

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2024-0344

(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter, prof. mr. dr. T.H.M. van Wechem,
drs. P.M. Mallekoote en mr. A. Kanhai, secretaris)

Datum uitspraak	22 april 2024
Klacht van	De consument
Tegen	Thonic, h.o.d.n. De Hypotheker Amsterdam Zuidas, gevestigd te Amsterdam verder te noemen de adviseur
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Samenvatting

Hypotheekadvies. Zorgplicht hypotheekadviseur. Volgens de consument heeft de adviseur zijn zorgplicht jegens haar geschonden door haar niet, dan wel onvoldoende te informeren over de werking en de voorwaarden van de door haar afgesloten overbruggingslening. De adviseur heeft de stelling van de consument dat hij zijn zorgplicht heeft geschonden gemotiveerd betwist. De commissie oordeelt dat in dit geval niet is komen vast te staan dat de adviseur zijn zorgplicht tegenover de consument 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 consument; 2) de aanvullende stukken van de consument; 3) het verweerschrift van de adviseur; 4) de aanvullende stukken van de adviseur na de hoorzitting; 5) de reactie daarop van de consument en 6) de reactie daarop van de adviseur.
- 1.2 Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 16 november 2023. Op de hoorzitting was de consument samen met haar zus, [naam 1] aanwezig. Namens de adviseur waren de volgende personen aanwezig: mr. D. Rosenquist, advocaat, [naam 2], vestigingshouder-/adviseur en [naam 3] van de Hypothekers Associatie B.V.
- 1.3 Na de hoorzitting zijn partijen uiteen gegaan en hebben op verzoek van de commissie onderzocht of een minnelijke oplossing mogelijk was. Op 22 december 2023 hebben partijen Kifid bericht dat zij niet tot een vergelijk zijn gekomen. Op 15 januari 2024 heeft de commissie de zaak op stukken behandeld.
- 1.4 Deze zaak is gevoegd behandeld met de zaak die bij Kifid is geregistreerd onder nummer [nummer].

- 1.5 De consument en de adviseur 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 Sinds 2018 hebben de consument en de adviseur regelmatig contact gehad in het kader van hypotheekadvies en bemiddeling. De adviseur heeft de consument twee keer eerder geadviseerd over en bemiddeld bij de totstandkoming van een hypothecaire geldlening. De laatste keer was in 2020 voor woning 1. In de periode daarna hebben partijen nog wel per e-mail contact gehad over de mogelijke aankoop van ander onroerend goed. Dit heeft echter niet tot een advies geleid.
- 2.2 Per e-mail van 30 december 2021 heeft de consument de adviseur benaderd met de mededeling dat zij op het punt stond een nieuwe woning (hierna: woning 2) aan te kopen. In de mail staat het volgende:

"(...) Ondertussen teken ik 5e januari de koopakte van de woning in [plaatsnaam] voor 620.000euro.

Koopakte is voor 540k onder voorbehoud van financiering en de rest zonder. Ik moest een deel zonder financiering aangeven, anders gewoon geen huis te krijgen tegenwoordig. 11 Februari moet de financiering rond zijn en oplevering per 1 juni 2022.

De taxaties vinden volgende week plaats, ik wil graag weer:

- maximale hypotheek +/- 400k*
- overbruggingskrediet van liefst 350k.*
- (De huidige woning taxatie indien voorzichtig 750k)*
- bij verkoop hypotheek mee kunnen nemen naar het volgend huis.*
- 30 jaar vast.*
- geen Argenta.*

Hierbij mijn laatste salaris stroken, UWV verleden, Argenta overzicht van afgelopen jaar, pensioen overzicht. Kan je mij aangeven wat de beste opties zijn voor mij?"

- 2.3 Op 31 december 2021 om 10:00 uur heeft de adviseur de mail van de consument (zie 2.2) beantwoord en aanvullende informatie opgevraagd over onder andere de actuele waarde van woning 1 in verband met de hoogte van de overbruggingslening. De consument heeft de mail van de adviseur om 10:13 uur beantwoord:

"(...) Makelaar zal het zeer waarschijnlijk voor 950k te koop zetten, maar taxatierapport zal lager zitten. Liefst de 350k overbruggingskrediet, dat is echt genoeg nu dus als het geen probleem is zeg ik 750k. Is er een minimale of beter hoeveel moet de woning minimaal getaxeerd zijn voor 350k overbruggingskrediet? (...)"

