Tussenuitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2023-782A

(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter, T.I. van Bommel-Scheffer,
prof. mr. dr. T.H.M. van Wechem, leden en mr. D.W.Y. Sie, secretaris)

Datum uitspraak	19 oktober 2023
Klacht van	De consument
Tegen	ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Tussenuitspraak
Bijlage	Relevante bepalingen uit de aanvulling samenlevingsovereenkomst van 1 maart 2018

Samenvatting

Tussenuitspraak. Klacht over de zorgplicht van de bank in hoedanigheid van adviseur. De consument verwijt de bank dat er vertraging is ontstaan in de hypotheekaanvraag. Vanwege de stijging van de hypotheekrente en inflatie stelt de consument door de vertraging schade te lijden. De commissie is van oordeel dat de bank enige tekortkomingen verweten kan worden, maar zij dient zich nog nader te beraden over de consequenties hiervan. De commissie stelt partijen daarom in de gelegenheid om zich nader uit te laten over de schade.

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 consument; 2) de aanvullende stukken van de consument; 3) het verweerschrift van de bank; 4) de repliek van de consument en 5) de dupliek van de bank.

1.2 Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 13 september 2023. Op de hoorzitting was de consument aanwezig samen met mevrouw [naam 1] (partner). Namens de bank waren aanwezig de heer [naam 2] (teamleider adviesteam wonen), mevrouw [naam 3] (juridisch medewerker) en de heer [naam 4] (juridisch medewerker). Tijdens de hoorzitting heeft de consument een pleitnota overgelegd.

1.3 De consument en de bank hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 De consument heeft op enig moment bij de bank een hypothecaire geldlening afgesloten. Op dat moment was de consument de enige eigenaar van de woning die als onderpand dient voor de hypothecaire geldlening.

2.2 Op 22 mei 2014 heeft de consument met zijn partner een samenlevingsovereenkomst laten opstellen bij de notaris. Op 1 maart 2018 hebben de consument en zijn partner bij de notaris een aanvulling daarop laten opstellen. In de aanvulling is opgenomen dat de consument eigenaar is van de woning en dat zijn partner € 75.000,- aan eigen middelen heeft bijgedragen aan de woning met een waarde van € 660.000,-.

2.3 Op enig moment heeft de consument contact gezocht met de adviseur van de bank voor de gedeeltelijke financiering van de verbouwing van zijn woning. Op 29 september 2021 heeft de adviseur van de bank de consument per e-mail geïnformeerd wat hij op zijn inkomen zou kunnen lenen voor de verhoging.

2.4 Begin 2022 heeft de consument aan de adviseur van de bank kenbaar gemaakt dat hij meer zou willen lenen dan het bedrag waar zij eerder over hebben gecommuniceerd. Op 17 februari 2022 heeft de adviseur van de bank de consument per e-mail een financieringsopzet gestuurd dat gebaseerd is op het inkomen van de consument en zijn partner. Naar aanleiding hiervan heeft de adviseur op 18 februari 2022 bij de bank een aanvraag ingediend voor een totale verhoging van € 500.000,-, bestaande uit een annuïtaire lening van € 250.000,- tegen een rente van 1,81% voor een periode van 20 jaar en een aflossingsvrije lening van € 250.000,- tegen een rente van 2,11% voor een periode van 20 jaar.

2.5 Op 5 maart 2022 heeft de consument de adviseur van de bank gemaild dat hij met zijn partner een samenlevingscontract heeft waarin staat dat zij een eigendomsaandeel heeft in de woning, namelijk voor een bedrag van € 75.000,- op € 660.000,- oftewel 11,36%. Aan de e-mail heeft de consument de samenlevingsovereenkomst met de aanvulling toegevoegd. De consument heeft de bank gevraagd of dit voldoende is voor een nieuwe hypotheekaanvraag.

2.6 Op 16 maart 2022 heeft de adviseur van de bank de consument per e-mail geïnformeerd dat de aanvraag voor het toevoegen van zijn partner als medeschuldenaar door de bank is afgewezen met als reden dat er een te groot verschil zit in de eigendomsverhouding. Daarbij zijn de consument en zijn partner niet gehuwd of geregistreerd partner.

De adviseur van de bank heeft de consument aangeraden om de oneigenlijke eigendomsverhouding toe te lichten en daarbij een akte van verdeling of een bewijs van huwelijk/geregistreerd partnerschap op te laten stellen voordat een nieuwe aanvraag wordt gedaan. In zijn e-mail heeft de adviseur van de bank de consument ook het medegedeeld:

> *"Zodra bovenstaande is geregeld, zal ik de aanvraag opnieuw indienen. Aangezien de rente weer gestegen is, zal ik bij het indienen van de nieuwe aanvraag een verzoek indienen om de rentestand van de vorige aanvraag aan te houden. Ik kan hierover op dit moment geen 100% toezegging doen, maar ik zal intern hiervoor mijn uiterste best doen (en verwacht dit ook te kunnen regelen)."*

2.7 Op 17 maart 2022 heeft de consument de adviseur van de bank geïnformeerd dat hij een akte van verdeling laat opstellen bij de notaris, maar daarvoor wil hij weten welke eigendomsverhouding passend is en waarom een toelichting daarop nodig is. De daarop volgende dag heeft de consument de bank per e-mail geïnformeerd dat hij contact heeft gehad met de notaris over de verzochte akte van verdeling en hij heeft de bank gevraagd om met spoed in overleg te treden met de notaris over het verzochte document. Ook heeft de consument in de e-mail aangegeven dat hij het onterecht vindt dat er wordt gesproken over een eventueel hoger rentepercentage en dat een nieuwe aanvraag nodig is.

2.8 Op 21 maart 2022 heeft de adviseur van de bank de consument per e-mail toegelicht wat de eigendomsverhouding inhoudt. Evenredig betekent niet dat iedere eigenaar een gelijk deel krijgt, maar 'evenredig' is aan zijn of haar inbreng. De adviseur van de bank heeft de consument verzocht om een toelichting te sturen op de huidige situatie.

2.9 Op 23 maart 2022 heeft de adviseur van de bank de consument geïnformeerd dat de bank een uitzondering op haar beleid maakt ten aanzien van de afwijkende eigendoms-verdeling. De adviseur van de bank heeft de consument verzocht om een (concept) akte van verdeling en/of bewijs van inschrijving van het huwelijk of geregistreerd partnerschap in het register van de burgerlijke stand en, indien van toepassing, een kopie van de huwelijkse voorwaarden of partnervoorwaarden.

2.10 Later op diezelfde dag heeft de notaris de bank per e-mail vragen gesteld en daarbij heeft hij de consument meegenomen in de e-mailwisseling. In de e-mail heeft de notaris toegelicht dat hij uit het verzoek van de bank heeft begrepen dat er om een akte van levering wordt gevraagd, terwijl de zekerheid voor de bank op geen enkele wijze wijzigt bij de hypotheekaanvraag. Daarnaast heeft de notaris aan bank gevraagd welk percentage de partner van de consument geleverd moet krijgen.

2.11 Op 30 maart 2022 heeft de consument de adviseur van de bank gevraagd om te reageren op de e-mail die de notaris op 23 maart 2022 had gestuurd.

In de e-mail heeft de consument zijn teleurstelling geuit over het gebrek aan informatie en onderbouwing.

2.12 Op 31 maart 2022 heeft de adviseur van de bank de consument en de notaris per e-mail geïnformeerd dat de bank het beleid voert dat het inkomen van de partner alleen wordt meegenomen als zij schuldenaar is op de huidige hypotheek en als zij eigenaar is van de woning. Daarom vraagt de bank de consument om de akte van levering. Na overleg heeft de adviseur van de bank akkoord gekregen voor de afwijkende eigendomsverhouding van 11,36% - 88,64% in plaats van de standaard eigendomsverhouding van 50% - 50%.

