

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0830

(mr. dr. D.P.C.M. Hellegers, voorzitter, mr. A.M.T. Wigger, drs. P.M. Mallekoote, leden en mr. R.E. van Lambalgen, secretaris)

Datum uitspraak	22 oktober 2025
Klacht van	De heer [consument 1] en mevrouw [consument 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	From & Kuiper Financieel Advies, gevestigd te Wolvega, verder te noemen de adviseur
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

Hypotheekadvies. De adviseur had de consumenten moeten waarschuwen dat de termijn van het financieringsvoorbehoud bijna verliep. De adviseur heeft dit niet gedaan en daardoor is hij tekortgeschoten in zijn zorgplicht. Deze tekortkoming heeft echter niet tot schade geleid. De vordering wordt daarom 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 aanvulling daarop; en 3) het verweerschrift van de adviseur.
- 1.2 Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op maandag 6 oktober 2025. Op de hoorzitting waren de consumenten aanwezig, samen met hun vertegenwoordiger de heer [naam 1]. Namens de adviseur was aanwezig de heer [naam 2] (financieel adviseur / eigenaar). De adviseur werd bijgestaan door mevrouw mr. [naam 3] (schadebehandelaar).
- 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 consumenten hebben de adviseur ingeschakeld voor advies en bemiddeling bij het verkrijgen van een hypothecaire geldlening.
- 2.2 De geldlening was bedoeld voor de aankoop van een woning met een koopprijs van € 1.100.000. Het ging om een woonboerderij die de consumenten voor een (klein) deel zakelijk wilden gebruiken. Op 23 augustus 2024 hebben de consumenten de koopovereenkomst getekend.

In de koopovereenkomst was een financieringsvoorbehoud (ontbindende voorwaarde) opgenomen. De termijn voor het invoeren van het financieringsvoorbehoud liep aanvankelijk tot 8 oktober 2024. Deze termijn is twee keer verlengd, eerst tot 15 oktober en daarna tot 28 oktober 2024.

2.3 Op 17 september 2024 heeft de adviseur namens de consumenten een hypotheekaanvraag gedaan bij Florius voor een totaalbedrag van € 475.000.

2.4 Rond dezelfde periode hadden de consumenten hun oude woning verkocht. Op 24 oktober 2024 is de koopovereenkomst echter ontbonden, omdat de kopers een beroep hebben gedaan op het financieringsvoorbehoud.

2.5 Op 25 oktober 2024 hebben de consumenten de adviseur een Whatsapp-bericht gestuurd:

*"Is Florius nu ook rond?
Ik zie in de app dat alle inkomstenstukken zijn goedgekeurd?"*

2.6 Hierop heeft de adviseur een paar minuten later met "Yes" geantwoord.

2.7 Op 29 oktober 2024 heeft Florius de adviseur laten weten dat het onderpand niet voldeed aan haar eisen. En op 31 oktober 2024 heeft Florius de hypotheekaanvraag definitief afgewezen.

2.8 Vervolgens heeft de adviseur namens de consumenten een hypotheekaanvraag gedaan bij Rabobank. Bij deze bank is uiteindelijk een hypothecaire geldlening tot stand gekomen van € 412.750,-. De benodigde financiering was echter € 475.000,-. De consumenten hebben het financieringstekort van (475.000 -/- 412.750 =) € 62.250,- kunnen opvangen door middel van een schenking / onderhandse lening. Ook hebben de consumenten hun oude woning (nogmaals) kunnen verkopen, zij het tegen een lagere prijs dan bij de eerste (op 24 oktober 2024 door de initiële kopers ontbonden) koopovereenkomst.

2.9 Vanwege de gang van zaken heeft de adviseur afgezien van het in rekening brengen van advies- en bemiddelingskosten.

De klacht en vordering

2.10 De consumenten vinden dat de adviseur is tekortgeschoten. Doordat de adviseur op hun Whatsapp-bericht van 25 oktober 2024 met "Yes" antwoordde, dachten zij dat de hypotheekaanvraag bij Florius rond was en hebben zij de termijn van het financieringsvoorbehoud niet verlengd. Een paar dagen later bleek dat het bij Florius helemaal niet rond was, maar toen was de termijn van het financieringsvoorbehoud al verlopen. Vanwege deze beroepsfout vorderen de consumenten een schadevergoeding van de adviseur.

