypotheekrente aftrekken als u een Annuïtaire of Lineaire Hypotheek afsluit die u in maximaal 360 maanden aflost. Dit houdt in dat u vanaf de aanvangsdatum van uw hypotheek meteen aan uw jaarlijkse aflossingsverplichting moet voldoen, ook als u nog geen opnames uit het bouwdepot heeft gedaan.

Uitbetaling uit het depot kan pas plaatsvinden nadat u uw eventuele eigen middelen of een eventuele overbruggingslening in de financiering heeft gebruikt.

2.14 In de offerte van de ING zijn de kenmerken en voorwaarden in de brochure Basis-informatie en Algemene Voorwaarden ING Hypotheken (april 2018) en "Uw hypotheek van stap tot stap" van toepassing verklaard. Consument heeft de offerte op 10 april 2018 op het kantoor van de Adviseur voor akkoord getekend.

2.15 In het hoofdstuk Hypotheeklasten betalen opgenomen in de Basisinformatie en Algemene Voorwaarden ING Hypotheken (april 2018) is ten aanzien van het moment van de eerste aflossing het volgende beschreven:

Eerste afschrijving meestal hoger

De eerste afschrijving uw hypotheekbedrag is meestal hoger dan de daaropvolgende maanden. U betaalt dan namelijk eenmalig rente over een periode die langer is dan een maand. Wilt u zorgen voor voldoende saldo op uw Betaalrekening?

Voorbeeld:

- Passeerdatum 1 augustus, eerste afschrijving op 4 september (u betaalt rente over de maand augustus).
- Passeerdatum 4 augustus, eerste afschrijving op 4 oktober (u betaalt rente van 4 augustus tot en met de maand september).

2.16 De brochure "Uw hypotheek van stap voor stap" vermeldt in stap 6:

Stap 6	Nadat u uw hypotheek heeft afgesloten
Afschrijving van het totale rente- en aflossingsbedrag	Uw totale rente- en aflossingsbedrag schrijven wij maandelijks achteraf van uw Betaalrekening af. Als u de hypotheek heeft afgesloten, betaalt u voor het eerst de rente als een hele kalendermaand voorbij is. De eerste keer vindt de afschrijving eenmalig op de vierde werkdag van de maand plaats. De afschrijvingen die daarop volgen, vinden plaats op de eerste werkdag van de maand. Passeert uw hypotheek bijvoorbeeld op 15 augustus, dan is de eerste afschrijving op 4 oktober. In dat geval wordt eenmalig voor anderhalve maand de rente afgeschreven.

2.17 De Adviseur heeft Consument op 11 april 2018 al voornoemde stukken per e-mail toegezonden.

2.18 De ING heeft Consument per brief van 12 april 2018 bericht dat de hypotheekaanvraag geaccepteerd is. In de brief is, voor zover relevant, vermeld:

"- De eerste afschrijving van de maandelijkse rente zal minimaal een maand na de passeerdatum plaatsvinden, aan het begin van de maand. Wanneer u bijvoorbeeld op 15 januari passeert, dan is de eerste afschrijving begin maart. Dit betekent ook dat de eerste afschrijving hoger kan uitvallen, omdat de eerste periode langer is dan een maand."

2.19 Op 13 april 2018 heeft de Adviseur een aangepaste financieringsopzet opgesteld. Hierin staat, voor zover relevant, het volgende:

Kosten woning		Kosten hypotheek	
Koopsom	€ 299.500	Taxatiekosten	€ 0
Overdrachtsbelasting		Renteverlies tijdens de bouw	€ 11.200
Kosten aankoopmakelaar		NHG-kosten	
Roerende goederen		Bemiddelingskosten hypotheek	
Leveringsakte notaris		Netto advieskosten	€ 1.000
Kosten bankgarantie		Hypotheekaktekosten notaris	€ 750
Verbouwen / Meerwerk	€ 50.000	Hypotheekaktekosten kadaster	
Bouwrente	€ 11.980	Boeterente	
Erfpacht afkoopsom		Overige	
Energiebesparende voorzieningen			
Kosten bouwkundige keuring			
Overige			
Totale kosten t.b.v. de woning	€ 361.480		
Totale kosten t.b.v. de hypotheek	€ 12.950	Gebruikte WOZ-waarde	€ 0
Financieringsbehoefte	**€ 374.430**	Verantwoorde hypotheek (woning)	€ 319.500
Eigen geld	€ 68.000	Verantwoorde hypotheek (inkomen)	€ 347.009
Benodigde hypotheek	**€ 306.430**		