2.13 Op 1 april 2022 heeft de consument de notaris gewezen op de e-mail van de adviseur van de bank van 31 maart 2022. De consument heeft de notaris geschreven dat het voor hem en zijn partner geen probleem is om de akte op te laten stellen met een eigendomsverhouding van 11,36%.

2.14 Op 11 april 2022 heeft een e-mailwisseling plaatsgevonden tussen de consument en de notaris. De notaris heeft de consument geïnformeerd dat hij de adviseur van de bank twee keer geprobeerd heeft te bellen en dat hij als notaris niet de illusie heeft dat hij de eis van de bank kan negeren. De consument heeft hierop geantwoord dat hij wil doorpakken met het opmaken van de gevraagde documenten, omdat er geen tijd is voor extra vertraging.

2.15 Diezelfde dag heeft de consument de adviseur van de bank per e-mail geïnformeerd dat de notaris de akte aan het opstellen is en dat dit hem overdrachtsbelasting zal kosten. De consument heeft aangegeven dat hij en zijn partner daarbij uitgaan van de oorspronkelijke rentepercentages zoals afgesproken. De consument heeft de adviseur van de bank gevraagd dit te bevestigen.

2.16 Op 28 april 2022 heeft de consument per e-mail aan de notaris toegelicht dat de stukken van de bank pas zijn kant kunnen opkomen als de akte van levering is opgesteld en deze aan de bank is verstuurd.

2.17 Op 24 mei 2022 heeft de notaris de consument en zijn partner per e-mail geïnformeerd dat zij naar alle waarschijnlijkheid de daarop volgende week een concept van de akte van levering zullen ontvangen. Op 25 mei 2022 heeft de consument het bericht van de notaris aan de adviseur van de bank gestuurd.

2.18 Op 26 mei 2022 heeft de adviseur van de bank de consument onder meer per e-mail medegedeeld dat de partner als schuldenaar verwerkt kan worden na aanlevering van de getekende akte. Verder heeft de bank de consument in de e-mail geïnformeerd dat het niet meer mogelijk is om de hypotheekverhoging op basis van de oude rente-standen aan te bieden.

2.19 Diezelfde dag heeft de consument de notaris gemaild dat de financiering bij de bank niet meer rondgemaakt kan worden tegen de eerder afgesproken rentestanden. De consument heeft de notaris verzocht het opstellen van de akte van levering uit te stellen totdat er meer duidelijkheid is over de rente bij de bank. De consument heeft in de e-mail aan de notaris toegelicht dat de nieuwe rentestanden dusdanig veel hoger zijn, dat hij tot nader orde niet meer verder kan met de verbouwing.

2.20 Op 5 juni 2022 heeft de consument aan de adviseur van de bank per e-mail medegedeeld dat hij niet akkoord gaat met het besluit de oude rentestanden niet meer aan te bieden.

2.21 Partijen hebben in de interne klachtprocedure standpunten uitgewisseld. De bank heeft de consument in ieder geval op 22 juni 2022 aangeboden om de aanvraag voor de hypotheekverhoging tegen de huidige rentestanden verder voort te zetten. Op dit voorstel is de consument niet ingegaan. In de brief van 7 november 2022 heeft de bank aan de consument erkend dat zij actiever had moeten achterhalen wat zijn eigendoms-situatie was voordat de hypotheekaanvraag werd ingediend op basis van het gezamenlijk inkomen. De verdere correspondentie tussen partijen heeft niet geleid tot een oplossing van de klacht.

De klacht en vordering

2.22 De consument vordert van de bank vergoeding van de opgebouwde inflatie over de bouwsom van € 745.000,- vanaf 1 april 2022. Daarnaast vordert de consument van de bank verstrekking van de aanvullende hypotheek tegen de rentecondities zoals aan hem medegedeeld op 17 februari 2022 dan wel compensatie van het renteverschil. Tot slot vordert de consument over het gevorderde bedrag wettelijke rente vanaf 1 april 2022. Ter onderbouwing van zijn vordering stelt de consument het volgende.

