

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening, nr. 2017-297 (mr. A.M.T. Wigger, voorzitter, terwijl mr. M. Veldhuis als secretaris)

Klacht ontvangen op : 11 december 2015
Ingediend door : Consument
Tegen : Hypotheek Visie Centrale B.V., gevestigd te Best, verder te noemen 'de Adviseur'
Datum uitspraak : 10 mei 2017
Aard uitspraak : Niet-bindend advies

Samenvatting

Consument heeft zich tot de Adviseur gewend voor advies en bemiddeling ten behoeve van financieringsmogelijkheden voor een verbouwing van zijn woning. De woning is voor het aanvragen van financieringen niet getaxeerd. De Adviseur heeft Consument de verantwoordelijkheid gegeven voor het inschatten van de waarde van de woning en zijn advies gebaseerd op de door Consument opgegeven waarde. Consument is met de verbouwing begonnen voordat de geldverstrekker de financiering definitief wenste te verstrekken. Vanwege een laag uitvallende taxatie werd de gewenste financiering ingetrokken en moest noodgedwongen een alternatief worden gevonden. Het alternatief bestond uit een hypothecaire geldlening en een doorlopend krediet. Consument stelt dat de Adviseur zich niet als een redelijk handelend en bekwaam adviseur heeft gedragen en vordert dat de Adviseur het doorlopend krediet en de advieskosten van € 2.500,- vergoedt. Nu de Adviseur een taxatie heeft nagelaten moet naar het oordeel van de Commissie worden aangenomen dat Adviseur niet heeft gehandeld zoals van een redelijk handelend en redelijk bekwaam adviseur mag worden verwacht. Anderzijds heeft de Adviseur voor Consument wel werkzaamheden verricht. De Adviseur zal derhalve een deel van de advieskosten aan Consument dienen terug te betalen. Ten aanzien van het doorlopend krediet is de Commissie van oordeel dat Consument er niet zonder meer vanuit mocht gaan dat de financiering door de geldverstrekker zou worden goedgekeurd en dat de kosten van het doorlopend krediet niet het gevolg zijn van het feit dat de Adviseur niet heeft gehandeld zoals van een redelijk handelend en redelijk bekwaam adviseur mag worden verwacht. Het feit dat Consument al is gestart met de verbouwing voordat er sprake was van een definitieve financiering valt in de risicosfeer van Consument. Bovenstaande leidt tot de conclusie dat de vordering van Consument ten aanzien van het doorlopend krediet dient te worden afgewezen.

I. Procesverloop

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

- het door Consument (digitaal) ingediende klachtformulier met bijlagen;
- de klachtbrief van Consument d.d. 30 december 2015;
- het verweerschrift van de Adviseur met bijlagen;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van de Adviseur met bijlagen;
- de verklaring van Consument met diens keuze voor niet-bindend advies.

De Commissie stelt vast dat de Adviseur en Consument hebben gekozen voor een niet-bindend advies. De uitspraak is daardoor niet-bindend.

Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 20 december 2016 en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

2.1 Consument heeft zich in december 2014 tot de Adviseur gewend voor advies en bemiddeling ten behoeve van financieringsmogelijkheden voor een verbouwing van de woning. In december 2014 heeft een oriënterend gesprek plaatsgevonden tussen Consument en de Adviseur.

2.2 De woning is voor het aanvragen van een financiering niet getaxeerd. Om toch een inschatting te kunnen maken van de financieringsmogelijkheden heeft de Adviseur Consument verzocht, om aan de hand van vergelijkbare woningen in de buurt, een reële waardebeoordeling van zijn woning te maken. Naar aanleiding van het verzoek van de Adviseur heeft Consument op 5 januari 2015 het volgende aan de Adviseur gemaild:

*“Hier wat meer info betreffende de geplande uitbouw.
Vergelijkbaar verkocht bij ons in de straat zijn huizen van ongeveer 249.000
Woz is momenteel 197.500
Kosten uitbouw ongeveer 40.000”*

2.3 Op basis van de gegevens uit bovenstaande mail is de Adviseur uitgegaan van een waarde vóór verbouwing van € 245.000,-.