- 2.4 Op 4 januari 2021 heeft de consument woning 2 laten taxeren door een taxateur. De taxatiewaarde is vastgesteld op € 630.000,- voor en op € 715.000,- na verbouwing.

2.5 Op 5 januari 2022 heeft de consument de koopovereenkomst voor woning 2 ondertekend. De consument en de verkoper zijn een koopsom van 620.000,- overeengekomen en een financieringsvoorbehoud van € 540.000,- het financieringsvoorbehoud liep af op 4 februari 2022.

2.6 De adviseur gaat voor de consument aan de slag en werkt twee verschillende alternatieven uit van de consument. De consument heeft -nadat haar vragen door de adviseur zijn beantwoord- op 19 januari 2023 gekozen voor alternatief 2 bij Moneyou (hierna: de geldverstrekker). Uit de financieringsopzet blijkt het volgende:

Totale kosten t.b.v. de woning	€ 763.415		
Totale kosten t.b.v. de hypotheek	€ 5.145	Gebruikte WOZ-waarde	€ 620.000
Financieringsbehoefte	€ 768.560	Marktwaarde	€ 630.000
Eigen geld	€ 10.775	Marktwaarde na verbouwing ?	€ 715.000
Overbruggingskrediet	€ 304.785	Verantwoorde hypotheek (woning)	€ 715.000
Benodigde hypotheek	€ 453.000	Verantwoorde hypotheek (inkomen)	€ 453.211

Let op: ivm benodigde overbrugging wil geldverstrekker zien dat je de dubbel lasten kunt voldoen, door daarnaast een bedrag aan eigen middelen aan te tonen van minimaal 12 maanden van de huidige bruto maandlasten + de lasten voor 12 maanden van overbrugging. Dit komt totaal neer op zo'n € 20K.

Dus qua aantoning eigen middelen totaal zo'n € 30K.

2.7 Per brief van 19 januari 2022 laat de adviseur de consument weten dat het advies nog niet volledig is afgerond. Omdat de geldverstrekker heeft aangekondigd dat de rente zal stijgen zal de adviseur alvast een renteaanbod aanvragen.

2.8 Op 19 januari 2022 heeft de geldverstrekker een renteaanbod uitgebracht. De consument heeft het renteaanbod voor akkoord ondertekend. In het renteaanbod staat voor wat betreft de overbruggingslening het volgende:

<ul style="list-style-type: none"> • Leningdeel nummer 104 Productnaam Hypotheekvorm Rentevastperiode tot 01-07-2022 Looptijd tot 01-06-2024 Nationale Hypotheek Garantie Voor dit leningdeel bieden wij u een rentepercentage aan van: 	<p>EUR 304.785,00</p> <p>Moneyou Hypotheek</p> <p>Overbruggingslening</p> <p>1 maand</p> <p>2 jaar</p> <p>Nee</p> <p>1,900 %</p>
<p>Totale bruto maandelijkse lasten</p> <ul style="list-style-type: none"> • U betaalt maandelijks aan rente en eventueel aflossing • U betaalt tijdelijk maandelijks voor de overbruggingslening 	<p>EUR 1.049,67</p> <p>EUR 1.049,67</p> <p>EUR 482,58</p>

Deze bedragen kunnen veranderen wanneer het rentepercentage verandert. In deze berekening van uw maandelijkse lasten zijn ook eventuele kortingen en opslagen meegenomen.

Bovenstaande rentepercentages zijn gebaseerd op de in het aanvraagformulier vermelde marktwaarde van de woning ter grootte van EUR 700.000,00.

2.9 Op 28 januari 2022 heeft de geldverstrekker een bindende offerte uitgebracht.

In de offerte zijn voor wat betreft de overbruggingslening de volgende passages opgenomen:

P. 16:

<u>Rente</u>	
Nominaal rentepercentage	1,900 %
Jaarlijkse kostenpercentage	2,0 %
Rentevorm	
Wijzigingen van de rente	Variabele rente Per maand mogelijk
<u>Gegevens van dit leningdeel</u>	
Bedrag leningdeel	EUR 304.785,00
Aantal maandelijkse betalingen	24
Looptijd	2 jaar
Wat is de rente per maand?	EUR 482,58
Maandbedrag totaal leningdeel 4	EUR 482,58 (alleen rente)

Overbruggingslening

Met de overbruggingslening leent u de overwaarde van uw huidige woning. Een overbruggingslening bestaat alleen uit een lening. Aan deze lening is geen beleggersrekening, verzekering of andere rekening gekoppeld. Tijdens de looptijd van dit leningdeel betaalt u alleen rente aan Moneyou. De overbruggingslening heeft een beperkte looptijd. U moet uw overbruggingslening aan het einde van de looptijd of eerder zodra de verkoopopbrengst van uw oude woning is ontvangen altijd volledig terugbetalen. Voor een overbruggingslening gelden aparte rentepercentages. De rente die u betaalt staat in deze offerte. Een overbruggingslening kunt u niet veranderen.