Eenmalig aftrekbare kosten

Bij de aankoop van een eigen woning mag u een aantal financieringskosten eenmalig aftrekken. De onderstaande kosten kunt u bij uw belastingaangifte aftrekken in het jaar waarin de kosten zijn gemaakt. In totaal is uw fiscale besparing € 5.290.

Renteverlies tijdens de bouw	€ 11.200
Netto advieskosten	€ 1.000
Hypotheekakte notaris	€ 750

2.20 Consument heeft ervoor gekozen om de gehele overwaarde na verkoop van de oude woning te gebruiken voor de financiering van de grond van de nieuwbouwwoning.

2.21 [naam] notarissen te [woonplaats] heeft op 19 april 2018 de nota van afrekening voor overdracht van de woning opgesteld.

In de nota van afrekening staat:

Tiel, 19 april 2018

		Te ontvangen:	Te Betalen:
Koopsom grond inclusief 21% BTW			€ 112.500,00
Rente grond inclusief 21% BTW conform bijlage			€ 3.652,40
Meerwerk 25% inclusief 21% BTW conform bijlage			€ 4.987,50
inschrijvingskosten hypotheek (KIK)*			€ 77,00
Bemiddelingskosten hypotheek conform bijlage*			€ 1.000,00
Hypotheekverstrekking			
Hypotheek tbv ING	€ 306.430,00		
depot	€ 251.481,05-		
netto hypotheekbedrag		€ 54.948,95	
Notariële kosten			
Kosten hypotheekakte *	€ 495,00		
Inzagekosten hypotheek *	€ 45,00		
Administratiekosten (o.a. GBA, Vis en Insolventie-Curateleregister)	€ 65,00		
B.T.W. 21% van € 605,00	€ 127,05		
			€ 732,05
		€ 54.948,95	€ 122.948,95
			€ 54.948,95
Per saldo te betalen			€ 68.000,00

2.22 Consument heeft bij e-mail van 12 juni 2018 een klacht bij de Adviseur ingediend. In de e-mail staat het volgende:

"Even over de hypotheek die geregeld is door jou heb ik de volgende vragen hoe kan het dat ik niet geïnformeerd ben over de betalen aflossing en rente?

Hoe het kan dat je nu met het voorstel kom om het uit het depot te halen terwijl daar eerder geen ruimte voor was of in ieder geval geen inzicht van jou uit was en geen uitleg en er nu volgens jou wel ruimte is ?

Waarom niet gelijk die info gehad?

Daarom maak ik aanspraak op jou zorgplicht."

2.23 Op enig moment heeft de Adviseur Consument geadviseerd om € 20.000,-- uit het bouwdepot op te nemen voor de betaling van de maandelijkse lasten van de geldlening. In dat kader heeft de Adviseur de volgende berekening opgesteld, waaruit bleek dat er in het bouwdepot ruimte was voor een opname van € 19.528,--:

koop-aanneemsom	299500		
meerwerk	50000		
kosten hct	1000		
notaris indicatief	750		
bouwrente	3652		
Totaal nodig		354902	
Eigen inbreng	68000		
hypotheek	306430		
totaal mid.		374430	
opvraagbaar per direct ing			19528
2017/2018			
renteverlies zelf betalen		6000	
aflossing 12 * 400		5200	
			11200
vrije ruimte			8328

2.24 Consument heeft vervolgens ingestemd met een opname van € 20.000,--, welk bedrag hij op 23 juni 2018 heeft opgenomen.

