

Einduitspraak Commissie van Beroep 2017-015B d.d. 12 september 2017

(mr. C.A. Joustra, voorzitter, mr. A. Bus, mr. J.B. Fleers en F.R. Valkenburg AAG RBA, leden, en mr. H.C. Dobbelaar-ten Cate, secretaris)

Samenvatting

Afgebroken onderhandelingen over kredietverlening. Voor vergoeding in aanmerking komende kosten. Vervolg op tussenuitspraak nr. 2017-015A.

[Klik hier voor de uitspraak in eerste aanleg.](#)

1.1. De procedure in beroep

1.1 De Commissie van Beroep verwijst naar haar tussenuitspraak van 19 april 2017. Daarin heeft zij onder meer het volgende overwogen:

“schade

4.3.1 Belanghebbenden lijken hun schade evenals in eerste aanleg te stellen op € 121.000.

Geheel duidelijk is dit niet. Volgens het beroepschrift gaat het om de volgende posten:

Deelbetaling op grond [landgoed] (borgsom)	€ 50.000
Inschakeling adviseurs	18.000
Ontwerpkosten	30.000
Leges	13.000
Kosten rentmeesters*	10.000.

Het beroepschrift bevat even verderop echter ook de zin: “Alleen de post rentmeesters* is door de verkoper van de grond uiteindelijk niet in rekening gebracht.”

4.3.2 Belanghebbenden hebben de door hen gestelde schade, die naar het oordeel van de Geschillencommissie onvoldoende onderbouwd was, in beroep alsnog in zoverre van een toelichting voorzien dat zij bij de mondelinge behandeling enige bewijsstukken hebben overgelegd. Het betreft:

(a) facturen van 6 september, 1 oktober, 21 november en 17 december 2013 en van 10 maart en 12 mei 2014 van hun architect betreffende “[landgoed]” voor een totaalbedrag van € 23.150, een factuur betreffende taxatiewerkzaamheden van 24 juli 2014 ten bedrage van € 2.117,50 van een rentmeesterskantoor en een factuur van 29 januari 2014 betreffende leges ten bedrage € 15.492,25 van de gemeente [naam gemeente 2], alsmede (b) een urenstaat van hun adviseur, tevens gemachtigde in deze procedure, inhoudende onder meer dat hij in de periode van februari 2015 tot en met juli 2016 werkzaamheden voor Belanghebbenden heeft verricht waarvoor hij € 20.146 in rekening brengt, inclusief omzetbelasting.

4.3.3 Kosten komen voor vergoeding in aanmerking indien zij zijn gemaakt in het kader van de onderhandelingen over de offertes van februari 2015. Bij de onder (a) genoemde facturen uit 2013 en 2014 gaat het niet om zodanige kosten, nu deze kosten ook zouden zijn gemaakt als de Bank zich niet had teruggetrokken uit de onderhandelingen. De in die facturen genoemde bedragen komen dus niet voor vergoeding in aanmerking.

4.3.4 Voor zover het gaat om het onder (b) bedoelde bedrag van € 20.146, geldt het volgende. De kosten die zijn gemaakt in het kader van de onderhandelingen over de omstreden offertes komen voor vergoeding in aanmerking, kosten die vallen buiten genoemd onderhandelingskader behoeft de Bank niet te vergoeden. Ook de redelijke kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte (artikel 6:96, lid 2 onder c, BW) dient de Bank te vergoeden. De Commissie van Beroep ziet aanleiding hiervoor aansluiting te zoeken bij de sinds 1 januari 2017 geldende “vergoedingsregeling buitengerechtelijke incassokosten”, welke op de website van Kifid is gepubliceerd. Voor de kosten gemaakt in verband met het aanhangig maken en de behandeling van de zaak geldt art. 44.11 van het Reglement Ombudsman en Geschillencommissie Financiële Dienstverlening en art. 13.4 van het Reglement Commissie van Beroep. De sinds 2017 geldende regeling ter uitwerking van deze bepalingen is ook op de website van Kifid gepubliceerd onder “liquidatietarief”. Op grond van de door Belanghebbenden overgelegde urenstaat kan de Commissie van Beroep niet vaststellen in hoeverre de daarin opgenomen werkzaamheden voor vergoeding in aanmerking komen. Daarvoor is een nadere toelichting noodzakelijk.