Het is mogelijk dat uw woning met het adres [adres oude woning] aan het einde van de looptijd nog niet is verkocht en opgeleverd. Ook in dat geval moet u de overbruggingslening aan het einde van de looptijd (2 jaar) terugbetalen.

p. 21:

Waarschuwing!

Omdat uw krediet een variabele rente heeft, kan het echte jaarlijkse kostenpercentage van bovenstaande jaarlijkse kostenpercentage verschillen, als de rente voor uw krediet verandert. Zo kan het jaarlijkse kostenpercentage, als de rente is gestegen tot 6,90 %, oplopen tot 7,16 %.

P23:

De rente op dit krediet kan variëren. Dit betekent dat het bedrag van uw afbetalingstermijnen kan stijgen of dalen. Bijvoorbeeld kunnen, indien de rente is gestegen tot 6,90 %, uw betalingen oplopen tot EUR 1.752,51.

- 2.10 Op 31 januari 2022 heeft de consument aanvullende vragen gesteld over de (vindplaats) van de meeneemregeling bij een eventuele verhuizing. Nadat die vraag door de assistente van de adviseur is beantwoord, heeft de consument de offerte en de daarbij horende acceptatieverklaring voor akkoord ondertekend. Met de ondertekening van de offerte en de acceptatieverklaring heeft de consument verklaard dat zij de inhoud van de offerte heeft geaccepteerd, dat zij de voorwaarden heeft ontvangen en dat zij de inhoud daarvan heeft aanvaard.
- 2.11 Op de overeenkomst tussen partijen zijn de 'Voorwaarden Moneyou Hypotheek van 1 januari 2022' (hierna: de voorwaarden) van toepassing.

Artikel 5.6 van de voorwaarden bepaalt het volgende:

“5.6 Wat is variabele rente?”

Een variabele rente betekent dat uw rentepercentage iedere maand kan veranderen. De hoogte van de variabele rente is onder andere afhankelijk van de ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt en de manier waarop Moneyou uw lening(deel) financiert en de kosten die Moneyou hiervoor maakt.

Let op

Een variabele rente betekent dat het rentepercentage per maand anders kan zijn. Het bedrag dat u aan rente betaalt, kan dus ook iedere maand anders zijn. U hebt hierdoor geen zekerheid over de hoogte van uw maandlasten. Informeert u zich goed over de risico's van een variabele rente.”

Artikel 11 gaat over de overbruggingslening. In artikel 11.1 tot en met 11.4 staat het volgende:

“11.1 Wat is een overbruggingslening?”

U hebt een nieuwe woning gekocht, maar u hebt uw huidige woning nog niet verkocht. U kunt dan de overwaarde van uw oude woning nog niet gebruiken om uw nieuwe woning mee te betalen. Het geld dat u extra nodig hebt voor uw nieuwe woning, kunt u lenen met een overbruggingslening. Als u uw huidige woning verkoopt, dan moet u de lening terugbetalen.

11.2 Wat is de looptijd van een overbruggingslening?

De overbruggingslening heeft een beperkte looptijd. Die staat in de offerte.

11.3 Welk rentepercentage geldt voor mijn overbruggingslening?

1. Voor een overbruggingslening betaalt u een variabele rente. Het rentepercentage staat in de offerte en kan maandelijks door Moneyou gewijzigd worden.

(...)

11.4 Kan ik mijn overbruggingslening veranderen?

Nee. Als u een overbruggingslening hebt, dan kunt u deze niet veranderen.

(...)

2.12 Op 15 juli 2022 is de hypotheekakte verleden bij de notaris en heeft de bank de lening aan de consument verstrekt.

2.13 Vanaf augustus 2022 is de rente stapsgewijs gestegen waardoor de maandlasten van de overbruggingslening substantieel zijn toegenomen. Waar de rente per 1 juli 2022 1,9% bedroeg, was de rente per 1 oktober 2023 toegenomen tot 5,9%.

