**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-0456**
**(mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mr. R.P.W. van de Meerakker, secretaris)**

| | |
|---|---|
| Klacht ontvangen op | : 18 november 2020 |
| Ingediend door | : De consument |
| Tegen | : Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank |
| Datum uitspraak | : 21 mei 2021 |
| Aard uitspraak | : Niet-bindend advies |
| Uitkomst | : Vordering afgewezen |

## Samenvatting

De consument heeft Rabobank om hypotheekadvies verzocht. Daarbij was het de bedoeling de geldlening voort te zetten en zijn ex-partner uit de hoofdelijke aansprakelijkheid te ontslaan. Geklaagd wordt dat Rabobank daarbij de hypotheekvorm heeft gewijzigd en de spaarhypotheek heeft beëindigd. De commissie is van oordeel dat niet is gebleken dat Rabobank haar zorgplicht heeft geschonden. Naar het oordeel van de commissie was er onvoldoende aanleiding te veronderstellen dat de consument zijn spaarhypotheek had kunnen voortzetten.

## 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 de Rabobank; 3) de repliek van de consument en 4) de dupliek van de Rabobank.

1.2 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.

1.3 De consument heeft gekozen voor een niet-bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

## Het geschil

*Wat is er gebeurd?*

1.4 De consument heeft op 18 juli 2019 een overeenkomst van opdracht gesloten voor hypotheekadvies met Rabobank. Dat advies werd gezocht door de consument om zijn ex-partner uit de verplichtingen te ontslaan voor de hypothecaire geldlening. De bestaande spaarhypotheek kende een hoofdsom van € 252.500,- waarbij waarde werd opgebouwd op een spaarrekening.

1.5 De maximale leencapaciteit van de consument bedroeg € 146.200,-. Om de geldlening op naam van alleen de consument voort te zetten, werd de spaarhypotheek afgekocht. Daarnaast leende de consument geld bij zijn ouders. In het hypotheekadviestraject heeft de consument een Nibud-formulier ingevuld, waarmee hij heeft aangetoond de lasten van de hypothecaire geldlening te kunnen dragen.

1.6 Naar aanleiding van het hypotheekadviesgesprek heeft Rabobank op 22 juli 2019 aan de consument een Rapport Lenen & Wonen gezonden. Op 23 juli 2019 heeft de consument van Rabobank een conceptofferte ontvangen. Daarin wordt een aflossingsvrij en een annuïtair leningdeel aangeboden. Voortzetting van de spaarhypotheek wordt daarbij niet aangeboden.

1.7 Rabobank heeft een lening met een totale hoofdsom van € 231.056,- aangeboden, die uit twee leningdelen bestaat. Ten eerste een annuïtaire geldlening van € 117.937,- en daarnaast een aflossingsvrije geldlening van € 113.119,-. De opgebouwde tegoeden in de spaar-hypotheek zijn gebruikt om de hypothecaire geldlening af te lossen.

1.8 Rabobank heeft een bedrag van € 1.600,- in rekening gebracht voor de kosten van het hypotheekadvies.

*De klacht en vordering*

1.9 De consument heeft zich beklaagd dat de spaarhypotheek is omgezet in een annuïtair en een aflossingsvrij leningdeel, terwijl voortzetting van die spaarhypotheek voor hem fiscaal veel voordeliger zou zijn geweest. Hij geeft aan dat hij gedurende het adviestraject op geen enkele wijze is geïnformeerd over de mogelijkheden de spaarhypotheek voort te zetten. Dit terwijl het bij Rabobank bekend was dat de ouders van de consument zeer vermogend zijn en ver(der) hadden willen gaan voor een zo financieel voordelig mogelijk woningbehoud van hun zoon. Door middel van een extra schenking of lening van zijn ouders had hij aantoonbaar voldoende inkomen kunnen hebben om tot een verantwoorde voortzetting van de financiering te komen.

Zijn schade heeft de consument berekend op € 25.000,- en is gebaseerd op de voortzetting van de gehele spaarhypotheek. De ex-partner van de consument was bereid haar rechten aan hem over te dragen. Voor zover de commissie daartoe aanleiding zou zien, heeft de consument gevorderd de overeenkomst van hypothecaire geldlening te ontbinden.