2.11 In dat kader voeren zij de volgende schadeposten aan:

1. Door het verlopen van de termijn voor het invoeren van het financieringsvoorboud, is hun het recht ontnomen om de koopovereenkomst te ontbinden. Daardoor moesten zij wel verder met de koop van de woning en het regelen van financiering daarvoor. De hypothecaire geldlening die zij bij Rabobank konden afsluiten, was echter lager dan hun financieringsbehoefte. Daardoor is er een financieringstekort van € 62.250,- ontstaan.
2. Bovendien had de hypothecaire geldlening bij Florius een lagere rente dan de hypothecaire geldlening bij Rabobank. Het verschil in rentelast gebaseerd op de hypothecaire geldlening van € 412.750,- over een periode van 10 jaar bedraagt € 34.286,20.
3. Door de financiële druk hebben de consumenten noodgedwongen een lager bod op hun oude woning moeten accepteren en daardoor is de opbrengst van deze woning € 30.000,- lager dan verwacht.
4. Tot slot stond in de financieringsopzet van de adviseur dat de overdrachtsbelasting € 30.400,- zou zijn. Uiteindelijk bleek de overdrachtsbelasting € 42.664,- te zijn, dus ruim € 12.000,- meer dan verwacht.

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 Dit geschil draait om de vraag of de adviseur – door de consumenten niet te waarschuwen voor het verlopen van de termijn van het financieringsvoorboud – is tekortgeschoten, en of hij aansprakelijk is voor de schade die de consumenten stellen daardoor te hebben geleden.

Tekortkoming?

- 3.2 Voor de beoordeling van deze klacht is van belang dat op grond van artikel 7:401 van het Burgerlijk Wetboek (BW) de adviseur bij de uitvoering van zijn opdracht de zorg van een goed opdrachtnemer in acht moet nemen. Dat betekent dat hij bij de uitvoering van zijn opdracht de zorgvuldigheid moet betrachten die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot mag worden verwacht.¹

¹ Zie onder andere het arrest van de Hoge Raad van 10 januari 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF0122, rechtsoverweging 3.4.1, te vinden op www.rechtspraak.nl.

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.

- 3.3 Volgens de vaste lijn van de commissie in haar uitspraken behoort het tot de taak van een adviseur dat hij bij de begeleiding van zijn opdrachtgever voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening rekening houdt met de gegeven termijn van een financieringsvoorbehoud, de opdrachtgever waarschuwt voor het verlopen van deze termijn, wijst op de risico's van het verlopen en hem eveneens wijst op de risico's verbonden aan het inroepen van een ontbindende voorwaarde.² Hieruit volgt dat de adviseur de consumenten rond 25 oktober 2024 had moeten waarschuwen dat de termijn van het financieringsvoorbehoud weer – na twee eerdere verlengingen – bijna verlopen was. Dat de consumenten bekend waren met het financieringsvoorbehoud en dat zij de adviseur al twee keer gevraagd hadden om de termijn van het financieringsvoorbehoud te verlengen (wat de adviseur – als extra service – ook gedaan had) laat onverlet dat de adviseur de plicht heeft om de termijnen te (blijven) bewaken en de consumenten te waarschuwen als een termijn bijna verloopt. Het belang van deze zorgplicht wordt nog maar eens onderstreept door de onderhavige zaak, waarin de consumenten (vanwege de onduidelijke communicatie vanuit de adviseur, onder meer door zijn Whatsapp-bericht met "Yes") in de onjuiste veronderstelling verkeerden dat de hypotheekaanvraag bij Florius rond was en om die reden de adviseur niet gevraagd hadden om de termijn van het financieringsvoorbehoud voor een derde keer te verlengen.
- 3.4 Kortom: de adviseur had de consumenten omstreeks 25 oktober 2024 moeten waarschuwen dat de termijn van het financieringsvoorbehoud bijna verliep. De adviseur heeft dit niet gedaan en daardoor is hij tekortgeschoten in zijn zorgplicht. Dit betekent dat hij aansprakelijk is voor de schade als gevolg van deze zorgplichtschending.

Schade?

- 3.5 Om vast te stellen tot welke schade deze tekortkoming (hierna kortweg: "de fout") heeft geleid, moet de vermogenspositie van de consumenten in de daadwerkelijke situatie (mét fout) vergeleken worden met hun vermogenspositie in de hypothetische situatie zonder fout.
- 3.6 In de (hypothetische) situatie waarin de adviseur de consumenten rond 25 oktober 2024 wél gewaarschuwd zou hebben voor het verlopen van de termijn van het financieringsvoorbehoud – dit is dus de hypothetische situatie zonder fout – hadden de consumenten zeer waarschijnlijk ervoor gekozen om de termijn van het financieringsvoorbehoud te verlengen. De vraag is overigens wel wat de consumenten vervolgens zouden hebben gedaan toen hun hypotheekaanvraag door Florius werd afgewezen.

² Zie GC Kifid nr. 2019-302 (overweging 4.2), 2020-619 (overweging 4.3), 2024-0918 (overweging 3.6) en 2025-0601 (overweging 3.2).

Zouden ze het financieringsvoorbehoud hebben ingeroepen? Of zouden ze de koop van de woning hebben doorgezet?

