

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening, nr. 2016-618
(mr. R.J. Paris, voorzitter, mr. W.F.C. Baars en mr. C.E. Polak, leden
en mr. L.T.A. van Eck, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 12 augustus 2015
Ingediend door : Consument
Tegen : Financieel Fit, gevestigd te Berkel en Rodenrijs,
verder te noemen de Adviseur
Datum uitspraak : 15 december 2016
Aard uitspraak : bindend advies

Samenvatting

De klacht van Consument ziet op de door de verkopers van de woning conform de koopovereenkomst bij hem in rekening gebrachte rente van € 6.376,71. De Commissie overweegt dat de Adviseur onvoldoende heeft gedaan om deze rente te voorkomen dan wel te beperken. Hij was op de hoogte van de uiterste passeerdatum van 2 december 2015 maar heeft de verkopers van de woning niet om verlenging van die datum verzocht. Verder heeft hij Consument niet gewezen op de verschuldigheid en het oplopen van die rente met de tijd. De Adviseur heeft tevens niet al het mogelijke gedaan om de woning zo snel mogelijk na 2 december 2014 te laten passeren. Hij heeft niet gehandeld als van een redelijk handelend en redelijk bekwaam adviseur mag worden verwacht. De rente van € 6.376,71 dient daarom voor zijn rekening te komen.

1. Procesverloop

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

- het door Consument ingediende klachtformulier en de aanvullingen daarop, met bijlagen;
- het verweerschrift van de Adviseur;
- de repliek van Consument met bijlagen;
- de dupliek van de Adviseur;
- het verweerschrift van geldverstrekker I in de inmiddels afgesloten samenhangende procedure van Consument tegen geldverstrekker I [..dossiernummer..] met bijlagen.

De Commissie stelt vast dat partijen hebben gekozen voor bindend advies.

Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 14 oktober 2016 en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 Consument en de Adviseur hebben op 29 september 2014 voor het eerst e-mailcontact over de financiering van de door Consument nog aan te kopen woning. De Adviseur heeft op dezelfde dag een financieel advies aan Consument verstuurd.

- 2.2 Consument heeft op 20 oktober 2014 de overeenkomst voor de aankoop van de woning voor akkoord ondertekend. Deze koopovereenkomst vermeldt onder meer:
*“artikel 4. Eigendomsoverdracht.
4.1 De akte van levering zal zo spoedig mogelijk doch uiterlijk gepasseerd worden op 2 december 2014 of zoveel eerder als partijen tezamen nader overeenkomen (...)
4.4 Indien om welke reden dan ook door toedoen van de koper de eigendomsoverdracht later plaatsvindt dan op de tussen partijen overeengekomen datum, genoemd in artikel 4.1 van deze overeenkomst, is koper aan verkoper een rente verschuldigd van 7,0% van de koopsom op jaarbasis.”*
- 2.3 De geldverstrekker (hierna: geldverstrekker I) heeft op 10 december 2014 een offerte aan Consument uitgebracht. Consument heeft deze offerte voor akkoord ondertekend.
- 2.4 De notaris stuurt op 11 maart 2015 een brief aan Consument waarin onder meer is opgenomen:
“Zoals bekend bent u op grond van artikel 5.1 van de koopovereenkomst gehouden tot het doen stellen van een bankgarantie danwel het storten van een waarborgsom op onze rekening. Wij hebben geconstateerd dat u niet aan deze verplichting heeft voldaan. Dit hebben wij heden aan de verkoper medegedeeld. Volledigheidshalve wil ik u attenderen op het feit dat verkoper thans de mogelijkheid heeft u in gebreke te stellen wegens het niet nakomen van uw verplichting.”
- 2.5 Op 23 april 2015 heeft een andere geldverstrekker (hierna: geldverstrekker II) een offerte voor de financiering voor de aankoop van de woning aan Consument uitgebracht. Deze offerte heeft Consument voor akkoord ondertekend.
- 2.6 Op 10 juni 2015 is de hypothecaire geldlening door geldverstrekker II verstrekt en de woning overgedragen. De verkopers van de woning hebben een rente van € 6.376,17 bij Consument in rekening gebracht. Consument heeft deze rente voldaan.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

- 3.1 Consument vordert dat de Adviseur wordt veroordeeld tot betaling van het bedrag van € 6.376,17.

Grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. Consument heeft de Adviseur verzocht te bemiddelen bij en te adviseren over de financiering van een woning. Door zijn werk is Consument veel in het buitenland en is hij slecht bereikbaar. De Adviseur heeft onvoldoende gedaan om de financiering door geldverstrekker I met de nodige voortvarendheid rond te krijgen. De Adviseur bleef vragen om aanvullende stukken of recente stukken en heeft de door hem ontvangen stukken niet gecontroleerd voordat deze aan geldverstrekker I werden doorgestuurd.

Verder heeft Consument ter zitting toegelicht dat de door de verkopers van de woning in rekening gebrachte rente ad € 6.376,17 had kunnen worden beperkt dan wel voorkomen indien de Adviseur adequaat had gehandeld. Hij had Consument op de hoogte moeten brengen van de (op grond van artikel 4.4 van de koopovereenkomst) verschuldigde rente en had al het mogelijke moeten doen de woning alsnog zo snel mogelijk na 2 december 2014 te laten passeren.

