

Klacht bij Kifid: adviesfout rentecontract bij scheiding kost hypotheekadviseur €13.875

Door onjuist advies van een hypotheekadviseur kan een gescheiden partner maar 50% van het hypotheekrentecontract meenemen, terwijl hij achteraf 100% had kunnen meenemen. Het Kifid stelt de schade voor de man op € 13.875 en veroordeelt de adviseur dit bedrag te voldoen.

Wat was er aan de hand?

In 2019 heeft de man met zijn toenmalige partner een woning gekocht. Zij hebben in dat kader een hypothecaire geldlening afgesloten. Deze geldlening heeft een looptijd van 30 jaar en een hoofdsom van € 296.826 en de rente is voor 20 jaar vastgezet op 2,43%.

In 2022 gaat het stel uit elkaar. Ze gaan beiden op zoek naar een nieuwe koopwoning. Omdat de marktrente voor hypotheekleningen sterk is gestegen is het voor hen interessant om de hypotheekrente van het bestaande contract voort te zetten. De hypotheekadviseur heeft telefonisch navraag gedaan over de meeneemregeling, eerst bij de administrateur van de kredietverstrekker en later bij de kredietverstrekker zelf. Naar aanleiding van die telefoongesprekken heeft de adviseur per e-mail bevestigd dat de man en zijn ex-vriendin ieder 50% van de oude geldlening konden meenemen naar een nieuwe woning.

In juli 2022 benadert de man de adviseur voor advies en bemiddeling voor de financiering van zijn nieuwe woning. De adviseur heeft een aanvraag ingediend bij de kredietverstrekker, waarbij de man 50% van de oude geldlening zou meenemen inclusief de bijbehorende rente.

Op 1 september 2022 ontving de man het verzoek van de kredietverstrekker om een verklaring zijn ex-vriendin aan te leveren, met betrekking tot het meeneemrecht. De ex-vriendin heeft daarop schriftelijk verklaard toestemming te geven aan de man om gebruik te maken van de meeneemregeling.

Op vrijdag 2 september 2022 bracht de kredietverstrekker een offerte uit. De man heeft die offerte voor akkoord ondertekend.

Een paar dagen voor de passeerdatum vernemen de man en de ex-vriendin dat slechts één van hen gebruik kan maken van de meeneemregeling.

De ex-partners komen naar aanleiding hiervan overeen dat de man een rentecompensatie aan de ex-vriendin voldoet, omdat hij gedurende de resterende rentevaste periode van 17 jaar gebruik maakt van de meeneemregeling en zij niet. De man voldoet in dat kader € 36.681 aan de ex-vriendin.

Ook stelt de man vast dat hij nu slechts 50% van het hypotheekrentecontract meeneemt terwijl het ook mogelijk was geweest 100% mee te nemen. Hierdoor is 50% van de gunstige hypotheekrente verloren gegaan. De man stelt dat hij onjuist is geadviseerd waardoor hij schade lijdt.

De man heeft een klacht ingediend bij de adviseur. Nadat zij niet tot overeenstemming kwamen, heeft de man de klacht voorgelegd bij de overkoepelende organisatie. Nadat de man twee keer bij die organisatie rappelleerde en hij geen reactie ontving, heeft de man zijn klacht voorgelegd aan het Kifid.

De man vordert vergoeding voor de compensatie die hij aan zijn ex-vriendin betaalt, van ongeveer € 36.681. Daarnaast vordert hij vergoeding voor de gemiste 50% meeneemrente over 17 jaar. Dat is ongeveer € 26.595. Tot slot vordert de man terugbetaling van de advieskosten van € 2.500, gelet op het onjuiste advies en voornamelijk het niet nakomen van de interne klachtenprocedure. In totaal vordert de man € 65.476 van de adviseur.

Verweer adviseur

De adviseur betwist dat hij een onjuist advies gegeven heeft. Hij voert aan dat hij niet kon weten dat de man en de ex-vriendin niet allebei 50% konden meenemen, omdat dit niet in de voorwaarden van de oude geldlening stond en omdat hij foutieve informatie kreeg na navraag bij (de administrateur van) de kredietverstrekker.

Daarnaast is de man volgens de adviseur niet verplicht om zijn ex-vriendin te compenseren in verband met het overnemen van het rentecontract.