- i. Als de consumenten in deze hypothetische situatie het financieringsvoorbehoud zouden hebben ingeroepen, dan hadden ze geen financiering meer nodig gehad en was er dus ook geen financieringstekort van € 62.250,- geweest. Tot zover klopt de redenering van de consumenten. In de daadwerkelijke situatie hebben de consumenten het financieringstekort opgevangen door het aangaan van een onderhandse lening van € 62.250,-. Anders dan de consumenten denken, is deze leensom géén schade. Een eenvoudig voorbeeld kan dit verduidelijken. Als iemand € 10.000,- leent om een auto van € 10.000,- te kopen, dan heeft hij een schuld van € 10.000,- waar een bezitting (een auto van € 10.000,-) tegenover staat. De leensom van € 10.000,- leidt dus niet tot een vermogensvermindering van € 10.000,-. Anders gezegd: door € 10.000,- te lenen, wordt iemand niet € 10.000,- 'armer'. De rente die op een geldlening betaald moet worden, leidt daarentegen wél tot een vermogensvermindering. In het geval van de consumenten gaat het echter om een onderhandse lening en het is niet gebleken dat de consumenten hierover rente moeten betalen. Kortom: in de daadwerkelijke situatie (mét fout) hebben de consumenten weliswaar een lening van € 62.250,- die zij in de hypothetische situatie zonder fout niet zouden hebben gehad, maar zij hebben daardoor geen lagere vermogenspositie. En aangezien er geen verschil in vermogenspositie is, is er ook geen schade.
- ii. Als de consumenten in de hypothetische situatie (zonder fout) ervoor gekozen zouden hebben om de koop van de woning door te zetten en het financieringsvoorbehoud dus niet in te roepen, dan zouden ze bij Rabobank zijn uitgekomen en zouden ze – net zoals in de daadwerkelijke situatie – te maken hebben gekregen met een financieringstekort van € 62.250,-. Ook hier is er dus geen verschil in vermogenspositie tussen de hypothetische situatie en de daadwerkelijke situatie.

- 3.7 Kortom: hoe de hypothetische situatie ook wordt ingevuld, het financieringstekort van € 62.250,- is géén schade. De eerste schadepost kan daarom niet worden toegewezen.
- 3.8 De tweede schadepost is gebaseerd op het feit dat de hypothecaire geldlening bij Florius een lagere rente had dan de hypothecaire geldlening die ze uiteindelijk bij Rabobank hebben afgesloten. De consumenten vorderen dit renteverskil van de adviseur. De consumenten zetten dus de daadwerkelijke situatie af tegen de situatie waarin zij een hypothecaire geldlening bij Florius zouden hebben kunnen afsluiten. Dat is echter niet de juiste vergelijking. Om te zien of de fout van de adviseur tot schade heeft geleid, moet de daadwerkelijke situatie (mét fout) worden vergeleken met de situatie zonder fout *en niet met een andere situatie die de consumenten misschien nog liever hadden gezien*. In de daadwerkelijke situatie (mét fout) hebben de consumenten geen hypothecaire geldlening met een gunstige rente bij Florius kunnen afsluiten.

Maar ook als de adviseur géén fout had gemaakt en hij de consumenten dus had gewaarschuwd voor het verlopen van de termijn van het financieringsvoorbehoud, was een hypothecaire geldlening bij Florius nog steeds niet mogelijk geweest. Dat de consumenten niet hebben kunnen profiteren van de relatief gunstige rente bij Florius, is dus niet veroorzaakt door de fout van de adviseur. Om die reden is ook de tweede schadepost niet toewijsbaar.

- 3.9 De derde schadepost betreft het volgende. De consumenten stellen dat zij door de financiële druk noodgedwongen een lager bod op hun oude woning hebben moeten accepteren en dat de opbrengst van hun oude woning daardoor € 30.000,- lager was dan verwacht. De commissie overweegt dat deze schadepost slechts indirect verband houdt met de tekortkoming van de adviseur. Dat de consumenten druk voelden om hun oude woning te verkopen, is met name veroorzaakt door het feit dat de eerste verkoop van de woning uiteindelijk ontbonden is en dat de consumenten liever geen dubbele maandlasten wilden. Verder is onvoldoende komen vast te staan dat de consumenten hun oude woning voor een 'te lage' prijs verkocht hebben.³ Dus ook deze schadepost is niet toewijsbaar.
- 3.10 De laatste schadepost heeft te maken met de overdrachtsbelasting. In de financieringsopzet stond een indicatie van € 30.400,-. Uiteindelijk bleek de overdrachtsbelasting ruim € 12.000,- hoger te zijn. Voor zover de consumenten dit bedrag van de adviseur vorderen, geldt dat dit bedrag geen verband houdt met een tekortkoming van de adviseur. Dus ook op dit punt moet de vordering van de consumenten worden afgewezen.

Slotsom

- 3.11 De adviseur is tekortgeschoten in zijn zorgplicht. In zoverre is de klacht gegrond. De geclaimde schade is echter niet toewijsbaar.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

³ Vgl. CvB Kifid nr. 2025-0049 (overweging 5.10).

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