2.14 De consument heeft op 1 september 2022 en 19 januari 2023 bij de adviseur aan de bel getrokken. Zij schrijft op 19 januari 2023 het volgende:

“Overbruggingskrediet is variabel en maakt met de dag meer impact waar ik geen rekening mee heb gehouden. Waarom is mijn Overbruggingskrediet rente variabel? Het gaat om wel 40% van de lening en een % van 1,5 of 4,5 maakt groot verschil op 300k.

Hoe kan dit worden verbeterd ?

Mijn huis wordt niet verkocht, dus wat met einde Overbruggingskrediet?”

2.15 Op enig moment heeft de consument een klacht ingediend bij de adviseur. De adviseur heeft de klacht ongegrond verklaard en de vordering afgewezen. De consument was het niet eens met dit standpunt waarna zij de klacht aan Kifid heeft voorgelegd.

De klacht en vordering

- 2.16 De consument vordert dat de adviseur een bedrag ter hoogte van de overbruggingslening aan haar vergoed. Dit komt neer op een bedrag van € 330.000,-
- 2.17 De consument legt hieraan ten grondslag dat de adviseur niet heeft gehandeld zoals van een redelijk handelend en bekwaam adviseur mocht worden verwacht. De consument heeft hiertoe het volgende gesteld:
- De adviseur heeft de consument onvoldoende, dan wel niet geïnformeerd over de werking van de overbruggingslening, het feit dat er een variabele rente geldt die maandelijks kan wijzigen en dat zij de lening binnen twee jaar moet terugbetalen. Indien de consument juist was geïnformeerd dan zou zij de woning niet hebben gekocht.
 - Gelet op het feit dat de consument alleenstaand is en zelf de lasten moet dragen is betaalbaarheid voor haar van groot belang. Dit blijkt ook uit het klantinventarisatieformulier waar de consument heeft aangegeven dat zij 20 tot 30 jaar zekerheid wil over de maandlasten van de hypothecaire geldlening. Bij het doornemen van de vragen op het klantinventarisatieformulier is de overbruggingslening in het geheel niet aan bod gekomen.

Het verweer

- 2.18 De adviseur heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Waar gaat het in deze zaak om?

- 3.1 De kernvraag in deze zaak is of de adviseur zijn zorgplicht heeft geschonden en of hij daardoor verplicht is de consument een schadevergoeding te betalen. De commissie oordeelt dat dit niet het geval is. Zij licht haar oordeel hieronder toe.

Het beoordelingskader: de zorgplicht van de adviseur bij de uitvoering van de opdracht

- 3.2 Voor de beoordeling van de klacht is van belang dat de adviseur in opdracht van de consument heeft geadviseerd en bemiddeld. Er is dus een overeenkomst van opdracht tot stand gekomen. De adviseur is bij de uitvoering van zijn opdracht gehouden om de zorg van een goed opdrachtnemer in acht te nemen (artikel 7:401 van het Burgerlijk Wetboek, zie de bijlage), 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.¹

¹ Zie onder andere het arrest van de Hoge Raad van 10 januari 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF0122, rechtsoverweging 3.4.1, te vinden op www.rechtspraak.nl.

- 3.3 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 de consument omtrent haar 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 de consument. Of in het concrete geval sprake is van een zorgplicht(schending) hangt af van de omstandigheden van het geval.

Heeft de adviseur zijn zorgplicht jegens de consument geschonden?

- 3.4 Zoals eerder overwogen speelt bij de vraag of in een concreet geval sprake is van een zorgplichtschending alle omstandigheden van het geval een rol. De commissie vindt dat in dit geval niet kan worden vastgesteld dat de adviseur tekort is geschoten in zijn zorgplicht. Zij overweegt daartoe als volgt.