2.4 Consument heeft op 28 januari 2015 de Adviseur per e-mail verzocht tevens een opgave met een lening van € 55.000,- en € 60.000,- voor de verbouwing op te stellen.

2.5 Op 9 maart 2015 heeft MUNT Hypotheken B.V. een hypotheekofferte uitgebracht voor een bedrag van € 314.150,-.

2.6 In de offerte staat – voor zover relevant – het volgende:

“Deze offerte is uitgebracht onder het voorbehoud dat alle door ons verkregen of te verkrijgen informatie inzake het onderpand en de aanvrager(s) tot ons genoeg is. De aanvrager(s) machtigt/machtigen de geldgever door het ondertekenen van deze offerte, het (de) aan ons medegedeelde dienstverband(en) te verifiëren, onder meer bij het Uitvoeringsorgaan Werknemers Verzekeringen (UWV). Tevens vindt toetsing plaats bij ons ten dienste staande registraties. Indien daartoe aanleiding is, kunnen wij relevante gegevens in deze registratie (laten) nemen.”

- 2.7 Adviseur heeft een adviesrapport d.d. 13 maart 2015 overgelegd, dat overigens niet door Consument en zijn partner is ondertekend. Adviseur heeft het adviesrapport op 13 maart 2015 aan Consument gemaild. Voor de diensten is tussen partijen afgesproken dat een honorarium van € 2.500,- verschuldigd zou zijn. In het adviesrapport is – voor zover relevant – het volgende opgenomen:

“Doelstelling en wensen

U wilt uw woning verbouwen voor een bedrag van € 60.000,-.

[...]

Hypotheekadvies

U gaf aan voor deze financiering eigen geld beschikbaar te stellen. In dit advies is uitgegaan van inbreng in de hypotheekconstructie van € 19.000,-. Het doel van deze inbreng van eigen middelen is verlaging van het hypotheekbedrag.

Berekening maximaal te lenen bedrag

[...]

Woning (bestaande bouw)

Huidige hypotheek	€ 267.500
Marktwaarde	€ 305.000
Executiewaarde	€ 259.250

Hypotheekgegevens

Hypotheekrente	4,150%
Benodigde c.q. gewenste lening	€ 314.150”

- 2.8 Op 16 maart 2015 heeft Consument het volgende aan de Adviseur gemaild:

“Ps wanneer hebben wij het geld in beheer? Eerst rekening is binnen namelijk.”

- 2.9 De Adviseur heeft op 16 maart 2015 als volgt op de e-mail van Consument gereageerd:

“We moeten eerst de offerte tekenen en alle gevraagde stukken produceren. Als die binnen zijn dan nog een week of 1,5 voor de acceptatie.”

- 2.10 De offerte van MUNT Hypotheken B.V. is op 19 maart 2015 door Consument en zijn partner ondertekend.

- 2.11 De Adviseur heeft door middel van een e-mail op 19 maart 2015 de taxatie van de woning aangevraagd. In de e-mail staat – voor zover relevant – het volgende:

*“Deze taxatie indien mogelijk graag snel.
Klant is vrijdag morgen thuis en telefonisch bereikbaar.
Pand met 60.000 verbouwing.
Waarde nu 255.000 na 305.000 graag.”*

2.12 De taxateur heeft op 23 maart 2015 het volgende aan de Adviseur gemaild:

“Helaas kan ik niet op de gevraagde waarden taxeren. In de huidige staat kom ik aanzienlijk lager uit, op € 210.000. Na verbouwing maximaal € 250.000.”

2.13 Als gevolg van de lager uitvallende taxatie is de hypotheekofferte van 9 maart 2015 van MUNT Hypotheken B.V. ingetrokken.