4.3.5 Ook ten aanzien van de contractuele boete ten bedrage van € 50.000 hebben Belanghebbenden nagelaten om - zoals, te meer gezien rov. 4.6 van de Geschillencommissie, op hun weg lag - duidelijk te maken waarom dit vermogensverlies het gevolg is van de intrekking en niet voorkomen had kunnen worden door een beroep te doen op het financieringsvoorbehoud dat in enigerlei vorm pleegt te worden opgenomen in koopovereenkomsten als de onderhavige.

4.3.6 Gelet op het laagdrempelig karakter van deze procedure, zullen Belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld de hiervoor gesignaleerde verzuimen alsnog te herstellen. Ter zake van de contractuele boete dient daartoe ten minste een bewijsstuk in de vorm van de koopovereenkomst betreffende het terrein in [plaatsnaam 1] te worden overgelegd, voorzien van een schriftelijke uiteenzetting waaruit duidelijk wordt dat het vereiste oorzakelijk verband bestaat tussen de intrekking en het hiervoor in 4.3.5 bedoelde vermogensverlies. Daarnaast dienen Belanghebbenden toe te lichten welke in de onderhandelingsfase (medio januari – begin april 2015) verrichte en in de urenstaat vermelde werkzaamheden met de onderhandelingen verband hielden, alsmede welke werkzaamheden zien op buitengerechtelijke werkzaamheden, dan wel op werkzaamheden ten behoeve van de procedure bij Kifid; De Bank zal op die uiteenzetting mogen reageren.”

De Commissie van Beroep heeft in de tussenuitspraak voorts beslist dat Belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld zich binnen vier weken schriftelijk uit te laten als onder 4.3.6 bedoeld, en dat de Bank binnen vier weken schriftelijk op die uitlating zou mogen reageren.

1.2 Belanghebbenden hebben van die gelegenheid gebruik gemaakt bij brief van 29 mei 2017, met bijlagen genummerd 1.1-14, en de Bank heeft op die brief gereageerd bij brief van 23 juni 2017.

2. Nadere beoordeling van het beroep

rov. 4.3.3 tussenuitspraak

2.1.1 Belanghebbenden hebben bezwaar gemaakt tegen het in deze rechtsoverweging neergelegde oordeel, dat de daar bedoelde facturen van hun architect van 6 september, 1 oktober, 21 november en 17 december 2013, 10 maart en 12 mei 2014 tot een totaalbedrag van € 23.150, de factuur van een rentmeesterkantoor van 24 juli 2014 ten bedrage van € 2.117,50 alsmede de factuur van de gemeente [naam gemeente 2] van 29 januari 2014 ten bedrage van € 15.492,25, niet voor vergoeding in aanmerking komen.

2.1.2 De Commissie van Beroep blijft bij haar oordeel dat genoemde kosten niet voor vergoeding in aanmerking komen nu zij niet in de periode van medio januari 2015 – begin april 2015 zijn gemaakt in het kader van de onderhandelingen die betrekking hebben op de offertes van 23 februari 2015.

niet eerder gevorderde bedragen

2.2.1 Tot de bijlagen bij de in 1.2 genoemde brief van Belanghebbenden, waarin de schade nader wordt gesteld op € 122.782 inclusief omzetbelasting, behoren ook facturen van [naam 1] Ingenieursbureau B.V. van 10 december 2013, 20 mei 2014 en 3 juni 2015, twee facturen van [naam 2] van 27 november 2014, een factuur van [naam 3] B.V. van 10 december 2013 en twee facturen van [naam 4] B.V. van 3 december 2013 en 19 december 2013, tezamen ten bedrage van € 7052 exclusief omzetbelasting.