De adviseur heeft de aanwijzingen van de consument opgevolgd

- 3.5 De consument verwijt de adviseur dat hij haar een overbruggingslening met een variabele rente heeft geadviseerd terwijl hij wist dat zij zekerheid wilde over de maandlasten van haar lening. De commissie stelt vast dat de consument de adviseur heeft ingeschakeld voor advies en bemiddeling maar dat zij hem daarbij wel een bepaalde aanwijzingen heeft gegeven. Zo wilde zij een overbruggingslening van € 350.000,- en bewust geen offerte bij Argenta omdat zij daar naar eigen zeggen een 'enorm trauma' heeft opgelopen. Uit het dossier kan worden opgemaakt dat de adviseur gevolg heeft gegeven aan de aanwijzingen van de consument (zie 2.2). Tijdens de hoorzitting is door de adviseur toegelicht dat Argenta de enige aanbieder in de markt is die een overbruggingslening aanbiedt tegen een vaste rente. Wat betreft de zekerheid omtrent de maandlasten was een overbruggingslening bij Argenta wellicht een betere keuze geweest. Echter, gelet op de uitdrukkelijke wens van de consument om geen lening bij Argenta af te sluiten is bewust niet naar die optie gekeken, aldus de adviseur. De commissie oordeelt dat dit de adviseur in dit geval niet worden verweten.

De adviseur heeft de consument voldoende geïnformeerd

- 3.6 Voorts komt de commissie toe aan de vraag of de adviseur de consument voldoende heeft geïnformeerd over (de werking en de voorwaarden) van de overbruggingslening. In de gegeven omstandigheden komt de commissie tot het oordeel dat de adviseur aan zijn informatieplicht heeft voldaan. De commissie acht daarbij de volgende omstandigheden van belang.

- 3.7 Uit het dossier blijkt dat de overbruggingslening door de adviseur is toegelicht aan de consument. Dit blijkt uit onder andere uit de mail van 1 mei 2023 aan de adviseur, het klachtformulier waarmee de consument haar klacht bij Kifid heeft ingediend en de aanvulling van de consument d.d. 31 augustus 2023. Partijen verschillen echter van mening over de mate waarin de overbruggingslening is besproken. Volgens de consument was de toelichting zeer beperkt, hetgeen door de adviseur wordt betwist.

De (pre-)contractuele informatie van de geldverstrekker spreekt voor zich

- 3.8 De consument heeft terecht gesteld dat de overbruggingslening in de financieringsopzet slechts summier is genoemd en dat hier op het klantinventarisatieformulier geen vragen over worden gesteld. Dit gegeven op zichzelf maakt echter niet dat er sprake is van een niet passend advies of dat de adviseur zich in dit geval niet als een redelijk handelend en bekwaam adviseur heeft gedragen.
- 3.9 Naast de documenten van de adviseur zelf, heeft de consument namelijk ook (pre-)contractuele informatie van de geldverstrekker met betrekking tot de hypothecaire geldlening inclusief de overbruggingslening van de adviseur ontvangen (2.8 en 2.9). Daarin wordt helder uitgelegd wat voor product het is, dat er sprake is van een variabele rente die per maand kan wijzigen met een concreet voorbeeld en een expliciete waarschuwing en dat de overbruggingslening binnen twee jaar moet worden terugbetaald. Ook is duidelijk dat de overbruggingslening per maand moet worden betaald en niet pas bij de verkoop van de woning 1 (dit blijkt overigens ook uit de financieringsopzet). Deze informatie is te vinden in de offerte zelf en niet in de “kleine lettertjes” zoals de consument stelt. Ook in de algemene voorwaarden van de geldverstrekker is in niet misverstane bewoordingen uitgelegd wat een variabele rente inhoudt en wat een overbruggingslening is. Gelet op het vorenstaande concludeert de commissie dat de consument wist, dan wel had moeten weten waar zij voor tekende. Haar verwijt dat de adviseur haar niet, dan wel onvoldoende heeft geïnformeerd, slaagt gelet op het vorenstaande niet.
- 3.10 Gelet op het opleidingsniveau en in mindere mate de kennis en ervaring van de consument ten aanzien van eerdere hypotheek gaat de commissie er vanuit dat indien zij de (pre-)contractuele informatie van de geldverstrekker tot zich had genomen, zij de informatie over de overbruggingslening in ieder geval zou hebben *begrepen* en eventueel nadere vragen aan de adviseur had kunnen stellen hierover. De consument heeft hier echter geen vragen over gesteld, zodat de adviseur er vanuit mocht gaan dat alles door de consument werd begrepen.

De commissie stelt vast dat de consument de (pre-)contractuele informatie niet heeft gelezen

- 3.11 Los van het vorenstaande maakt de commissie uit de mail van de consument d.d. 1 mei 2023 op dat de consument de stukken van de geldverstrekker niet heeft bestudeerd en dat zij volledig afging op hetgeen de adviseur met haar had besproken.