2.14 De Adviseur is gezamenlijk met Consument op zoek gegaan naar een nieuwe financieringsconstructie, daar Consument en zijn partner al waren gestart met de verbouwing van de woning. Consument heeft op 26 maart 2015 het volgende aan de Adviseur gemaild:

“Wij willen graag vasthouden aan een verbouwingsbedrag van 60.000, aangezien voor minder de al in gang zijnde verbouwing niet volledig kan worden gerealiseerd. De muren en dak ‘kaal’ laten opleveren is dus bij nader inzien voor ons niet acceptabel. Dit geldt ook voor een stijging van de maandlasten (we willen dus niet meer gaan betalen dan de maandlast die in het scenario bij Munt hypotheken is berekend).

Wij hebben inmiddels e.e.a. laten bezinken en er is contact geweest met derden, onder andere een tweede taxateur. [..makelaar..] is vandaag bij ons langs geweest en komt tot dezelfde conclusie als [..naam..]; de waarde na verbouw is bij lange na niet voldoende om het voorstel ten aanzien van onze hypotheek te kunnen laten doorgaan. Ook gaf [..makelaar..] aan het bijzonder vreemd te vinden dat er nu pas getaxeerd wordt. Hij gaf aan dat, indien de taxatie eerder had plaatsgevonden, de onmogelijkheid van het hypotheekscenario al veel eerder duidelijk was geworden. Hij gaf daarbij aan dat de weg die je bewandelt bij het verbouwen van een woning begint bij het laten opmaken van een taxatierapport waarin waarden voor en na verbouw zijn opgenomen. Pas dan weet je namelijk welk hypotheekbedrag haalbaar is. 'Wij zijn er tot nu toe altijd vanuit gegaan dat dit geen issue zou worden. We hebben namelijk al veel eerder over de waarde van onze woning gesproken en je hebt telkens aangegeven dat de financiering rond zou komen. Op grond hiervan hebben we de aannemer dan ook groen licht gegeven.

Uiteraard willen we je de gelegenheid geven met een voor ons passende oplossing te komen. Hierbij benadrukken we dat we ons momenteel grote zorgen maken. De verbouwing is al gestart en de facturen die we hebben gekregen kunnen we nu niet betalen (zoals al eerder besproken). Ook zijn we erg bang dat de eerder berekende maandlast niet meer haalbaar is en we qua maandbudget in de problemen komen.”

2.15 De Adviseur heeft op 27 maart 2015 als volgt op de e-mail van Consument gereageerd:

“Zoals ik gisteren al aangaf ben ik naarstig opzoek naar een oplossing van deze situatie. Daarbij streef ik ernaar om de volledige bouwkosten financieer baar te maken.

Als je daarbij de eis stelt dat dat binnen de eerder berekende maandlasten moet dan kan ik je nu al aangeven dat mij dat nooit gaat lukken.

De opmerking dat een taxatie vooraf beter/handiger was geweest is een makkelijke gezien de situatie. Vanuit de praktijk kan ik zeggen dat dat eigenlijk nooit tot haast nooit gebeurd. Gezien de koopsom van de woning in 2006 was de door jullie opgegeven vermoedelijke waarde ook verre van irreëel.

Daarbij is het nu extra ingewikkeld geworden omdat de verbouwing al is begonnen voordat we de financiering rond hebben.”

2.16 De Adviseur heeft bij e-mail van 27 maart 2015 aan Consument aangegeven mogelijk een nieuwe financieringsconstructie gevonden te hebben. In de e-mail is – voor zover relevant – het volgende opgenomen:

“Ik heb mogelijk een oplossing gevonden waarmee we verder komen.

Als we [..makelaar..] een taxatierapport kunnen laten afgeven met een huidige waarde van 225.000 liefst 230.000,(225.00 geeft hij altijd af, 230.000 misschien) dan kunnen we de lopende hypotheek oversluiten naar ING.

