

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-089 I
(mr. J. van der Groen, voorzitter en mr. R.P.W. van de Meerakker, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 25 november 2020
Ingediend door : De consument
Tegen : Hypotheekdiscount, gevestigd te Woerden, verder te noemen de adviseur
Datum uitspraak : 19 oktober 2021
Aard uitspraak : Bindend advies
Uitkomst : Vordering afgewezen

Samenvatting

De consument heeft via de adviseur een hypothecaire geldlening afgesloten. De oude woning van de consument werd daarbij (ver) onder de taxatiewaarde verkocht, waardoor het verstrekte overbruggingskrediet niet kon worden afgelost. De consument heeft gesteld dat de adviseur hem had moeten informeren of waarschuwen dat hij een minimum verkoopprijs zou moeten behalen. De commissie is van oordeel dat een dergelijke verplichting niet uit de zorgplicht van de hypotheekadviseur volgt.

1. De procedure

- 1.1 De commissie beslist op basis van haar reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consument; 2) het verweerschrift van de adviseur; 3) de reactie van de consument (de repliek) en 4) de laatste reactie van de adviseur(de dupliek).
- 1.2 Partijen zijn opgeroepen voor digitale hoorzitting op 8 oktober 2021. Op de hoorzitting waren de consument en de adviseur aanwezig.
- 1.3 De consument en de adviseur hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

De feiten

- 2.1 Op 7 juli 2020 is de consument in contact getreden met de adviseur. Daarbij werd beoogd een hypothecaire financiering tot stand te brengen voor de aankoop van een woning in [plaatsnaam]. Die woning heeft de consument op 10 juli 2020 samen met zijn echtgenoot gekocht voor een prijs van € 335.000,00.

- 2.2 De oude woning zou daarbij worden verkocht. Deze woning werd getaxeerd op een marktwaarde van € 303.000,00 en te koop aangeboden voor € 309.000,00. Het restant van de daarop rustende hypothecaire geldlening was € 163.200,45. De hypothetische overwaarde bedroeg zodoende € 139.799,55.
- 2.3 Er is na bemiddeling door de adviseur een hypothecaire geldlening geoffreerd, waarin een overbruggingskrediet werd opgenomen van € 105.899,55.
- 2.4 Op 7 september 2020 heeft de consument zijn oude woning verkocht voor een prijs van € 235.000,00.
- 2.5 De consument heeft vervolgens op 24 september 2020 aan de adviseur laten weten dat er op de nota van de notaris een bedrag van € 35.000,00 open stond. Overdracht van de verkochte woning vond plaats, waarbij het overbruggingskrediet niet kon worden afgelost. Het gat in de financiering heeft de consument gedekt middels een lening die hij afsloot bij de koper (investeerders) van zijn woning.
- 2.6 Via bemiddeling van de adviseur is in november 2020 een bindende offerte door Lloyds Bank uitgebracht en is de verhoogde hypotheek alsnog gepasseerd. Naar aanleiding van dit werk heeft de adviseur extra kosten van € 375,00 in rekening gebracht.
- 2.7 De consument heeft vervolgens de koper een bedrag van € 36.130,00 betaald.
- 2.8 De consument heeft vervolgens negatieve reviews geplaatst over de adviseur, onder eigen naam en onder schuilnamen.

De klacht en vordering

- 2.9 De consument heeft geklaagd dat de adviseur geen minimumwaarde heeft genoemd die had moeten worden behaald uit de verkoop van zijn oude woning. De consument heeft bij de adviseur herhaaldelijk gevraagd of hij de verkoop van zijn woning aan de geldverstrekker en de notaris moest melden. De adviseur heeft echter nagelaten aan te geven dat de verkoop moest worden gemeld, heeft evenmin de hypotheek met het overbruggingskrediet aangepast en heeft niet gevraagd naar de verkoopprijs. Om die reden vordert de consument € 1.130,00 van de adviseur.

De onderbouwing daarvoor is de schending van de zorgplicht, die eruit bestaat dat de adviseur een minimumverkoopprijs moet benoemen. Daarnaast heeft de consument gesteld dat de adviseur zijn informatieplicht heeft geschonden, door onvoldoende uitleg te geven over een afgesloten bouwdepot.

Het verweer

- 2.10 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

- 3.1 De commissie merkt op dat de consument de adviseur heeft verweten onvoldoende informatie te hebben verstrekt over een bouwdepot. Dat verwijt wordt echter niet nader onderbouwd. Evenmin is aan dat verwijt een vordering verbonden, waardoor de commissie die stelling van de consument verder in het midden laat.
- 3.2 In hoofdzaak verwijt de consument de adviseur namelijk dat deze niet heeft gehandeld zoals van een redelijk handelend en redelijk bekwaam hypotheekadviseur verwacht mocht worden. In het kader van een dergelijk advies rustte op de adviseur een bijzondere zorgplicht, die onder meer inhoudt dat hij naar behoren onderzoek doet naar de financiële mogelijkheden, deskundigheid en doelstellingen van zijn cliënten en dat zij hen dient te waarschuwen voor het feit dat een door hem beoogde of toegepaste constructie niet past bij zijn financiële mogelijkheden of doelstellingen, zijn risicobereidheid of zijn deskundigheid. Deze plicht strekt mede ter bescherming van de consument tegen het gevaar van een gebrek aan kunde en inzicht of van eigen lichtvaardigheid. De adviseur heeft hierbij te gelden als professionele en bij uitstek deskundige dienstverlener, terwijl bij de consument doorgaans een zodanige professionaliteit en deskundigheid ontbreekt. Zie Hoge Raad 6 september 2013, ECLI:NL:HR:2013:CA1725, overweging 3.4.2. Een hypotheekadvies moet uiteindelijk, met het oog op alle omstandigheden van het geval, passend zijn. Zie onder meer Geschillencommissie Kifid, nr. 2017-365.
- 3.3 Volgens de consument had juiste invulling van deze zorgplicht ertoe moeten leiden dat de adviseur een minimumverkoopprijs had moeten geven van de te verkopen woning. De adviseur heeft gesteld daartoe niet verplicht zijn. De commissie volgt de stelling van de adviseur. Zij is van oordeel dat er voor de adviseur geen reden was te vermoeden dat de taxatiewaarde niet zou kunnen worden behaald in de huidige markt. In dergelijke omstandigheden hoeft van een adviseur niet verwacht te worden dat hij de consument waarschuwt voor de mogelijkheid dat er een gat in de begroting ontstaat wanneer de woning voor een veel lagere waarde verkocht wordt, zoals in dit geval is gebeurd. Zijdens de consument zijn geen omstandigheden gesteld of gebleken die maakten dat van de adviseur in dit verband meer verwacht had mogen worden.
- 3.4 De commissie concludeert dat de vordering dient te worden afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is een bindend advies. Tegen deze uitspraak kunt u beroep instellen bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening als wordt voldaan aan de vereisten van artikel 2 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Voor het instellen van beroep geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Het reglement van de commissie van beroep en meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van vergissingen in de uitspraak zoals schrijffouten, een verkeerde naam/datum of rekenfouten. De beslissing van de geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Binnen een maand na de verzenddatum van de uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen om de uitspraak aan te vullen als u vindt dat de geschillencommissie niet heeft beslist over alle onderdelen van uw vordering. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de geschillencommissie in haar uitspraak niet uitdrukkelijk al uw argumenten, ter onderbouwing van uw vordering, heeft behandeld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het reglement van de geschillencommissie, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.