2.25 Op 1 juli 2019 stond de woning op de website www.funda.nl te koop voor € 350.000,--. De woning staat te koop zonder keuken en badkamer.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert vergoeding van de door hem geleden schade als gevolg van onjuist advies verstrekt door de Adviseur. Consument stelt de schade vast op € 21.513,--.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. De Adviseur is tekort geschoten in de nakoming van de overeenkomst van opdracht. Hiermee heeft de Adviseur zijn zorgplicht jegens Consument geschonden. Consument voert hiertoe de volgende argumenten aan.

- de Adviseur heeft Consument niet gewezen op de verplichting na het passeren van de hypotheekakte direct rente en aflossing te moeten betalen. Consument verkeerde in de veronderstelling hier pas na de bouw van de woning mee te moeten starten;
- nadat Consument de Adviseur had ingelicht over zijn financiële situatie en over de lasten van de geldlening en de mogelijkheden om de woning in te richten, heeft de Adviseur niet meegedacht aan het vinden van een structurele oplossing.

Verweer van de Adviseur

3.3 De Adviseur heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

4. Beoordeling

4.1 Tussen partijen is in geding of de Adviseur toerekenbaar tekort is geschoten in zijn verplichtingen uit hoofde van de tussen hem en Consument geldende overeenkomst van opdracht. Of dat het geval is zal op grond van de relevante omstandigheden van het geval dienen te worden beoordeeld. Daarbij gaat de Commissie alleen uit van hetgeen zij op basis van het dossier heeft kunnen vaststellen. Hetgeen mondeling is besproken tijdens het aangaan van de hypothecaire lening en/of tijdens onderhoudsgesprekken kan de Commissie niet meenemen in haar beoordeling, nu de inhoud van die gesprekken zich aan haar waarneming onttrekt en partijen van mening verschillen over de inhoud van de gesprekken zodat niet kan worden vastgesteld wat daarin aan de orde is gekomen.

4.2 Voor de beoordeling van de vraag of de Adviseur toerekenbaar tekort is geschoten in zijn verplichtingen is van belang dat de rechtsverhouding tussen Consument en de Adviseur kwalificeert als een overeenkomst van opdracht (in de zin van artikel 7:400 van het Burgerlijk Wetboek, hierna: BW). In het licht hiervan rustte op de Adviseur bij de uitvoering van deze opdracht ten behoeve van Consumenten een zorgplicht. De Adviseur diende tegenover zijn opdrachtgever, hier Consument, de zorg te betrachten die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend adviseur mag worden verwacht. Zie onder andere Hoge Raad 10 januari 2003, NJ 2003, 375, rechtsoverweging 3.4.1.

Als uitgangspunt geldt dat 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 cliënten naar beste weten en kunnen behartigt en dat hij zorgvuldigheid betracht in de advisering van zijn cliënten.

4.3 Consument heeft gesteld dat hij niet wist dat hij na het passeren van de geldlening gelijk rente en aflossing moest betalen. Consument heeft in het verleden meerdere keren een nieuwbouwwoning gekocht en toen waren de lasten tijdens de bouw meegefinancierd. Consument verkeerde in de veronderstelling dat het nu ook zo zou gaan en hij was dan ook verrast toen hij bij de notaris hoorde dat dit niet het geval was. Volgens Consument heeft de Adviseur hem niet geïnformeerd over deze verplichting.