Bij ING kunnen we bij oversluiten (geen verbouwing toegestaan) een hypotheek tot 115/120% woningwaarde sluiten. Daarbij stelt ING als voorwaarde dat hetgeen we meer lenen als de reguliere norm (103%) in 10 jaar wordt afgelost. De hypotheek bestaat dan uit drie delen. Hoofdsom 271.400 = 115.000 aflosvrij/ 121.900 annuïteit over 30 jaar/ 34.100 annuïteit over 10 jaar. Br maandlast eerste 10 jaar 1274,16 rente is 3,85% voor 10 jaar. Het voordeel van deze oversluiting is dat de huidige beleggingspolis niet wordt meegenomen en dus vrij valt. Hiermee kunnen we de eerste 19.000 van de verbouwing financieren.

Meer als dit kan ik niet op de woning financieren.

Daarnaast heb ik gekeken of ik de resterende 41.000 elders kan financieren. Ik heb fiat op een doorlopend krediet van maximaal 50.000. Rente 5,4%. De maandlast is standaard 1% van de lening (410). Daar kan ik de volgende opmerking bij maken. Na elke maandelijkse storting is het bedrag dat je hebt afgelost weer geheel of gedeeltelijk opneembaar. Je kunt daardoor je uiteindelijke maandlast behoorlijk naar beneden manipuleren. Omdat je het krediet gebruikt voor woningverbetering is de rente in zijn geheel aftrekbaar.

Voorwaarde wel is dat het nu in BKR geregistreerde krediet a 7.000 wordt ingelost/opgeheven.

Na de realisatie van de verbouwing kunnen we het pand opnieuw laten taxeren. Volgens [..makelaar..] dan minimaal 255.000 / 265.000 .

Daarmee kunnen we ING aangeven dat de versnelde aflossing van de 34.100 over 10 jaar gewoon naar de reguliere 30 kan omdat we nu binnen de 103% norm vallen. Daardoor vallen de maandlasten iets terug.

Als totaal verdiend het misschien niet de schoonheids prijs, maar het is een mogelijke oplossing.”

- 2.17 Consument heeft op 30 maart 2015 gevraagd wat de maandlasten bij de in de e-mail van 27 maart 2015 genoemde constructie worden. De Adviseur heeft bij e-mail van 30 maart 2015 het volgende aangegeven:

<i>“Hypotheek ING</i>	<i>1274,16 bruto</i>
<i>Fiscaal voordeel</i>	<i>286,=</i>
<i>Netto</i>	<i>988</i>
<i>Krediet credivance</i>	<i>410 bruto</i>
<i>Weer opneembaar</i>	<i>200</i>
<i>Belasting voordeel</i>	<i>60</i>
<i>Netto</i>	<i>150</i>
<i>Totaal netto</i>	<i>1138”</i>

- 2.18 Vervolgens heeft Consument de Adviseur op 30 maart 2015 verzocht aan te geven welke rentepercentages van toepassing zijn en wat de rentevastperiode is.

- 2.19 De Adviseur heeft bij e-mail van 31 maart 2015 antwoord gegeven op de door Consument gestelde vragen. In de e-mail staat – voor zover relevant – het volgende:

*“ING op 3,85% 10 jaar vast
Credivance op 5,4% variabel.(altijd met doorlopend krediet)”*

- 2.20 Bij e-mail van 8 april 2015 heeft de Adviseur aan Consument aangegeven dat hij niet kan garanderen dat de taxateur de woning op € 230.000,- taxeert en dat de ING akkoord zal gaan met de hypothecaire geldlening van 115% of 120% van de waarde van de woning.

- 2.21 Bij e-mail van 9 april 2015 heeft Consument de Adviseur verzocht alles omtrent de financieringsconstructie in gang te zetten.

- 2.22 Na het verzoek van Consument heeft de Adviseur een offerte bij ING Bank N.V. opgevraagd waarbij wordt uitgegaan van een woningwaarde van € 225.000,- voor de verbouwing en een woningwaarde van € 255.000,- na de verbouwing.

