Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2016-294
(mr. E. van Emden, voorzitter en mr. A.C. de Bie, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 8 februari 2016
Ingesteld door	: Consument
Tegen	: Hilgersom Financieel Advies & Planning, gevestigd te Kwintsheul, verder te noemen de Adviseur
Datum uitspraak	: 29 juni 2016
Aard uitspraak	: Bindend advies

Samenvatting

De Adviseur adviseert Consument bij de totstandkoming van een hypothecaire geldlening. Consument verschaft de Adviseur een intentieverklaring, waardoor het toetsingsinkomen van Consument stijgt en hij voor een kleinere starterslening in aanmerking komt. Als gevolg hiervan claimt Consument dat hij hogere maandlasten heeft. Niet is vast komen te staan dat de Adviseur Consument om een intentieverklaring heeft verzocht. De Adviseur hoeft de hogere maandlasten van Consument daarom niet te vergoeden. De Adviseur is ook geen vergoeding verschuldigd, omdat de verstrekker van de hypothecaire geldlening een geldbedrag in depot houdt. Consument was op de hoogte van het feit dat de besteding van het in depot gehouden geldbedrag aan bepaalde regels gebonden was.

1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:

- het door Consument ondertekende vragenformulier;
- de klachtbrief van Consument;
- het verweerschrift van de Adviseur;
- de schriftelijke reactie van Consument op het verweerschrift;
- de schriftelijke correspondentie tussen Consument en de Adviseur.

De Commissie stelt vast dat partijen haar advies als bindend zullen aanvaarden en dat het geschil zich leent voor afdoening op stukken.

2. Feiten

Bij de beoordeling van de klacht gaat de Commissie uit van de volgende feiten.

2.1 Medio 2015 schakelt Consument de Adviseur in om te adviseren en te bemiddelen bij het tot stand brengen van een hypothecaire geldlening.

2.2 De Adviseur vraagt voor Consument een hypotheekofferte op bij Aegon Bank N.V. In de offerte wordt naast een bedrag voor de aankoop van de nieuwe woning ook een bedrag voor energiebesparende maatregelen aangevraagd.

2.3 Op het moment dat de hypotheekofferte wordt ingediend is het voor partijen onduidelijk of Consument bij aanvang van de geldlening daadwerkelijk een baan zal hebben.

2.4 Op 25 juni 2015 stuurt Aegon Bank N.V. een hypotheekofferte op, gebaseerd op het gegeven dat Consument werk zal hebben en een SVn starterslening ontvangt ter waarde van €30.000.

2.5 In de hypotheekofferte staat het volgende vermeld:
(…)
In verband met de (ver)bouw van uw woning houden we een nader te bepalen bedrag in depot. De betalingen uit het depot zullen we overmaken naar een door u op te geven rekening. (…)

2.6 De hoogte van de starterslening van SVn is onder meer gebaseerd op het gegeven dat Consument wordt aangemerkt als flexwerker.

2.7 Medio juli bericht Consument de Adviseur dat hij werk heeft.

2.8 Op 8 oktober 2015 verstuurt Consument een werkgeversverklaring met een intentieverklaring aan de Adviseur. Door de intentieverklaring wordt Consument niet langer aangemerkt als flexwerker en krijgt Consument een hoger toetsingsinkomen. Consument komt daarom, in plaats van de oorspronkelijke €30.000, nog maar in aanmerking voor een starterslening van SVn van €19.865.

2.9 De hypotheekaanvraag ingediend bij Aegon Bank N.V. wordt als gevolg van het in punt 2.7 genoemde verhoogd met €10.135, waardoor de maandelijkse hypotheeklasten met €40,47 toenemen.

2.10 Op 6 februari 2016 dient Consument een klacht in.

2.11 De Adviseur reageert diezelfde dag op de klacht van 6 februari 2016 van Consument. De Adviseur nodigt Consument uit op kantoor om de gang van zaken persoonlijk door te nemen, waarop Consument en de Adviseur een afspraak maken voor een gesprek op 16 februari 2016.