2.23 Ten eerste is de bank tekortgeschoten bij het inventariseren van de eigendomssituatie van de consument en zijn partner ten aanzien van de woning, waardoor onnodig vertraging is ontstaan. Vanuit haar zorgplicht als adviseur dient de bank voldoende informatie van de consument in te winnen voor de aanvraag en had hij op de hoogte moeten zijn van het acceptatiebeleid van de bank. Dan had de adviseur de consument vooraf kunnen informeren dat de gewenste verhoging alleen mogelijk was als hij een deel van de eigendom van de woning zou leveren aan zijn partner. De consument is bovendien hierdoor de kans ontnomen om tijdig te besluiten of hij de aanvraag op beide inkomens wilde voortzetten of enkel op zijn inkomen.

2.24 Ten tweede stelt de consument dat de bank is tekortgeschoten in haar communicatie dan wel in haar informatieplicht. Er is vertraging ontstaan doordat de bank onvoldoende reageerde op de vragen van de consument en de notaris over de door de bank verzochte akte van levering en de eigendomsverhouding.

De consument en de notaris wisten namelijk niet welke eigendomsverhouding moest gelden voor de akte van levering. Daarnaast heeft de bank nagelaten tijdig uit te leggen dat zij vanuit haar zorgplicht alleen een mede-eigenaar van het onderpand mede-schuldenaar laat worden van de hypotheek en dat zij daarom het beleid voert dat er in principe een gelijke eigendomsverdeling moet gelden.

2.25 Ten derde is de bank niet duidelijk geweest over de geldigheid van de rente. De bank heeft op 17 februari 2022 de consument een schermafdruk gemaild met daarop de rente en de looptijd van de aangevraagde leningdelen. Dit beschouwde de consument als een rentevoorstel. Er is daarbij geen geldigheidstermijn genoemd, waardoor de consument ervan uitging dat het aanbod tot nader order geldig was. Bovendien was het niet nodig om een nieuwe hypotheekaanvraag in te dienen, omdat enkel een akte van levering nog nodig was.

2.26 Ten vierde is de akte van levering nog niet opgesteld, omdat er nog onduidelijkheid was over de vraag of de hypotheekrente gelijk zou blijven aan het voorstel van 17 februari 2022. De consument zou anders kosten moeten maken voor de overdrachtsbelasting, het opstellen van de akte van levering en inschrijving van een nieuwe hypotheek, zonder dat duidelijk was dat de bank de hypotheek zou accepteren.

Het verweer

2.27 De bank heeft de volgende verweren gevoerd, ter onderbouwing van haar standpunt dat de consument geen aanspraak maakt op de door hem genoemde rentepercentages en schadevergoeding.

2.28 Ten eerste mocht de consument het adviesgesprek, de financieringsopzet en/of de hypotheekaanvraag niet opvatten als een formeel en onvoorwaardelijk aanbod van de bank. Het behoort tot de beleidsvrijheid van de bank om te bepalen of, en onder welke voorwaarden, zij financieringen wil verstrekken. Het adviesgesprek moet worden gezien als een onderdeel van het onderhandelingstraject op basis waarvan de bank tot een aanbod, te weten de hypotheekofferte, kan komen. Van een hypotheekofferte was geen sprake. Doordat de bank niet beschikte over de akte van levering, is ook geen renteaanbod aan de consument uitgebracht.

2.29 Ten tweede heeft de consument nagelaten zelf actief op te treden. De consument heeft zelf niet aan de bank medegedeeld dat de partner maar een beperkt eigendoms-aandeel is overeengekomen in de samenlevingsovereenkomst en dat zij niet is opgenomen in de eigendomsakte. Als de bank hier eerder duidelijkheid over had, was de consument inderdaad eerder op de hoogte geweest van de extra handeling die nodig was om zijn partner als schuldenaar toe te voegen aan de hypothecaire geld-lening. Ook was dan eerder duidelijk geweest dat de bank in dat geval bereid was af te wijken van het vereiste van een gelijke eigendomsverdeling.

2.30 Ten derde stelt de bank dat haar de aanzienlijke vertraging niet valt toe te rekenen. Minimaal zes weken vertraging is opgetreden aan de zijde van de consument en zijn adviseur. Hoewel de bank heeft erkend dat zij een onvoldoende actieve houding had bij het achterhalen van de eigendomssituatie, was de consument in ieder geval vanaf 31 maart 2022 ermee bekend dat de bank een akte van verdeling vereiste voor het verstrekken van de extra hypotheek. Uit de e-mailcorrespondentie blijkt dat de notaris eerst op 25 mei 2022 bericht dat de consument hoogstwaarschijnlijk een week later een concept van de akte van levering kan verwachten.

2.31 Ten vierde is de schade ontstaan door de eigen handelingen en gedragingen van de consument. De bank was bereid om na de vertraging de verhoging te verstrekken dan wel deze hypotheekaanvraag te verwerken. De bank heeft echter nooit de akte van levering van de consument ontvangen. Daarnaast gaf de consument aan dat hij niet akkoord kon gaan met een aanbod op basis van de actuele rentes.

2.32 Ten vijfde stelt de bank dat zij het beleid ten aanzien van de eigendomsverdeling aan de consument heeft toegelicht. De bank vindt hoofdelijke aansprakelijkheid voor een hypotheek onwenselijk zonder dat daar bezit/eigendom van het onderpand tegenover staat. Degene die geen eigendom heeft, maar wel draagplichtig is voor de hypotheek-schuld, kan daarmee in een onredelijke dan wel zwaar nadelige positie terecht komen. De reden is gerelateerd aan de zorgplicht van de bank.

3. De beoordeling

Waar het om gaat

3.1 De commissie ziet zich voor de vraag gesteld of de bank in haar rol als adviseur in deze kwestie is tekortgeschoten. Indien deze vraag bevestigend wordt beantwoord, dient de commissie de vraag te beantwoorden of de bank de schade die de consument vordert dient te betalen.

3.2 De commissie is van oordeel dat de bank op bepaalde punten tegenover de consument is tekortgeschoten, maar zij heeft meer informatie nodig om zich een (eind)oordeel te kunnen vormen over de schade. De commissie zal haar tussenoordeel als volgt toelichten.

De bank heeft als adviseur een zorgplicht tegenover de consument

3.3 Vast staat dat er tussen de consument en de bank in haar rol als adviseur sprake was van een overeenkomst van opdracht. Vanuit die hoedanigheid rustte er op de bank een zorgplicht tegenover de consument.

3.4 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 cliënt naar beste weten en kunnen behartigt en dat hij zorgvuldigheid betracht in de advisering van zijn cliënt. De adviseur is daarbij gehouden informatie in te winnen bij de consument omtrent zijn kennis en ervaring, wensen, doelen, risicobereidheid en mogelijkheden teneinde zich ervan te verzekeren dat de door hem verstrekte adviezen aansluiten bij de wensen en mogelijkheden van de consument.[1]

3.5 Van een redelijk bekwaam en redelijk handelend adviseur mag verder worden verwacht dat hij de consument zodanig informeert over de gevolgen van zijn keuze, dat de consument een weloverwogen beslissing kan nemen. Daarnaast mag van een adviseur verwacht worden dat hij bekend is met het acceptatiebeleid van de geldverstrekker(s) bij wie hij leningen afsluit voor consumenten.[2]

Er is sprake van een tekortkoming aan de zijde van de bank

3.6 De commissie merkt op dat de bank in haar brief van 7 november 2022 richting de consument heeft erkend dat zij een actievere houding had kunnen aannemen voor wat betreft het achterhalen van de eigendomssituatie voordat de aanvraag op basis van het gezamenlijk inkomen werd ingediend. Daarnaast heeft de bank tijdens de zitting erkend dat het adviestraject niet vlekkeloos is doorlopen. De commissie is het hiermee eens.

