

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2023-0449

(mr. dr. ing. A.J. Verdaas, voorzitter en mr. K. van Oort, secretaris)

Datum uitspraak	12 juni 2023
Klacht van	de heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	Hypotheek Nederland B.V., gevestigd te Haarlem, verder te noemen de adviseur
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

Meenemen hypothecaire geldlening. De consumenten stellen dat de adviseur is tekortgeschoten in de op haar rustende verplichtingen uit de overeenkomst, door de consumenten onjuist te informeren over de mogelijkheid tot het meenemen van hun hypothecaire geldlening naar hun nieuwe woning. Dit bleek achteraf maar deels te kunnen, terwijl de adviseur volgens de consumenten heeft aangegeven dat het geen probleem zou vormen. Naar het oordeel van de commissie hebben de consumenten onvoldoende onderbouwd dat zij schade hebben geleden. De commissie 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 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 consumenten hebben 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 op 22 november 2022 met de adviseur een overeenkomst van opdracht gesloten, ten behoeve van het meenemen van hun hypothecaire geldlening naar hun nieuwe woning.

- 2.2 De adviseur heeft op 21 december 2022 een zogeheten maatwerkformulier aan de geldverstrekker toegezonden, waarbij een hypothecaire geldlening van € 294.694,- werd aangevraagd, zijnde de hoogte van de hypothecaire geldlening op de oude woning.
- 2.3 Op 22 februari 2023 is door de geldverstrekker een offerte uitgebracht, voor een hypothecaire geldlening ten bedrage van € 117.500,-, tegen een rentepercentage van 1,52%, zijnde het reeds geldende rentepercentage op de hypothecaire geldlening van de consumenten.
- 2.4 De consumenten zijn akkoord gegaan met deze offerte, waarna de akte van levering en de hypotheekakte op 6 maart 2023 zijn gepasseerd.

De klacht en vordering

- 2.5 De consumenten vorderen dat de adviseur alsnog een hypothecaire geldlening ten bedrage van € 177.194,- voor de consumenten verzorgt, dan wel een schadevergoeding aan hen betaalt ten bedrage van € 177.194,-.
- 2.6 De consumenten leggen hieraan het volgende ten grondslag. De adviseur heeft toegezegd dat zij de hypothecaire geldlening op hun oude woning, van in totaal € 294.694,-, volledig konden meenemen naar hun nieuwe woning. Aangezien de adviseur de consumenten hierover volledige zekerheid had gegeven, hebben zij ervoor gekozen om de woning zonder voorbehoud van financiering aan te kopen. Dit was volgens de adviseur ook geen enkel probleem, want de hypothecaire geldlening kon geheel worden meegenomen. Uiteindelijk bleken de consumenten hun hypothecaire geldlening slechts voor een bedrag van € 117.500,- mee te kunnen nemen, waardoor zij nu geen financiële ruimte meer hebben om hun woning te renoveren en verduurzamen. Zij zijn van mening dat de adviseur haar zorgplicht heeft geschonden en dat zij aansprakelijk is voor de schade die de consumenten hierdoor lijden. Deze schade bestaat uit het bedrag dat zij minder hebben kunnen lenen.

Het verweer

- 2.7 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

- 3.1 De vraag die voorligt is of de consumenten schade hebben geleden en of deze schade door de adviseur dient te worden vergoed. Naar het oordeel van de commissie is hiervan geen sprake. Dit zal hieronder worden toegelicht.
- 3.2 De commissie stelt voorop dat zij de adviseur niet kan verplichten om alsnog een offerte voor een (aanvullende) hypothecaire geldlening bij de geldverstrekker te verkrijgen.

Het wel of niet verstrekken van een hypothecaire geldlening is immers een beslissing die aan de geldverstrekker is voorbehouden en valt buiten de invloedssfeer van de adviseur.

- 3.3 Indien de adviseur is tekortgeschoten in de op haar rustende verplichtingen, zou zij mogelijk wel schadeplichtig kunnen worden jegens de consumenten. Daarbij geldt als uitgangspunt dat schade wordt niet berekend aan de hand van teleurgestelde verwachtingen.¹ Een wettelijke verplichting tot schadevergoeding moet de consumenten daarnaast zoveel mogelijk in de toestand brengen waarin zij zouden hebben verkeerd indien de gestelde fout van de adviseur zou zijn uitgebleven.²
- 3.4 De consumenten hebben onvoldoende onderbouwd dat zij, uitgaande van deze maatstaf, schade hebben geleden. De consumenten hebben er weliswaar op gerekend dat zij een hoger bedrag konden lenen, maar de consumenten hadden niet in een slechtere financiële positie verkeerd als de adviseur de consumenten niet had aangegeven dat zij de volledige hypothecaire geldlening konden meenemen, voor zover al vast zou komen te staan dat de adviseur dit heeft aangegeven. De consumenten stellen dat hun schade bestaat uit een bedrag dat zij niet kunnen lenen. Een lening dient echter (met rente) te worden terugbetaald, zodat de consumenten (uiteindelijk) niet in een financieel slechtere positie terechtgekomen doordat zij een lager bedrag kunnen lenen. Een hogere lening had er immers hooguit toe geleid dat de consumenten tijdelijk over extra geld beschikten, maar uiteindelijk was hun financiële positie er vanwege de terugbetaling van de geldlening en de rente die daarover betaald moet worden juist slechter geweest met een hogere lening. Dat de consumenten verder schade lijden doordat ze hun huis niet kunnen verbouwen of verduurzamen is niet gesteld en ook niet gebleken. Het enkele feit dat de consumenten niet kunnen verbouwen of verduurzamen is hiervoor onvoldoende.
- 3.5 Met betrekking tot de stellingen over het financieringsvoorbehoud zou dit mogelijk anders kunnen zijn, omdat de consumenten dan wellicht van de koop hadden kunnen afzien. In dat geval hadden zij mogelijk wel in een andere financiële positie verkeerd. Hiervoor geldt echter dat niet is komen vast te staan dat de adviseur de consumenten heeft geadviseerd om van een financieringsvoorbehoud af te zien. De adviseur heeft dit betwist en heeft daartoe verklaard dat hij heeft aangegeven dit onverstandig te vinden. Op grond van artikel 150 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering rust de bewijslast van deze stelling op de consumenten. De consumenten hebben tegenover de gemotiveerde betwisting van de adviseur niets aangevoerd waaruit blijkt dat de adviseur heeft aangegeven dat een financieringsvoorbehoud niet nodig was. Ook overigens blijkt dit nergens uit. Partijen verklaren beiden dat dit alleen telefonisch is besproken, zodat hiervan geen schriftelijk bewijs is.

¹ Zie bijv. de uitspraken GC Kifid 2018-093, 2018-276, 2021-0276, 2022-0009 en 2022-0543

² Hoge Raad 5 december 2008, ECLI:NL:HR:2008:BE9998.

Nu partijen een tegenovergestelde lezing hebben van wat er tijdens het telefoongesprek is besproken, kan de commissie niet vaststellen wat er is besproken. Daarmee kan niet worden vastgesteld dat de adviseur een en ander daadwerkelijk heeft geadviseerd.

- 3.6 Het voorgaande leidt ertoe dat geen sprake is van schade die door de adviseur dient te worden vergoed. De 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 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