

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2019-393
(mr. E.L.A. van Emden, voorzitter, mr. dr. drs. R. Knopper, mr. C.E. Polak, leden
en mr. D.W.Y. Sie, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 6 juli 2018
Ingediend door : Consument
Tegen : Hein Driessen Assurantiën B.V., gevestigd te Kerkrade, verder te noemen de Adviseur
Datum uitspraak : 11 juni 2019
Aard uitspraak : Niet-bindend advies

Samenvatting

Partijen zijn verdeeld over de vraag of de Adviseur rekening had moeten houden met de situatie dat Consument mogelijk in de toekomst zijn woning zou willen verhuren. De Commissie stelt daarbij voorop dat Consument een hypothecaire geldlening geadviseerd heeft gekregen voor een woning bestemd voor eigen bewoning. Uit geen van de stukken volgt dat Consument ten tijde van het gegeven advies de wens had om zijn woning (mogelijk) in de toekomst te verhuren. Dit volgt evenmin uit het door Consument ondertekende persoonlijk financieel advies. Dat de Adviseur niet heeft meegenomen dat Consument mogelijk in de toekomst zijn woning zou willen verhuren, betekent naar het oordeel van de Commissie niet dat hij geen passend advies heeft gegeven. De Commissie ziet geen aanleiding om te concluderen dat de Adviseur zijn zorgplicht heeft geschonden. De vordering van Consument wordt daarom afgewezen.

I. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar Reglement en op basis van de volgende stukken met de daarbij behorende bijlagen:

- het door Consument digitaal ingediende klachtformulier;
- de aanvullende reactie van Consument van 12 december 2018;
- het verweerschrift van de Adviseur;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van de Adviseur.

De Commissie stelt vast dat Consument heeft gekozen voor een niet-bindend advies. De uitspraak is daardoor niet-bindend.

De Commissie stelt vast dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak kan daarom op grond van de stukken worden beslist.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 Op 1 september 2017 is tussen Consument en de Adviseur een bemiddelingsopdracht tot stand gekomen.
- 2.2 Op 11 september 2017 heeft Consument een renteaanbod ontvangen voor de zogeheten 'ASR WelThuis Hypotheek' van een bedrag van € 110.090,-.
- 2.3 Op 16 september 2017 heeft de Adviseur een zogeheten 'Persoonlijk Financieel Advies' opgesteld, dat door Consument is ondertekend. Onder 'toekomstige woonsituatie' staat dat de bestemming van de woning eigen bewoning betreft.
- 2.4 Op 30 oktober 2017 is de hypotheekakte gepasseerd. De hypotheekakte luidt, voor zover relevant, als volgt:

"E. ALGEMENE VOORWAARDEN

(...)

d. het Onderpand mag niet zonder schriftelijke toestemming van ASR geheel of gedeeltelijk worden verhuurd of verpacht of door een derde anderszins worden gebruikt"

- 2.5 Op 22 mei 2018 heeft Consument de Adviseur een e-mail toegestuurd die, voor zover relevant, als volgt luidt:

"Afgelopen jaar heb je mij uitstekend geholpen mijn hypotheek rond te krijgen (per oktober). Nu heb ik een vraag aan je.

Inmiddels heb ik een nieuwe partner. Wij zijn aan het kijken om samen een huis te kopen en hebben reeds een bezichtiging gepland staan voor morgen. Zij zit momenteel gehuurd en gaat haar appartement dan uiteraard opzeggen. De bedoeling is om het huis wat ik afgelopen jaar heb gekocht aan te houden en te verhuren. Hieromtrent is mijn vraag uiteraard of hiervoor toestemming verkregen kan worden?

(...)

Er is uiteraard nog niks afgesproken, maar toch zou ik alvast jou mening in deze wensen om een weloverwogen afweging te maken in eventuele vervolgstappen (ook omdat ik denk dat dit een huis is wat snel weg is)."

2.6 Op 11 juni 2018 heeft Consument de Adviseur een e-mail gestuurd die, voor zover relevant, als volgt luidt:

“Intussen is het onderstaand verhaal ietwat gevorderd.

Het huis op de [straatnaam] is het niet geworden (waren tweede bieder), maar hebben een ander huis bezichtigd en een bod uitgebracht (...). Vandaag hebben we een e-mail ontvangen van de makelaar dat er nog een bieder is en hij ons eindbod graag voor woensdag 18:00 ontvangt. We moeten dus eigenlijk snel beslissen.

(...)

Tevens dan de vraag hoe je inschat (...) of ik toestemming van ASR zal verkrijgen.”

2.7 Op 18 juni 2018 heeft de Adviseur Consument per e-mail het volgende, voor zover relevant, bericht:

“Het is begrijpelijk dat je de huidige woning verhuurd wenst aan te houden. ASR is daar voor niet in de markt.

Als je het pand wil aanhouden wordt het een verhuurd beleggingspand met een afzonderlijke hypotheek en een hogere rente.”