3.7 De bank heeft onvoldoende gemotiveerd het verwijt van de consument weersproken met betrekking tot de inventarisatie van de eigendomsverhouding. Volgens de consument heeft de bank bij de inventarisatie niet vastgesteld wat de eigendomsverhouding was van hemzelf en zijn partner voordat de verhoging van de hypothecaire geldlening op beide inkomens werd aangevraagd. De consument stelt dat hij hierdoor niet de kans heeft gehad om weloverwogen te besluiten de verhoging op enkel zijn inkomen aan te vragen óf een hogere verhoging aan te vragen op het gezamenlijke inkomen na gedeeltelijke eigendomsoverdracht.

3.8 Hoewel er geen renteaanbod is uitgebracht door de bank, begrijpt de commissie dat bij de consument de verwachting is gewekt dat hij op 25 mei 2022 nog reële aanspraak maakte op de rente die hem op 17 februari 2022 per e-mail door de bank is medegedeeld. De verwachting van de consument is onder meer gebaseerd op de e-mail van de bank aan de consument van 16 maart 2022, waarvan het relevante deel is geciteerd in overweging 2.6.

[1] Zie onder andere Hoge Raad van 10 januari 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF0122 (overweging 3.4.1), te vinden op www.rechtspraak.nl.
[2] Zie onder meer Kifid GC nrs. 2018-488, 2021-0194 en 2023-0036, te vinden op www.kifid.nl.

3.9 De commissie merkt verder op dat uit het dossier niet volgt dat de bank de consument vóór 25 mei 2022 heeft geïnformeerd dat de eerdere rente niet meer zou gelden. De commissie kan ook niet uit het dossier afleiden dat de bank heeft gereageerd op de e-mail van de consument van 11 april 2022, waarin hij aangeeft dat hij uitgaat van de oorspronkelijke rentepercentages.

3.10 Zoals ook door de bank tijdens de hoorzitting is erkend, was het netter geweest als de bank een termijn had gegeven waarbinnen de akte van levering gereed moest zijn. De commissie is van oordeel dat de verantwoordelijkheid voor een tijdige verstrekking van de levering van akte bij beide partijen ligt. Enerzijds had de bank een termijn moeten geven aan de consument voor het toezenden van de akte van levering en is zij vanuit haar rol als adviseur verantwoordelijk voor het bewaken van de tijd. Zeker nu de consument op 11 april 2022 de bank per e-mail had bericht dat de notaris de akte aan het opstellen was en de bank op de hoogte was van de stijgende rente. Anderzijds had het op de weg van de consument gelegen om niet te veronderstellen dat er geen tijdslimiet was en had hij de bank hiernaar moeten vragen.

Relevante factoren bij het bepalen van de consequenties van de tekortkoming van de bank

3.11 Aan de commissie ligt ook de vraag voor welke consequenties zij verbindt aan de tekortkomingen aan de zijde van de bank. Deze vraag kan de commissie op dit moment nog niet beantwoorden. Er zijn verschillende factoren waarmee de commissie rekening dient te houden bij het vaststellen van schade. Deze zijn als volgt.

a) Leerstuk van de kansschade

3.12 De consument heeft gesteld dat hem de kans is ontnomen om een weloverwogen beslissing te maken. Een schade die gebaseerd is op een gemiste kans, wordt beoordeeld op basis van het leerstuk van de kansschade.

3.13 De leer van de kansschade is geschikt om een oplossing te bieden voor situaties waarin onzekerheid bestaat over de vraag of een op zichzelf vaststaande tekortkoming of onrechtmatige daad schade heeft veroorzaakt. Daarbij is ook onzeker of en in hoeverre de kans op een betere uitkomst zich daadwerkelijk zou hebben gerealiseerd, indien de tekortkoming of onrechtmatige daad achterwege zou zijn gebleven. Kansschade kan ook worden vastgesteld wanneer het gedrag van de benadeelde partij afhankelijk was geweest of de kans op een beter resultaat zich zou hebben verwezenlijkt als de aansprakelijke partij haar die kans niet zou hebben onthouden.

b) Eigen schuld

3.14 Verder stelt de commissie vast dat de consument de akte van levering (nog) niet aan de bank heeft verstrekt. Deze omstandigheid heeft ook geleid tot vertraging in de aanvraag voor de hypotheekverhoging.