2.12 Consument komt niet op het gesprek van 16 februari 2016 opdagen, waarna via e-mail nog een aantal malen contact plaatsvindt tussen Consument en de Adviseur.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering

3.1 Consument vordert schadevergoeding voor zijn hogere hypotheeklasten, veroorzaakt door de ingediende intentieverklaring.

Consument vordert voorts een schadevergoeding van €5.000, omdat het bedrag dat door Aegon Bank N.V. in depot wordt gehouden niet vrij te besteden is.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. De Adviseur is tekort geschoten in zijn dienstverlening. Consument voert hiertoe de volgende argumenten aan.

- Op aandringen van de Adviseur heeft Consument een intentieverklaring ingediend, waardoor deze voor een minder grote starterslening van SVn in aanmerking kwam. Als gevolg daarvan moest Consument de aanvraag voor zijn hypothecaire geldlening bij Aegon Bank N.V. verhogen, waardoor zijn maandelijkse hypotheeklasten zijn toegenomen.
- Het bedrag dat Aegon Bank N.V. in depot houdt is niet vrij te besteden. Hoewel duidelijk was dat het bedrag in depot bedoeld was voor energiebesparende maatregelen, heeft de Adviseur aangegeven dat de daadwerkelijke besteding van het geld uit het depot niet gecontroleerd zou worden. Consument was van plan het geld dat Aegon Bank N.V. in depot zou houden, daarom te gebruiken voor de medefinanciering van de aankoop van zijn woning. Nu achteraf blijkt dat Aegon Bank N.V. wel degelijk controleert of het bedrag dat deze in depot houdt gebruikt wordt voor energiebesparende maatregelen aan de woning, komt Consument €5.000 tekort in de financiering van de aankoop van zijn woning en moet Consument deze €5.000 nu uit eigen middelen bijleggen.

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 Niet in geschil is dat door de ingediende intentieverklaring, Consument voor een minder grote starterslening van VSn in aanmerking kwam. Als gevolg daarvan heeft Consument zijn aanvraag voor een hypothecaire geldlening bij Aegon Bank N.V. moeten verhogen. De maandelijkse hypotheeklasten van de hypothecaire geldlening bij Aegon Bank N.V. van Consument zijn hierdoor toegenomen.

4.2 De Commissie stelt voorop dat de Adviseur betwist te hebben gevraagd om een intentieverklaring. Het dossier biedt voorts geen aanknopingspunten voor de veronderstelling dat de intentieverklaring is aangeleverd op initiatief van de Adviseur. Dit is dus onvoldoende vast komen te staan. De Commissie kan slechts vaststellen dat zowel Consument als de Adviseur op een zeker moment bekend was met de inhoud van de intentieverklaring. Nu dergelijke informatie van belang was voor de toetsing door de kredietverstrekkende instanties, was Consument, en namens haar de Adviseur, verplicht deze informatie te melden aan SVn. Het achterhouden van dergelijke informatie zou namelijk als frauduleus kunnen worden betiteld.

Voor zover hier hogere maandlasten het gevolg van zijn geweest, kunnen deze kosten niet worden gezien als schade waar de Adviseur voor aansprakelijk is.

4.3 Tussen partijen staat niet ter discussie dat het bedrag dat in depot zou worden gehouden, was bestemd voor energiebesparende maatregelen. De hypotheekofferte van Aegon Bank N.V. vermeldt dat de gelden in depot zouden worden gehouden in verband met verbouw van de woning. Dat Consument deze gelden derhalve niet mocht aanwenden voor andere doeleinden, was haar bekend, althans diende haar bekend te zijn. Dat de Adviseur al dan niet verklaard zou hebben dat de besteding van het geld uit het depot niet zou worden gecontroleerd, had voor Consument geen vrijbrief mogen zijn om het geld op een andere manier te willen besteden. Voor zover Consument nadeel heeft geleden, omdat het geld niet kon worden besteed op de door hem gewenste manier, kan dit nadeel niet voor rekening van de Adviseur komen.

4.5 De conclusie is dat niet is vast komen te staan dat Adviseur tekort is geschoten in haar dienstverlening. De Commissie wijst de vordering van Consument daarom af.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van bindende beslissingen van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Daarbij geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Op de website van Kifid vindt u praktische informatie over het instellen van beroep. Zie hiervoor www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld .