

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0079

(mr. J. van der Groen, voorzitter, mr. dr. Ing. A.J. Verdaas, drs. P.M. Mallekoote, leden en mr. S.J.A. Koster, secretaris)

Datum uitspraak	30 januari 2025
Klacht van	De heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], verder tezamen te noemen de consumenten
Tegen	Sarvé Financieel Advies B.V., gevestigd te Almelo, verder te noemen de adviseur
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Samenvatting

De consumenten hebben de adviseur benaderd voor advies- en bemiddeling bij de financiering van een nieuwe woning. Zij stellen dat de adviseur zijn zorgplicht heeft geschonden door bij de financiering van hun woning niet een krediet met een rentevastperiode van 20 jaar of langer te adviseren. Uit de door de adviseur ingebrachte berekeningen leidt de commissie af dat er wel een vergelijking is gemaakt met een rentevastperiode van 20 jaar maar dat deze optie financieel niet mogelijk was. Daarnaast stellen de consumenten dat de adviseur foutieve informatie heeft verstrekt door te zeggen dat de rente aan het einde van de gekozen rentevastperiode van tien jaar gegarandeerd lager is dan 1 procent. Dit is de commissie niet gebleken. De commissie komt tot het oordeel dat niet is komen vast te staan dat de adviseur zijn zorgplicht heeft geschonden en wijst de vordering af.

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 Partijen zijn opgeroepen voor een digitale hoorzitting op 29 november 2024. De consumenten namen deel aan de hoorzitting. Namens de adviseur nam deel: de heer [naam 3].
- 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 in het verleden de adviseur ingeschakeld om hen te adviseren over en te bemiddelen bij de financiering van hun woning. Het aankoopbedrag van deze woning bedroeg € 345.000,-.

2.2 In het door de adviseur opgemaakte adviesrapport staat onder meer het volgende:

“ONS ADVIES

Tevens vind je een lagere rente in het begin belangrijker dan het risico dat je na 10 jaar een hogere hypotheeklast moet gaan betalen. Daarom adviseer ik je een rentevast periode van 10 jaar. Hiermee heb je 10 jaar de zekerheid van een stabiele rente en een lagere rente dan de langere rentevast periodes.

(...)

UW WENS

Ik wil geen eigen geld inbrengen”

2.3 De consumenten hebben de offerte van ING Bank voor een hypotheekbedrag van € 345.000,- tegen een rente van 1,01 procent en met maandlasten ter hoogte van € 1.111,24 geaccepteerd. De consumenten hebben vervolgens bij de levering van de woning een bedrag van € 7.213,24 uit eigen middelen moeten voldoen blijkens de afrekening van de notaris.

2.4 Nadien is er tussen partijen een geschil gerezen over het door de adviseur gegeven advies.

De klacht en vordering

2.5 De consumenten vinden dat de adviseur zijn zorgplicht heeft geschonden bij de advisering en bemiddeling in het kader van de financiering van de door hen gekochte woning. De rentevastperiode van het afgesloten hypothecair krediet is slechts tien jaar. De consumenten hadden gelet op de lage rentestand op dat moment de rente graag langer, bijvoorbeeld voor 20 jaar, willen vastleggen maar deze mogelijkheid is niet met hen besproken terwijl een langere rentevastperiode, gelet op hun wensen (lage lasten en zoveel mogelijk aflossen), meer voor de hand had gelegen. Omdat de kans zeer groot is dat rente na het aflopen van de huidige rentevastperiode van tien jaar aanzienlijk hoger staat, waren zij een stuk goedkoper uit geweest indien de adviseur in zijn advies de optie voor een langere rentevastperiode had opgenomen.

2.6 Als de consumenten om de rente voor 20 jaar vast te zetten € 20.000,- van het voor de aankoop benodigde bedrag zelf hadden moeten financieren hadden zij dat kunnen doen. Zij hadden in totaal ongeveer € 17.500,- op hun bankrekeningen staan.

Daarnaast was sprake van een reeds ontvangen bruidsschat bestaande uit goudstukken, tijdens hun bruiloft zouden zij geld krijgen en ook was het mogelijk geld te lenen van familie.

- 2.7 Daarnaast voeren de consumenten aan dat de adviseur hen heeft gezegd over tien jaar de rente gegarandeerd onder de 1 procent zou komen en dat rente voor de nieuwe rentevastperiode dus lager zou zijn dan de huidige rente.
- 2.8 De consumenten geven aan dat de financiële schade € 345.000,- bedraagt en zij vorderen vergoeding van dat bedrag door de adviseur.

Het verweer

- 2.9 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

Inleiding

- 3.1 Het geschil tussen partijen komt in de kern neer op de vraag of de adviseur zijn zorgplicht heeft geschonden en of er daardoor schade is ontstaan die hij moet vergoeden. De commissie komt tot de conclusie dat de adviseur zijn zorgplicht niet heeft geschonden en geen schadevergoeding hoeft te betalen. Zij licht dat hieronder toe.

Zorgplicht hypotheekadviseur

- 3.2 Voor de beoordeling van de klacht is van belang dat er een overeenkomst van opdracht tot stand is gekomen tussen de consumenten en de adviseur. De adviseur is bij de uitvoering van zijn opdracht gehouden om de zorg van een goed opdrachtnemer in acht te nemen. Dit volgt uit artikel 7:401 van het Burgerlijk Wetboek¹. 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.² Als de adviseur dat niet heeft gedaan, kan hij aansprakelijk zijn voor de schade die daaruit voortvloeit.