2.2.2 Het, nog met omzetbelasting te vermeerderen, bedrag van € 7.052 wordt eerst nu door Belanghebbenden gevorderd. Daartoe bood de tussenuitspraak hen echter uitdrukkelijk niet de mogelijkheid. Deze vermeerdering van de vordering zal daarom als niet toelaatbaar buiten beschouwing worden gelaten. Overigens zouden de in de facturen genoemde bedragen, mogelijk op één uitzondering na, op de hiervoor in 2.1.2 vermelde gronden niet voor vergoeding in aanmerking zijn gekomen.

deelbetaling op grond [landgoed]

2.3.1 Een schriftelijke koopovereenkomst betreffende dit terrein in [plaatsnaam 1], waarom in de tussenuitspraak werd gevraagd, is door Belanghebbenden niet overgelegd; naar de Commissie van Beroep begrijpt: omdat sprake is geweest van (twee) mondelinge koopovereenkomsten.

Hetgeen Belanghebbenden daaromtrent in hun bovengenoemde brief, gestaafd door een drietal producties (een brief van de verkopers van 4 mei 2015 aan Belanghebbenden, een brief van de advocaat van de verkopers van 13 mei 2015 aan Belanghebbenden en een, kennelijk in 2014 aan Belanghebbenden verzonden, nota van afrekening van notariskantoor [naam 5] betreffende [landgoed]), alsnog aan feiten naar voren hebben gebracht, komt op het volgende neer.

Op 1 oktober 2013 sloten de verkopers en Belanghebbenden een koopovereenkomst. De op grond daarvan door Belanghebbenden verschuldigde waarborgsom van € 50.000 is door hen voldaan. Deze overeenkomst is bij brief van 13 februari 2015 ontbonden. Vervolgens is er, omstreeks 18 februari 2015 wederom mondeling overeenstemming bereikt over de voorwaarden waaronder Belanghebbenden [landgoed] alsnog zouden afnemen. Het bedrag van € 50.000, dat op de derdenrekening van de notaris stond, is toen als deelbetaling aan de verkopers overgemaakt. De verkopers hebben deze (tweede) koopovereenkomst bij bovengenoemde brief van hun advocaat “per heden” ontbonden op de grond dat Belanghebbenden in verzuim waren met betrekking tot hun verplichting om [landgoed] uiterlijk 1 mei 2015 af te nemen.

- 2.3.2 Aanvankelijk duiden Belanghebbenden het bedrag van € 50.000 aan als boete. Dit heeft ertoe geleid dat die term die ook in de tussenuitspraak is gebruikt. Uit de hiervoor in 2.3.1 weergegeven nadere stellingen van Belanghebbenden moet echter worden afgeleid, zoals ook de Bank doet, dat het in werkelijkheid niet gaat om een boete maar om een deelbetaling. Nu de koopovereenkomst op grond van niet-nakoming is ontbonden, zou genoemd bedrag in beginsel naar Belanghebbenden terug moeten. De verkopers zouden weliswaar een eventuele vergoeding voor door hen als gevolg van de wanprestatie of de ontbinding geleden schade kunnen verrekenen, maar dat van zodanige, aan Belanghebbenden toe te rekenen, schade ook werkelijk sprake is geweest, kan op grond van het enkele feit dat de verkopers niet tot terugbetaling zijn overgegaan niet worden vastgesteld. De slotsom ten aanzien van dit onderdeel van de vordering moet dan ook luiden dat ook het door Belanghebbenden naar aanleiding van de tussenuitspraak gestelde niet kan leiden tot toewijzing.

