

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2016-384 (E.L.A. van Emden, voorzitter, terwijl mr. N. Bouwman als secretaris)

Klacht ontvangen op : 18 oktober 2015
Ingediend door : Consument
Tegen : Van der Ploeg Financial Planning B.V., gevestigd te Den Haag, verder te noemen de Adviseur
Datum uitspraak : 25 augustus 2016
Aard uitspraak : Bindend advies

Samenvatting

Consument heeft een adviseur in de arm genomen in verband met het verkrijgen van een financiering voor zijn nieuwe woning. Op enig moment is de ontbindende voorwaarde van de Koopovereenkomst verlopen, zonder dat een beroep is gedaan op het financieringsvoorbehoud. Een dag ná het verstrijken van deze termijn heeft de adviseur contact opgenomen met de makelaar van de verkopende partij. Vervolgens is op 1 juli 2015 alsnog niet gepasseerd, omdat de financiering niet rond was. Pas op 17 september 2015 is de eigendom van de woning, met tussenkomst van een andere adviseur, aan Consument overgedragen. De verkopende partij acht Consument gehouden een boete (10% van de koopsom) te betalen. De Commissie oordeelt dat er in beginsel een zorgplicht tot waarschuwen over het verstrijken van een fatale termijn is, indien er géén aankoopmakelaar bij de koop betrokken is. De Commissie oordeelt dan ook dat het tot de taak van de Adviseur behoorde om de geldende termijnen in de gaten te houden. Tevens oordeelt de Commissie dat het ook eigen schuld van Consument betreft, omdat hij op de hoogte was van het financieringsvoorbehoud en deze in de gaten diende te houden. Om die reden komt de boete, € 14.000,- zoals door de kantonrechter opgelegd, voor 50% voor rekening van de adviseur.

I. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar Reglement en op basis van de volgende stukken:

- het door Consument (digitaal) ingediende klachtformulier inclusief bijlagen;
- het verweerschrift van de Adviseur;
- de repliek van Consument;
- de verklaring van Consument met diens keuze voor bindend advies;
- aanvullende stukken ingediend na de hoorzitting.

De Commissie stelt vast dat partijen hebben gekozen voor bindend advies. Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 2 juni 2016 te Den Haag en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 Op 10 mei 2015 heeft Consument, zelfstandig, een bod uitgebracht op een woning. Consument en de verkopende partij hebben overeenstemming bereikt op een bod van € 195.000,-. De koopovereenkomst is op 21 mei 2015 getekend. Artikel 4.1 van de Koopovereenkomst bepaalt dat de levering plaatsvindt op 1 juli 2015 of zoveel eerder of later als overeengekomen.

In artikel 19.1 sub b van de Koopovereenkomst is het volgende bepaald:

'Artikel 19 Ontbindende voorwaarden

19.1 Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

(...)

*b. op **23 juni 2015** koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van **€ 200.850,-** geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekking bankinstelling heeft verkregen; Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht;*

(...).'

In artikel 14.2 is het volgende bepaald:

'14.2 Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.'

- 2.2 In verband met de financiering van de woning heeft Consument een beroep gedaan op de Adviseur. Op 4 juli 2015 heeft Consument een Dienstverleningsdocument ondertekend. Consument is voor de werkzaamheden in verband met advies en bemiddeling een maximaal bedrag van € 2.750,- overeengekomen.
- 2.3 Door de Adviseur zijn een drietal offertes aangevraagd bij NIBC (25 mei 2015), Hypotrust (9 juni 2015) en Delta Lloyd (30 juni 2015).
- 2.4 Op 23 juni 2015 verliep de ontbindende voorwaarde van de Koopovereenkomst. De dag na het verstrijken van deze termijn heeft de Adviseur contact opgenomen met de verkopende makelaar voor het vragen van uitstel.
- 2.5 De akte van levering is op 1 juli 2015 niet gepasseerd, omdat het Consument niet lukte de koopsom te financieren.

- 2.6 De verkopende partij heeft Consument bij brief van 2 juli 2015 in gebreke gesteld en Consument de gelegenheid gegeven de Koopovereenkomst binnen acht dagen alsnog na te komen. Financiering voor de woning bleef echter uit.
- 2.7 Bij brief van 10 augustus 2015 heeft de verkopende partij aanspraak gemaakt op de boete, zoals vermeld in artikel 14.3 van de Koopovereenkomst.
- 2.8 Uiteindelijk is de eigendom van de woning – met tussenkomst van een andere adviseur - op 17 september 2015 aan Consument overgedragen.
- 2.9 Bij brief van 15 oktober 2015 heeft de verkopende partij Consument gesommeerd de boete van € 19.500,- te voldoen.
- 2.10 De verkopende partij heeft een procedure gestart bij de kantonrechter voor het innen van de boete. De kantonrechter wees het vonnis op 7 juni 2016: de boete wordt gematigd tot een bedrag van € 14.000,-.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

- 3.1 Consument vordert vergoeding van zijn schade, te weten € 14.000,- in verband met de opgelegde boete en € 4.770,- voor de kosten van het huurhuis.

Grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.2 Consument voert hiertoe de volgende argumenten aan.
 - De Adviseur heeft Consument gebrekkig bijgestaan en verzuimd de dienstverlening als zodanig uit te voeren. De Adviseur had beloofd dat de financiering met één maand rond zou zijn. De Adviseur heeft het overeengekomen financieringsvoorbehoud niet tijdig ingeroepen of verlengd. Hij heeft pas 1 dag na het verstrijken van deze termijn contact opgenomen met de verkopende makelaar en uitstel gevraagd. Ook is, via bemiddeling van de Adviseur, uiteindelijk geen financiering rondgekomen. Hierdoor moet Consument een boete betalen van 10% van de koopsom voor het niet op tijd afnemen van het huis. Ook heeft Consument om die reden een woning moeten huren om de periode te overbruggen tussen de verkoop van het huis en de levering van het nieuwe huis. Zonder de succesvolle assistentie van een andere adviseur was Consument nog meer geld kwijt geweest.

Verweer van de Adviseur

- 3.3 De Adviseur heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd:
 - Consument heeft verzuimd tijdig documenten aan te leveren. De plotselinge confrontatie met de echtscheiding evenals de bedenkingen over de getaxeerde waarde van de woning leverde een afwijzing bij Delta Lloyd op. Dit lag buiten de risicosfeer van de Adviseur. De Adviseur stelt niet verantwoordelijk te zijn voor het verlopen van de ontbindende voorwaarde, maar vond het voor de hand liggend om contact op te nemen met de makelaar, omdat hij nauw betrokken was. Er is toegezegd dat het goed zou komen, omdat partijen steeds overtuigd waren dat de levering (op tijd) plaats zou vinden.

4. Beoordeling

- 4.1 De vraag die in casu voorligt is of de Adviseur zich als een redelijk handelend en redelijk bekwaam adviseur heeft gedragen. Consument is met de Adviseur een overeenkomst tot dienstverlening aangegaan. De opdracht tot dienstverlening is een overeenkomst van opdracht zoals omschreven in artikel 400 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Deze overeenkomst is een inspanningsverbintenis en geen resultaatsverbintenis. De opdracht aan de Adviseur was om te bemiddelen en te adviseren bij de door Consument gewenste geldlening in verband met de door hem aangekochte woning. Deze taak houdt meer in dan alleen onderzoek doen. In beginsel is er een zorgplicht tot waarschuwen over het verstrijken van een fatale termijn, indien er géén aankoopmakelaar bij de koop betrokken is. De Commissie oordeelt dan ook dat het tot de taak van de Adviseur behoorde om de geldende termijnen in de gaten te houden. Consument heeft de Adviseur juist ingeschakeld om een beroep te kunnen doen op zijn deskundigheid. Hier heeft Consument een vergoeding voor betaald. Bovendien staat vast dat de Adviseur - een dag na het verstrijken van deze termijn - contact heeft opgenomen met de makelaar van de verkopende partij. De Adviseur heeft deze rol derhalve ook naar zich toegetrokken.
- 4.2 De Commissie oordeelt dat ook sprake is van eigen schuld aan de zijde van Consument. Nu op 23 juni 2015 nog geenszins vaststond dat de gevraagde lening zou worden verstrekt, had ook Consument zelf rekening kunnen houden met het verstrijken van een fatale termijn en passende maatregelen kunnen nemen. De Commissie is derhalve van oordeel dat het in dit geval tevens tot de verantwoordelijkheid van Consument behoorde om de termijn voor het inroepen van het financieringsvoorbehoud in de gaten te houden en tijdig te verlengen, ondanks dat hij een Adviseur in de arm had genomen om zijn belangen te behartigen. De ontstane schade is dan ook mede het rechtstreeks gevolg van het handelen of nalaten van Consument.
- 4.3 Het bovenstaande in acht nemende, oordeelt de Commissie dat het gegeven de feiten en omstandigheden redelijk en billijk is dat de kosten van de door de kantonrechter opgelegde boete, te weten € 14.000,-, voor 50% voor rekening komt van de Adviseur en voor 50% voor rekening van Consument. Dit leidt tot de conclusie dat de Adviseur een bedrag van € 7.000,- aan Consument dient te betalen.
- 4.4 De Commissie stelt vast dat de financiële schade – bestaande uit de kosten die gemaakt zijn in verband met het huren van een woning – niet voor vergoeding in aanmerking komen. Consument heeft deze stelling onvoldoende onderbouwd om toewijzing van deze vordering te verkrijgen.

5. Beslissing

De Commissie beslist dat de Adviseur binnen vier weken na de dag waarop een afschrift van deze beslissing aan partijen is verstuurd, aan Consument vergoedt een bedrag van € 7.000.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van bindende beslissingen van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Daarbij geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Op de website van Kifid vindt u praktische informatie over het instellen van beroep. Zie hiervoor www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld.

U kunt, binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak, bij de Voorzitter van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening schriftelijk een verzoek indienen tot herstel van kennelijke vergissingen in de uitspraak. U moet daarbij met name denken aan correctie van reken- of schrijffouten en verbetering van namen en data. De volledige procedure met de termijnen die daarbij in acht moeten worden genomen staat beschreven in artikel 46 van het Reglement.