De beoordeling van het klachteninstituut financiële dienstverlening (Kifid)

De man heeft een vergoeding gevorderd voor de compensatie die hij aan de ex-vriendin betaalt. Die compensatie betaalt de man echter vrijwillig, niet omdat hij daartoe verplicht is. Vanuit moreel oogpunt begrijpt de commissie dat de man een compensatie betaalt, maar door het vrijwillige karakter kan hij die niet op de adviseur verhalen. Deze vordering wordt dan ook afgewezen.

Het tweede klachtonderdeel betreft het advies toen duidelijk werd dat de man en de ex-vriendin niet allebei de rente konden meenemen. De man heeft gesteld dat hij 100% van de rente had willen meenemen.

De adviseur heeft hier tegenin gebracht dat de man die mogelijkheid had, maar er zelf voor gekozen heeft om 50% van de rente mee te nemen. Volgens de adviseur wilde de man de passeerdatum bij de notaris behouden, terwijl er voldoende tijd was om de aanvraag aan te passen en alsnog 100% mee te nemen.

Voor zover de adviseur stelt dat hij de man heeft uitgelegd dat hij de aanvraag kon aanpassen op zodanige wijze dat de overdracht van de nieuwe woning niet in gevaar zou kunnen komen, rust ten aanzien van die stelling een verzwaarde motiveringsplicht op de adviseur.

De adviseur moet ter motivering van zijn betwisting van de stelling dat hij de man niet goed geïnformeerd heeft over de mogelijkheden om 100% van de rente mee te nemen, voldoende feitelijke gegevens verstrekken om de man aanknopingspunten te verschaffen voor eventuele bewijslevering. De adviseur heeft echter geen gespreksverslag, aantekeningen of andere vastlegging waaruit volgt hoe het gesprek over het alsnog meenemen van 100% met de man verlopen is. Voor de commissie is dan ook niet komen vast te staan dat de adviseur de mogelijkheden en risico's op een adequate wijze met de man besproken heeft.

De adviseur heeft tot slot nog naar voren gebracht dat het voor de man niet haalbaar zou zijn om 100% van de rente mee te nemen, omdat de looptijd van de lening dan ingekort zou worden. Deze stelling is echter niet onderbouwd en daar wordt daarom aan voorbij gegaan. De commissie gaat er dan ook vanuit dat de man meer dan 50% en mogelijk 100% kon meenemen.

De commissie is van oordeel dat geen sprake is van eigen schuld. De man heeft inderdaad besloten de aanvraag niet aan te passen, maar de adviseur had daar een rol in moeten nemen en zoals hiervoor beschreven is, is niet komen vast te staan dat hij die rol gepakt heeft. De commissie schat de schade op de helft van het gevorderde bedrag en veroordeelt de adviseur € 13.250 aan de man te vergoeden.

Tot slot heeft de man terugbetaling van de advieskosten gevorderd. Gelet op het onjuiste advies en het niet volledig doorlopen van de interne klachtprocedure is de commissie van oordeel dat de man recht heeft op terugbetaling van € 625.

Belang voor de praktijk en analyse

Het rentecontract is in veel gevallen een belangrijk onderdeel bij de afwikkeling van een scheiding en dient op de agenda gezet te worden. In deze uitspraak zien we dat van een adviseur de nodige zorgvuldigheid verwacht mag worden ten aanzien van het adviseren hierover. Een belangrijke les die uit deze uitspraak geleerd kan worden is dat het zeer risicovol is te vertrouwen op informatie die telefonisch is verkregen van derde (in dit geval de geldverstrekker). De adviseur heeft zich in de deze casus gebaseerd op oude voorwaarden die golden ten tijde van het afsluiten van de hypotheek. Het Kifid verwijt de adviseur dat hij geen aandacht heeft besteed aan de actuele voorwaarden van de geldverstrekker ten aanzien van de mogelijkheden van het rentecontract.

Uiteraard besteedt de Scheidingsdeskundige ook in diverse opleidingen aandacht aan dit actuele onderwerp:

Tijdens de online bijeenkomst: [Scheiden en de eigen woning](#), met Berry van Zuidam

Of tijdens het webinar: [Rentecontract en scheiden, de belangen zijn groot!](#), met Jasper Horsthuis.