*Het verweer*

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

## 2. De beoordeling

2.1 De Commissie stelt vast dat Rabobank een hypotheekadvies verstrekt heeft. In het kader van een dergelijk advies rust op Rabobank als hypotheekadviseur een bijzondere zorgplicht, die onder meer inhoudt dat de bank naar behoren onderzoek doet naar de financiële mogelijkheden, deskundigheid en doelstellingen van haar cliënten en dat zij hen dient te waarschuwen voor het feit dat een door hen beoogde of toegepaste constructie niet past bij hun financiële mogelijkheden of doelstellingen, hun risicobereidheid of hun deskundigheid. Deze plicht strekt mede ter bescherming van de consument tegen het gevaar van een gebrek aan kunde en inzicht of van eigen lichtvaardigheid. Rabobank heeft hierbij te gelden als professionele en bij uitstek deskundige dienstverlener, terwijl bij de consument doorgaans een zodanige professionaliteit en deskundigheid ontbreekt. Zie Hoge Raad 6 september 2013, ECLI:NL:HR:2013:CA1725, overweging 3.4.2.

2.2 Een hypotheekadvies moet uiteindelijk, met het oog op alle omstandigheden van het geval, passend zijn. Zie onder meer Geschillencommissie Kifid, nr. 2017-365. De loutere omstandigheid dat de tot stand gekomen hypothecaire geldlening niet tot de laagst mogelijke maandlasten leidt, is op zichzelf onvoldoende om de conclusie te rechtvaardigen dat het advies niet passend is geweest. In de gegeven omstandigheden zocht de consument een financiering die hij op basis van zijn eigen inkomen niet zou kunnen dragen. Ook nadat de opbrengst van de spaarhypotheek in mindering was gebracht op de hoofdsom van de geldlening was het inkomen van de consument onvoldoende om de lasten van de lening te kunnen dragen.

2.3 Rabobank heeft gekeken hoe woningbehoud toch mogelijk zou kunnen worden gemaakt, door te motiveren waarom de financiering in dit geval toch zou kunnen worden verstrekt. De uitleg (*explain*) die Rabobank daaraan gegeven heeft, is door haar onderbouwd door het Nibud-formulier van de consument mee te nemen. Daaruit is gebleken dat de consument, vanwege zijn relatief zuinige manier van leven, in de nieuwe situatie netto een bedrag van € 80,- per maand zou overhouden. Via deze weg heeft de financiering kunnen plaatsvinden. Rabobank heeft onbetwist gesteld dat de voortzetting van de spaarhypotheek zou hebben geleid tot veel hogere lasten voor de consument en dus tot een financiering die niet had kunnen worden verstrekt.

2.4 De consument heeft daartegen ingebracht dat zijn ouders hem hadden willen bijstaan. Hij heeft daarbij in dat verband gesteld dat zijn ouders garant hadden willen staan, of op andere wijze ervoor hadden willen zorgen dat de consument op een zo voordelig mogelijke wijze in de woning had kunnen blijven wonen. Uit het dossier blijkt slechts dat zijn ouders aan de consument een lening wilden verstrekken. In de leningovereenkomst verklaarden zij de intentie te hebben de lasten van die lening te schenken aan de consument.

Rabobank heeft in dat kader aangegeven, en dat blijkt ook uit de berekeningen die zij gemaakt heeft, dat met de lasten van die lening rekening zou moeten worden gehouden in het vaststellen van de leencapaciteit. De beoogde schenking kon in dat verband niet als inkomen worden meegenomen, omdat deze onzeker was.

2.5 Bij repliek heeft de consument gesteld dat zijn ouders zeer vermogend zijn en dat zij garant hadden willen staan, zodat de consument de spaarhypotheek had kunnen behouden. Dit is echter naar het oordeel van de commissie geen situatie waarop een hypotheekadviseur bedacht hoeft te zijn. Binnen de relatie met de hypotheekadviseur ligt het op de weg van de consument om daarover informatie te verstrekken. Een adviseur hoeft niet uit eigen beweging rekening te houden met de vermogenspositie van ouders, wanneer hij daarop niet door de consument gewezen wordt. Dat de consument op het moment dat de adviezen plaatsvonden in scheiding lag, brengt daarin geen wijziging.

2.6 Dit brengt de commissie tot het oordeel dat niet kan worden vastgesteld dat Rabobank haar zorgplicht als hypotheekadviseur jegens de consument geschonden heeft. Evenmin bestaat er enige grond bestaat om tot ontbinding van de gesloten overeenkomst over te gaan.

## 3. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

*Deze uitspraak is 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.*

*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.*