Of in het concrete geval sprake is van een zorgplichtschending hangt af van alle omstandigheden van het geval.

¹ Dit wetsartikel is opgenomen in de bijlage.

² Hoge Raad van 10 januari 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF0122, te vinden op www.rechtspraak.nl/uitspraken.

De adviseur heeft wel andere opties bekeken

- 3.3 De consumenten hebben gesteld dat de adviseur zijn zorgplicht heeft geschonden door bij de financiering van hun woning niet een krediet met een rentevastperiode van 20 jaar of langer te adviseren.
- 3.4 De adviseur heeft tegen de eerstgenoemde klacht ingebracht dat hij wel degelijk een vergelijking heeft gemaakt tussen een krediet met een rentevastperiode van 10 en 20 jaar. De consumenten hebben vervolgens gekozen voor een rentevastperiode van tien jaar om op die manier zoveel mogelijk af te lossen en lagere maandlasten te hebben. Daarnaast stelt de adviseur dat voor de rentevastperiode van 20 jaar met een rente van 1,34 procent € 20.000,- aan eigen geld moest worden ingebracht dat de consumenten niet hadden. Dit laatste blijkt ook uit het gegeven dat de consumenten, vlak nadat zij hun woning geleverd hadden gekregen, een krediet van € 12.000,- hebben afgesloten voor de inrichting.
- 3.5 De consumenten hebben hierop gereageerd met de stelling dat zij wel de mogelijkheid hadden om € 20.000,- eigen geld in te brengen. Zij hadden € 17.500,- op hun bankrekeningen staan. Daarnaast was sprake van een reeds ontvangen bruidsschat bestaande uit goudstukken, tijdens hun bruiloft zouden zij geld krijgen en ook was het mogelijk geld te lenen van familie.
- 3.6 Uit de door de adviseur ingebrachte berekeningen leidt de commissie af dat wel een vergelijking is gemaakt met een rentevastperiode van 20 jaar tegen een rente van 1,34 procent. Bij deze rentevastperiode kon maximaal een bedrag van € 331.086,- worden geleend op basis van inkomsten en lasten. Verder stelt de commissie vast dat het afsluiten van een krediet bij familie de consumenten niet had kunnen helpen het financieringstekort bij de rentevastperiode van 20 jaar te overbruggen. Een andere lening aangaan had namelijk afbreuk gedaan aan de leencapaciteit bij de hypotheekverstrekker. Ter zitting gaven de consumenten aan niet met de adviseur gesproken te hebben over de goudstukken, en daarmee – naar het oordeel van de commissie – mogelijk contant geld, die zij in hun bezit hadden. De adviseur had hier dan ook geen rekening mee kunnen houden bij het adviseren van de consumenten. Ten slotte hadden de bedragen die de consumenten bij de bruiloft zouden ontvangen hen niet geholpen hebben. Hun huwelijk vond namelijk plaats nadat zij de woning in eigendom hebben verkregen en deze bedragen hadden dan ook niet gebruikt kunnen worden voor de financiering.
- 3.7 Voor de volledigheid had de adviseur er overigens goed aan gedaan om de vergelijking met een rentevastperiode van 20 jaar op te nemen in het adviesrapport. Dit geldt ook in het geval een rentevastperiode van 20 jaar financieel niet mogelijk is en deze rentevastperiode de eerste tien jaar tot hogere maandlasten en een lager afgelost bedrag zou leiden dan het geval is bij een rentevastperiode van tien jaar.

De adviseur heeft geen garantie gegeven over de hoogte van de rente

- 3.8 Verder voeren de consumenten aan dat de adviseur hen heeft gezegd over tien jaar de rente gegarandeerd onder de 1 procent zou komen en dat rente voor de nieuwe rentevastperiode dus lager zou zijn dan de huidige rente. De adviseur betwist dit en geeft aan natuurlijk niet te kunnen weten wat de renteontwikkeling zal zijn in de toekomst.
- 3.9 Uit de hoofdregel van artikel 150 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering³ volgt dat de partij die zich beroept op de rechtsgevolgen van door haar gestelde feiten, bij voldoende gemotiveerde betwisting door de wederpartij, haar stellingen moet bewijzen.
- 3.10 Tegenover de gemotiveerde en gedocumenteerde betwisting van de adviseur hebben de consumenten onvoldoende bewijs geleverd van hun stelling. De consumenten zijn er daarom niet in geslaagd om het bewijs te leveren dat de adviseur hen foutief heeft geïnformeerd over de hoogte van de rente die zij na het verstrijken van de rentevastperiode zouden kunnen verwachten.

Conclusie

- 3.11 De commissie komt tot de conclusie dat niet is komen vast te staan dat de adviseur zijn zorgplicht heeft geschonden. De klacht van de consumenten is dan ook ongegrond en hun vordering wordt afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

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

³ Dit wetsartikel is opgenomen in de bijlage.

Bijlage - Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Burgerlijk Wetboek

7:401 lid 1

De opdrachtnemer moet bij zijn werkzaamheden de zorg van een goed opdrachtnemer in acht nemen.

Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

150

De partij die zich beroept op rechtsgevolgen van door haar gestelde feiten of rechten, draagt de bewijslast van die feiten of rechten, tenzij uit enige bijzondere regel of uit de eisen van redelijkheid en billijkheid een andere verdeling van de bewijslast voortvloeit.