- 2.23 De Adviseur heeft op 16 april 2015 een hypotheekofferte van ING Bank N.V. ontvangen en op 17 april 2015 aan Consument toegezonden.

- 2.24 De hypotheekofferte van ING Bank N.V. was op 1 mei 2015 verlopen. De Adviseur heeft ING Bank N.V. om een nieuwe hypotheekofferte verzocht. ING Bank N.V. heeft op 4 mei 2015 een hypotheekofferte uitgebracht voor een bedrag van € 271.400,-. De offerte is op 15 mei 2015 door Consument en zijn partner ondertekend. Naast de hypothecaire geldlening hebben Consument en zijn partner een doorlopend krediet afgesloten.
- 2.25 Consument heeft bij brief van 13 september 2015 een klacht bij de Adviseur ingediend.
- 2.26 De Adviseur heeft de klacht bij brief van 24 september 2015 afgewezen.
- 2.27 Op 14 oktober 2015 heeft tussen partijen een gesprek plaatsgevonden om te kijken of de vragen van Consument beantwoord konden worden en of partijen gezamenlijk tot een oplossing van de klacht konden komen.
- 2.28 Naar aanleiding van het gesprek van 14 oktober 2015 heeft Consument opnieuw bij de Adviseur geklaagd.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

- 3.1 Consument vordert dat de Adviseur het doorlopend krediet van Consument vergoedt. Daarnaast vordert Consument dat de Adviseur wordt veroordeeld tot terugbetaling van de advies- en bemiddelingskosten ad € 2.500,-.

Grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. De Adviseur heeft zich niet als een redelijk handelend en bekwaam adviseur gedragen. Consument voert hiertoe de volgende argumenten aan.
- Op basis van de door Consument overgelegde stukken heeft de Adviseur berekeningen gemaakt. Op basis van die berekeningen bleek dat het mogelijk was de verbouwing in een nieuwe hypothecaire geldlening te financieren en dat de maandlasten van Consument zelfs zouden dalen. Daarnaast heeft de Adviseur toegezegd dat alles rond zou komen met de financiering en dat hij de aannemer te woord zou staan om hem te verzekeren dat het met de financiering goed zou komen en hij hiervoor garant zou staan. Op basis van bovenstaande heeft Consument er gerechtvaardigd op mogen vertrouwen dat de financiering rond zou komen en is hij begonnen met de verbouwing. Consument was zich ervan bewust dat er nog geen definitieve financiering was afgesloten.
 - De Adviseur was op de hoogte van het feit dat Consument reeds met de verbouwing was gestart en heeft niet aangegeven hiermee te stoppen totdat de financiering rond zou zijn. Dat Consument al was begonnen met verbouwen is meerdere keren tussen partijen ter sprake gekomen.
 - Consument heeft aan de Adviseur aangegeven dat hij de woning voor het aanvragen van financieringen wilde laten taxeren, daar hij een leek is op het gebied van hypothecaire geldleningen en waardebeoordelingen van woningen. De Adviseur heeft aangegeven dat taxeren niet nodig was en Consument heeft op zijn oordeel vertrouwd.

De Adviseur heeft Consument verzocht, om aan de hand van vergelijkbare woningen in de buurt, een reële waardebeoordeling van zijn woning te maken. De Adviseur geeft aan dit uit kostenbesparend oogpunt te hebben gedaan, maar Consument had liever een taxatie laten uitvoeren. Als er een taxatie had plaatsgevonden was namelijk meteen duidelijk geworden dat een financiering niet mogelijk was zonder hogere maandlasten en had Consument de verbouwing nooit laten uitvoeren. De Adviseur heeft zijn zorgplicht geschonden door de verantwoordelijkheid voor de waardebeoordeling bij Consument als leek neer te leggen en zijn advies te baseren op een door de Consument opgegeven waardebeoordeling.