Hoewel het uitblijven van de akte van levering volgens de consument te maken had met vragen die de notaris aan de bank had, is de commissie van oordeel dat dit niet aan de bank is toe te rekenen. De vragen betroffen het beleid van de bank en op 31 maart 2022 was duidelijk dat de bank een akte van levering vereiste met een eigendomsverhouding van 11,36 % van de partner.

3.15 Op 31 maart 2022 had het voor de consument en de notaris duidelijk moeten zijn dat de partner (nog) geen eigenaar van de woning was. Uit de aanvulling op de samenlevingsovereenkomst blijkt dat de partner uit eigen middelen heeft bijgedragen aan de woning, maar hieruit blijkt niet (automatisch) dat zij daardoor gedeeltelijk eigenaar is van de woning (zie bijlage). Dat er nog geen eigendom was overgedragen en dit een vereiste was van de bank, had in ieder geval duidelijk moeten zijn voor de notaris.

c) Schadebeperkend optreden

3.16 Tot slot speelt een rol bij het vaststellen van schade, dat de commissie van oordeel is dat de consument onvoldoende schadebeperkend heeft opgetreden.

3.17 Zo heeft de consument tot op heden nooit de leveringsakte naar de bank gestuurd, omdat hij de oorspronkelijke aanvraag onder de oorspronkelijke rentecondities wilde voortzetten. Indien de consument de hypotheekaanvraag eerder had voortgezet onder de destijds aangeboden rentecondities, had de consument het renteverschil en het inflatieverschil lager kunnen houden. Daarmee had hij de schade kunnen beperken.

3.18 Verder heeft de consument toegelicht dat hij een gedeelte van de verbouwing uit eigen middelen kon betalen. Daarmee staat niet vast dat de consument voor het starten van de verbouwing volledig afhankelijk was van de financiering van de bank. De consument heeft immers niet onderbouwd waarom hij de verbouwing niet gedeeltelijk kon starten op basis van zijn eigen middelen.

Partijen mogen zich nog uitlaten over de schade

3.19 De commissie dient zich nog te beraden over de (mogelijke) consequenties van de tekortkoming aan de zijde van de bank. Voordat zij dat doet wil de commissie partijen uitnodigen om zich uit te laten over de schade en de factoren die de commissie heeft genoemd in haar uitspraak. Daarbij geeft de commissie in serieuze overweging partijen mee om in de tussentijd in onderling overleg de vergoeding van de schade te regelen.

4. De beslissing

De commissie geeft eerst de consument de gelegenheid om zich binnen vier weken uit te laten over de schade. Zodra de consument heeft gereageerd, mag de bank zich binnen vier weken uitlaten over de schade.

Indien partijen in onderling overleg overeenstemming bereiken over vergoeding van de schade, verneemt de commissie dat graag binnen vier weken na datum van de tussenuitspraak.

In de tussentijd houdt de commissie iedere verdere beslissing aan.

Deze uitspraak is bindend. Of u tegen deze uitspraak beroep kunt instellen, kunt u nalezen in regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2022, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten. In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot 6 weken na de dag van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

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 2022, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999
Website: www.kifid.nl

Bijlage - Relevante bepalingen uit de aanvulling op de samenlevingsovereenkomst van 1 maart 2018

"*1.* [naam consument]
2. [naam partner]

(…)

AANVULLING SAMENLEVINGSOVEREENKOMST

De verschenen personen zijn overeengekomen dat zij aan hun samenlevingsovereenkomst het volgende wensen toe te voegen:

Artikel 21

- Partij 1 is eigenaar van de woning te [adres]
- Partij 2 heeft uit eigen middelen bijgedragen een bedrag van vijf en zeventig duizend euro (€ 75.000,00) aan de woning te [adres]*, die toebehoort aan partij 1. Daarom heeft partij 2 een vordering op partij 1 van vijf en zeventig duizend euro (€ 75.000,00).*
- Op het moment dat dit bedrag is bijgedragen had deze woning een waarde van zes honderd zestig duizend euro (€ 660.000,00)."