kosten adviseur

- 2.4.1 Belanghebbenden dienden ingevolge de tussenuitspraak (rov. 4.3.6) toe te lichten welke in de onderhandelingsfase (medio januari – begin april 2015) verrichte en in de door hen overgelegde urenstaat van hun adviseur vermelde werkzaamheden met de onderhandelingen verband hielden, alsmede welke zien op buitengerechtelijke werkzaamheden, dan wel op werkzaamheden ten behoeve van de procedure bij Kifid.
- 2.4.2 In hun brief van 29 mei 2017 stellen Belanghebbenden hun vordering ter zake van de door hun adviseur in rekening gebrachte kosten vanaf april 2015 op € 18.750, te vermeerderen met omzetbelasting. Blijkens de door hen overgelegde facturen van de adviseur gaat het bij dat bedrag, op twee hierna te noemen uitzonderingen na, om kosten ter zake van werkzaamheden in verband met het aanhangig maken en de behandeling van de zaak bij Kifid (zie hierna onder 2.5.), en dus niet om onderhandelingskosten als bedoeld in de tussenuitspraak. Alleen de factuur van 6 april 2015 ten bedrage van € 1.724,25 inclusief omzetbelasting heeft in zijn geheel betrekking op kosten die als onderhandelingskosten kunnen worden aangemerkt. De factuur van 10 augustus 2015 ten bedrage van € 7.713,75 inclusief omzetbelasting betreft onder meer 18 adviesuren in april van dat jaar. Daarvan vallen binnen de onderhandelingsfase alleen de 4 uren die blijkens de urenstaat betrekking hebben op een bezoek aan de Bank op 7 april 2015. Een en ander leidt - gegeven het door de adviseur gehanteerde uurtarief van € 150, te vermeerderen met omzetbelasting - ertoe dat van deze factuur € 726 (inclusief omzetbelasting) voor vergoeding in aanmerking komt.

Aan onderhandelingskosten zal een bedrag van € 2.450 (inclusief omzetbelasting) worden toegewezen.

kosten in verband met het aanhangig maken en de behandeling van de zaak

- 2.5 Nu de vordering van Belanghebbenden alsnog ten dele zal worden toegewezen, zal met toepassing van de Liquidatietarieven Kifid, die zowel voor de behandeling in eerste aanleg als voor de behandeling in beroep een maximale vergoeding van € 5.000 kennen, worden bepaald welk bedrag de Bank ter zake van deze kosten aan Belanghebbenden dient te vergoeden.

In aanmerking genomen dat de hoofdvordering voor een bedrag van € 2.450 alsnog wordt toegewezen en dat de gemachtigde geen advocaat is maar registeraccountant, zal ieder procespunt voor de procedure bij de Geschillencommissie worden gewaardeerd op € 75. Dat leidt tot een vergoeding van € 150.

Voor de procedure in beroep zal het aantal, elk ingevolge het toepasselijke tarief op € 100 te waarderen, procespunten op drie worden gesteld, zodat de Bank € 300 dient te vergoeden.

Aan reiskosten in verband met het bijwonen van de zitting van de Geschillencommissie op 29 februari 2016 en de zitting van de Commissie van Beroep op 12 december 2016 vorderen Belanghebbenden € 218,04. Klaarblijkelijk gaat het bij deze kosten, ten bewijze waarvan slechts een Debetfactuur NS-Business Card ten bedrage van € 38,20 inclusief € 2,16 omzetbelasting is overgelegd, om vijfmaal de prijs van een retour [plaatsnaam 2]-Den Haag exclusief omzetbelasting, alsmede € 37,84 aan omzetbelasting. Dit laatste bedrag gaat ten onrechte uit van het hoge tarief terwijl voor treinkaartjes, zoals ook op de debetfactuur vermeld, het lage tarief geldt. Belanghebbende I en de gemachtigde hebben beide zittingen bijgewoond. Slechts de door hen gemaakte kosten komen voor vergoeding in aanmerking. Aan reiskosten zal € 153 worden toegewezen.

slotsom

- 2.6 Het hiervoor overwogene leidt ertoe dat de bestreden beslissing van de Geschillencommissie niet in stand kan blijven en dat de Bank zal worden veroordeeld tot betaling van na te noemen schadevergoeding.

Daarnaast dient de Bank ter zake van gemaakte (proces)kosten en betaalde bijdragen voor de behandeling in eerste aanleg en beroep € 1.153 (€ 603 + € 550) aan Belanghebbenden te voldoen.

3. Beslissing

De Commissie van Beroep stelt de volgende beslissing in de plaats van de beslissing van de Geschillencommissie:

- de Bank dient aan Belanghebbenden, binnen vier weken na de verzending van een afschrift van dit bindend advies, een bedrag van € 2.450 te vergoeden;
- de Bank dient aan Belanghebbenden ter zake van de door hen gemaakte (proces)kosten en betaalde bijdragen een bedrag van € 1.153 te voldoen;
- het meer of anders gevorderde wordt afgewezen.