4.4 Vaststaat dat partijen op 10 april 2018 op het kantoor van de Adviseur hebben gesproken over de offerte, de toepasselijk verklaarde voorwaarden, de financierings-opzet en het analyserapport, en Consument vervolgens de offerte voor akkoord heeft getekend. De inhoud van het gesprek tussen Consument en de Adviseur onttrekt zich aan de waarneming van de Commissie nu bewijs over de inhoud van dit gesprek ontbreekt. De Adviseur heeft aangevoerd dat hij Consument heeft gewezen op de aanvangstermijn van de maandelijkse verplichting voortvloeiend uit de hypothecaire geldlening. Daarnaast heeft de Adviseur aangevoerd dat deze verplichting duidelijk in de besproken en overgelegde documenten is opgenomen (zie hiervoor de punten 2.10, 2.11, 2.13, 2.15 en 2.16). De Adviseur heeft verder aangevoerd dat hem niet is gebleken dat de offerte Consument onvoldoende duidelijk was uitgelegd en dat Consument in de veronderstelling verkeerde dat de maandlasten voortvloeiend uit de overeenkomst van geldlening pas na de bouw zouden aanvangen. Consument heeft niet betwist dat de Adviseur de stukken die gedeeltelijk geciteerd zijn onder de punten 2.10, 2.11, 2.13, 2.15 en 2.16 heeft besproken. In de stelling van de Adviseur ligt besloten dat Consument met het moment van de maandelijks verplichting op de hoogte was en daarmee instemde. Naar het oordeel van de Commissie is dan ook niet gebleken dat de Adviseur op dit punt zijn zorgplicht heeft geschonden. Daar komt bij dat Consument ook een eigen verantwoordelijkheid heeft om de stukken zorgvuldig door te nemen. Indien Consument zich niet kon verenigen met de inhoud van de offerte, de kenmerken en voorwaarden in de brochure Basisinformatie en Algemene Voorwaarden ING Hypotheken (april 2018) en “Uw hypotheek van stap tot stap” had het op zijn weg gelegen om dit aan de Adviseur te melden dan wel de offerte niet te accepteren.

4.5 De Commissie volgt Consument niet in zijn stelling dat de Adviseur onvoldoende inspanningen heeft verricht om het financieringsprobleem van Consument op te lossen.

De Adviseur heeft toegelicht de financieringsopzet ruim begroot te hebben en deze onder meer bepaald te hebben aan de hand van de door Consument overgelegde woonlastenlijst. In deze woonlastenlijst is opgenomen dat de geschatte meerwerk-kosten € 50.000,-- bedragen. Nadat de Adviseur van Consument had vernomen dat hij de rente tijdens de bouw niet kon voldoen, heeft de Adviseur gekeken naar de mogelijkheden. De Adviseur heeft berekend dat de lasten tijdens de bouw, vanwege de ruime begroting, uit het bouwdepot gehaald konden worden. De Adviseur heeft middels een berekening toegelicht dat € 19.528,-- uit het bouwdepot gehaald kon worden. Consument heeft met het voorstel van de Adviseur ingestemd en het verzoek om € 20.000,-- uit het bouw-depot aan Consument uit te keren, heeft de ING gehonoreerd. Daarmee heeft de Adviseur naar het oordeel van de Commissie niet onjuist gehandeld. Consument stelt bij de Adviseur kenbaar te hebben gemaakt dat deze oplossing slechts tijdelijk was, omdat hij het volledige bedrag in depot nodig zou hebben voor de verbouwing van de woning. Waarna de Adviseur zou hebben toegezegd dat de geldlening op een later moment verhoogd zou kunnen worden. Nadien is gebleken dat een verhoging niet mogelijk was en heeft Consument zich genoodzaakt gevoeld om de woning te verkopen. De Commissie is niet gebleken dat Consument bij de Adviseur heeft aangegeven dat de begrote € 50.000,-- voor meerwerk onvoldoende was en Consument bovendien € 30.000,-- meer nodig had. Consument heeft ingestemd met de financieringsopzet en het door de Adviseur berekende benodigde hypotheekbedrag. Uit de door partijen ingebrachte stukken blijkt niet dat de in deze documenten opgenomen bedragen onjuist zouden zijn. Ook is de Commissie niet gebleken dat de Adviseur heeft toegezegd dat een eventueel tekort op een later moment gefinancierd kon worden.

4.6 Resumerend komt de Commissie tot het oordeel dat niet is vast komen te staan, dat de Adviseur op enige wijze tekort is geschoten in de nakoming van zijn verbintenis jegens Consument. De vordering wordt om die reden afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

De uitspraak heeft de vorm van 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.

U kunt, binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak, bij de Voorzitter van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening schriftelijk een verzoek indienen tot herstel van kennelijke vergissingen in de uitspraak. U moet daarbij met name denken aan correctie van reken- of schrijffouten en verbetering van namen en data. De volledige procedure met de termijnen die daarbij in acht moeten worden genomen staat beschreven in artikel 40 van het Reglement.