Van de consument mag echter worden verwacht dat zij de aan haar verstrekte informatie en ter tekening voorgelegde stukken aandachtig doorleest en dat zij, indien zij deze niet begrijpt, daarover nadere vragen stelt voordat zij deze ondertekent. De commissie stelt bijvoorbeeld wel vast dat de consument vóór de ondertekening vragen heeft gesteld over de meeneemregeling bij een eventuele volgende verhuizing. Waarom zij geen vragen heeft gesteld over de overbruggingslening is de commissie niet duidelijk. In ieder geval ontslaat het in de arm nemen van een adviseur de consument niet van haar eigen verplichting om de (pre-)contractuele informatie die zij van de geldverstrekker heeft ontvangen door te nemen. Dat zij dit niet heeft gedaan, is een omstandigheid die voor haar eigen rekening en risico komt.

Overig

- 3.12 De consument heeft aangevoerd dat als de adviseur haar goed zou hebben geïnformeerd, zij de woning niet zou hebben gekocht. Deze stelling gaat niet op. Uit de feiten volgt namelijk dat de consument de koopovereenkomst voor woning 2 reeds op 5 januari 2022 had ondertekend. Op dat moment had de consument de adviseur wel benaderd maar was er nog geen officiële opdracht verstrekt en bevonden de gesprekken zich in de oriënterende fase. Op het in de koopovereenkomst opgenomen financieringsvoorbehoud van € 540.000,- had zij geen beroep kunnen doen omdat een financiering van € 540.000,- volgens de adviseur passend was gelet op haar inkomen en vermogen. De consument heeft deze stelling niet betwist. De consument kon dus niet onder de koop uit en was ofwel verplicht de woning af te nemen of een boete van € 62.000,- aan de verkoper te betalen. Niet gesteld of gebleken is dat de consument dat laatste zou hebben gedaan. Dit is ook niet aannemelijk omdat de rente pas na de verstrekking van de lening is gestegen en er daarvoor dus ook geen reden was om de koop te ontbinden.
- 3.13 De commissie heeft begrip voor de situatie van de consument en kan zich voorstellen dat zij momenteel financiële druk voelt en stress ervaart. Echter niet elk financieel nadeel is aan te merken als schade in juridische zin waar een ander aansprakelijk voor kan worden gehouden. Door woning 2 aan te kopen voordat woning 1 was verkocht, heeft de consument een niet te verwaarlozen risico genomen. Om woning 2 te kunnen financieren was het noodzakelijk een overbruggingslening af te sluiten. Dit product brengt echter specifieke risico's met zich mee door de variabele rente die kan stijgen. In dit geval heeft dit risico zich verwezenlijkt en is de rente daadwerkelijk gestegen. Zo is de (variabele) rente voor de overbruggingslening na de verstrekkingdatum gestegen van 1,9% naar 5,9% hetgeen vanzelfsprekend effect heeft op de maandlast. Overigens heeft de consument op het klaninventarisatieformulier ingevuld dat zij € 2.000,- per maand zou kunnen sparen. De commissie leidt hieruit af dat er dus enigszins financiële ruimte was om de gestegen maandlast op te vangen. Van een niet passend product is dus geen sprake. Eveneens een gevolg van de gestegen rente is dat de verkoop van woningen in het hogere segment moeizamer verloopt waardoor woning 1 nog altijd niet verkocht is. Deze gewijzigde omstandigheden liggen echter in de risicosfeer van de consument en kunnen niet op de adviseur worden afgewenteld.

De conclusie

- 3.14 Gelet op alle omstandigheden van het geval komt de commissie tot het oordeel dat de adviseur niet tekort is geschoten in zijn zorgplicht. Zij wijst de vordering daarom af.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

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 oktober 2023, 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 wet- en regelgeving

In de bijlage zijn de bepalingen uit wetgeving opgenomen die in de uitspraak zijn genoemd.

Burgerlijk Wetboek

Boek 7 Bijzondere overeenkomsten

Artikel 400

1. De overeenkomst van opdracht is de overeenkomst waarbij de ene partij, de opdrachtnemer, zich jegens de andere partij, de opdrachtgever, verbindt anders dan op grond van een arbeidsovereenkomst werkzaamheden te verrichten die in iets anders bestaan dan het tot stand brengen van een werk van stoffelijke aard, het bewaren van zaken, het uitgeven van werken of het vervoeren of doen vervoeren van personen of zaken. (...)