Verweer van de Adviseur

3.3 De Adviseur heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd. Hij erkent dat het adviesdossier van Consument vertraging heeft opgelopen en verwijst daarvoor naar geldverstrekker I. Geldverstrekker I bleef vragen stellen en aanvullende stukken opvragen. De financiering is uiteindelijk via geldverstrekker II tot stand gekomen. Consument was overigens in de aanvraagperiode slecht bereikbaar en heeft hem niet van de benodigde informatie voorzien, waardoor de nodige vertraging is ontstaan. De Adviseur was zich bewust van de uiterste passeerdatum van 2 december 2014 maar zag geen aanleiding om verlenging aan te vragen.

4. Beoordeling

4.1 De vraag die in deze klachtprocedure ter beoordeling ligt is of de bij Consument door de verkopers van de woning in rekening gebrachte en inmiddels door Consument betaalde rente van € 6.376,17 voor rekening en risico van de Adviseur dient te komen.

4.2 Ter zitting heeft Consument, nadat de Adviseur hiermee had ingestemd, zijn gronden aangevuld en ter onderbouwing daarvan stukken overgelegd. Consument heeft ter zitting toegelicht dat de Adviseur niet al het mogelijke heeft gedaan de door de verkopers van de woning in rekening gebrachte rente door het passeren van de woning na 2 december 2014 te beperken dan wel te voorkomen. De Adviseur heeft daarover verklaard dat hij geen aanleiding zag om verlenging van de overdrachtsdatum bij de verkopers van de woning te verzoeken, omdat hij geen problemen voorzag bij het verkrijgen van de benodigde financiering voor de aankoop van de woning.

4.3 De Commissie beoordeelt eerst de door Consument ter zitting naar voren gebrachte grond. Vaststaat dat Consument en de verkopers van de woning in oktober 2014 overeenstemming hebben bereikt over de (ver)koop van de woning en beiden de koopovereenkomst voor akkoord hebben ondertekend. De Adviseur heeft ter zitting verklaard zich niet meer exact te kunnen herinneren wanneer hij deze overeenkomst van Consument heeft ontvangen. Hij meent dat het kort na de ondertekening door Consument op 20 oktober 2014 is geweest. Verder erkent de Adviseur dat hij wist dat de uiterste passeerdatum 2 december 2014 was, hij hiervan vóór die datum op de hoogte was en niet om verlenging van die uiterste passeerdatum heeft verzocht. Van de Adviseur mag dan worden verwacht dat hij Consument op de in artikel 4.1 van deze overeenkomst genoemde passeerdatum en de na deze datum aan de verkopers van de woning te betalen rente (artikel 4.4 van de koopovereenkomst) wijst. Daarnaast had het op zijn weg gelegen, al dan niet na overleg met Consument, contact op te nemen met de (makelaar van de) verkopers van de woning om de uiterste passeerdatum te verschuiven en de rentevergoeding te voorkomen.

De Adviseur heeft hierover echter zowel met Consument als met (de makelaar van) de verkopers van de woning geen contact opgenomen. Niet alleen vóór maar ook na 2 december 2014 heeft de Adviseur niet gehandeld als van een redelijk handelend en redelijk bekwaam adviseur verwacht mag worden. De aan de verkopers van de woning verschuldigde rente liep, conform artikel 4.4 van de koopovereenkomst, op met het verstrijken van de tijd. Door Consument hier niet (nadrukkelijk) op te wijzen, heeft Consument zich niet of onvoldoende gerealiseerd of kunnen realiseren dat hij de rentevergoeding kon beperken door de akte tot verkoop van de woning alsnog zo snel mogelijk te laten passeren. Zelfs nadat Consument bij de Adviseur navraag deed over de verschuldigde rente, heeft de Adviseur - ondanks de uitvoerige e-mailcorrespondentie tussen partijen - aan Consument geen duidelijkheid verschaft over de mogelijk verschuldigde rente, de grondslag daarvan en het oplopen van die rente met het verstrijken van de tijd. Verder is gesteld noch gebleken dat de Adviseur al het mogelijke heeft gedaan om de akte van levering van de woning zo snel mogelijk na 2 december 2014 te laten passeren. De Adviseur heeft wel contact opgenomen met de makelaar van de verkopers van de woning om de verschuldigde rente te matigen. Dit heeft echter niet tot een matiging van de rentevergoeding geleid. De Commissie overweegt dat de Adviseur, gelet op het hiervoor overwogene, onvoldoende heeft gedaan om de door de verkopers van de woning bij Consument in rekening gebrachte rente (van € 6.376,17) te voorkomen dan wel te beperken. Hij heeft daardoor niet gehandeld op een wijze die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend adviseur mag worden verwacht. De in rekening gebrachte rente van € 6.376,17 dient daarom voor zijn rekening te komen.

- 4.4 Nu de vordering van Consument reeds op voornoemde grond zal worden toegewezen, komt de Commissie niet toe aan de andere door partijen aangedragen stellingen. Deze zullen onbesproken blijven.

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 € 6.376,17

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.