2.8 De uitwisseling van standpunten tussen partijen in de interne klachtprocedure heeft niet geleid tot een oplossing.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert een bedrag van € 25.000,- vermeerderd met wettelijke rente over dat bedrag.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag.

- De Adviseur heeft nagelaten te vragen of Consument in de toekomst mogelijk de woning wil gaan verhuren. Hierdoor heeft de Adviseur niet gehandeld als een redelijk opererende adviseur. Daarbij had de Adviseur Consument conform de zorgplicht moeten informeren dat de geldverstrekker überhaupt geen toestemming zou verlenen bij verhuur van de woning. Dat het eerste instantie gaat om eigen bewoning, sluit niet uit dat - gelet op de lange looptijd van de hypothecaire geldlening - dit in de toekomst kan veranderen. Consument lijdt schade doordat hij zijn woning niet mag verhuren.

Consument heeft de Adviseur voldoende betaald om te adviseren en te bemiddelen bij verkrijging van een hypothecaire geldlening voor de aankoop van een woning. De collega van de Adviseur heeft zelfs gesproken over een terugverdienperiode van tien jaar, waardoor de periode die Consument nu niet kan gebruiken voor verhuur van zijn woning is aan te merken als schade.

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 De Commissie ziet zich gesteld voor de vraag of de Adviseur heeft gehandeld als redelijk bekwaam en redelijk handelend adviseur en of in dat kader sprake is van zorgplichtschending.
- 4.2 De Commissie oordeelt dat de rechtsverhouding tussen Consument en de Adviseur zich laat kwalificeren als een overeenkomst van opdracht (artikel 7:400 van het Burgerlijk Wetboek). In het licht hiervan rustte op de Adviseur bij de uitvoering van deze opdracht ten behoeve van Consument een zorgplicht. De Adviseur dient tegenover zijn opdrachtgever de zorg betrachten die van een redelijk handelend adviseur mag worden verwacht. Zie onder andere Hoge Raad 10 januari 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF0122, overweging 3.4.1.
- 4.3 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. De adviseur is daarbij gehouden informatie in te winnen bij consument omtrent zijn kennis en ervaring, wensen, doelen, risicobereidheid en mogelijkheden teneinde zich ervan te verzekeren dat de door hem te verstrekken adviezen passend zijn, gelet op de wensen en mogelijkheden van consument.
- 4.4 Van een redelijk bekwaam en redelijk handelend adviseur mag voorts worden verwacht dat hij zijn cliënten zodanig informeert over de aard van het product en de risico's van hun keuzes, dat de cliënten voor het sluiten van de hypothecaire geldlening een weloverwogen beslissing kunnen nemen (zie ook GC Kifid nr. 2018-192 en GC Kifid nr. 2014-311). Uiteindelijk dient een hypotheekadvies, met het oog op alle omstandigheden van het geval, passend te zijn.

- 4.5 De vraag die partijen verdeeld houdt is de vraag of de Adviseur rekening had moeten houden met de situatie dat Consument mogelijk in de toekomst zijn woning zou willen verhuren. Daarbij speelt ook de vraag of de Adviseur Consument expliciet had moeten wijzen op het verhuurbeleid van de geadviseerde geldverstrekker. Kortom, partijen zijn verdeeld of de Adviseur passend advies heeft gegeven.
- 4.6 De Commissie stelt voorop dat de Adviseur Consument een financiering heeft geadviseerd voor een woning die bestemd is voor *eigen bewoning*. De Commissie kan zich voorstellen dat Consument zich de kans ontnomen voelt om in de toekomst zijn woning te verhuren onder de huidige financieringsvoorwaarden. De Commissie overweegt echter ook dat uit geen van de stukken volgt dat Consument ten tijde van het advies de wens had om zijn woning in de toekomst te verhuren. Dit volgt evenmin uit het door Consument ondertekende ‘persoonlijke financieel advies’. Dat de Adviseur niet heeft meegenomen dat Consument *mogelijk* in de toekomst zijn woning zou willen verhuren, betekent naar het oordeel van de Commissie niet dat hij geen passend advies heeft gegeven.
- 4.7 Ten overvloede merkt de Commissie op dat de beslissing om toestemming te verlenen voor verhuur van het onderpand van een hypothecaire geldlening voorbehouden is aan de geldverstrekker. Dit staat ook opgenomen in de hypotheekakte. Daarbij staat niet vast of Consument bij een andere geldverstrekker toestemming zou hebben gekregen voor verhuur.
- 4.8 Op grond van het voorgaande ziet de Commissie geen aanleiding om te concluderen dat de Adviseur zijn zorgplicht heeft geschonden. De vordering van Consument dient daarom te worden afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

De uitspraak heeft de vorm van 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.

U kunt, binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak, bij de Voorzitter van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening schriftelijk een verzoek indienen tot herstel van kennelijke vergissingen in de uitspraak. U moet daarbij met name denken aan correctie van reken- of schrijffouten en verbetering van namen en data. De volledige procedure met de termijnen die daarbij in acht moeten worden genomen staat beschreven in artikel 40 van het Reglement.