- Consument is met de Adviseur overeengekomen dat de maandlasten met maximaal € 250,- mochten stijgen. De Adviseur heeft zelfs toegezegd dat de maandlasten zouden dalen. De maandlasten van Consument voor de verbouwing bedroegen € 1.100,- per maand. Sinds de verbouwing bedragen de maandlasten € 1.700,-. Dit is € 350,- meer dan overeengekomen.
- De Adviseur heeft een verbouwingsbedrag van € 60.000,- gehanteerd, terwijl het verbouwingsbedrag slechts € 40.000,- bedroeg. De Adviseur heeft geadviseerd het verbouwingsbedrag te verhogen zodat hiervan meubels, tuinmeubels en onvoorziene kosten konden worden voldaan.

Verweer van de Adviseur

3.3 De Adviseur heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd:

- De Adviseur heeft ervoor gekozen vooraf niet te taxeren, omdat op dat moment nog geen duidelijkheid was over de omvang en de kosten van de verbouwing. Als gevolg hiervan zou de woning twee keer moeten worden getaxeerd, één keer de woning in huidige staat en één keer nadat de verbouwingplannen bekend waren om te bepalen wat de waarde van de woning na de verbouwing zou zijn. Om dubbele taxatiekosten te voorkomen heeft de Adviseur ervoor gekozen Consument eerst zelf een inschatting van de waarde van de woning te laten maken en bij het aanvragen van de financiering de woning laten taxeren. De Adviseur stelt dat de inschatting van Consument van de waarde van de woning niet vreemd was gelet op de koopsom die Consument indertijd voor de woning had betaald en de gemiddelde waardeontwikkeling van onroerend goed. De werkwijze van de Adviseur had niet tot problemen geleid, wanneer Consument niet was begonnen met verbouwen. Toen bleek dat de taxatie lager uitviel dan verwacht, hadden de hypotheekaanvraag en het adviestraject namelijk kosteloos kunnen worden geannuleerd.
- Consument had op het moment van de start van de verbouwing geen enkele garantie dat de hypotheekverstrekker de gewenste financiering zou willen verstrekken. De Adviseur heeft weliswaar positieve verwachtingen uitgesproken, maar hij heeft nooit gezegd dat Consument kon starten met de verbouwing. De Adviseur begrijpt niet dat Consument, gelet op de grote financiële verplichtingen die Consument met de start van de verbouwing is aangegaan, zonder toezegging van de geldverstrekker en/of zonder voorafgaand overleg met de Adviseur met de verbouwing is begonnen.
- De Adviseur begrijpt de stelling van Consument dat het beter was geweest om vooraf te taxeren in plaats van Consument zelf een inschatting van de waarde van de woning te laten maken. Volgens de Adviseur zit de crux hem echter in het feit dat Consument al is begonnen met de verbouwing van zijn woning voordat er een akkoord was van de geldverstrekker voor de gewenste financiering.

- De Adviseur was niet op de hoogte van het feit dat Consument al was gestart met de verbouwing en betwist ten eerste dat hij het starten van de verbouwing heeft goedgekeurd. Uit het feit dat Consument met zijn werkkleding op het kantoor van de Adviseur is verschenen, had hij niet kunnen afleiden dat Consument al met de verbouwing was begonnen. De Adviseur werd op het moment van tekenen van de hypotheekakte op 19 maart 2015 bekend met het feit dat Consument al was gestart met de verbouwing. Op dat moment was de verbouwing al in een vergevorderd stadium en was het noodzakelijk een financiering te krijgen. De Adviseur heeft er alles aan gedaan een zo gunstig mogelijke financiële oplossing te vinden.
- De Adviseur heeft nadat bleek dat Consument al was begonnen met de verbouwing en de hypotheekofferte van MUNT hypotheek moest worden ingetrokken, meteen aangegeven dat een nieuwe financiering hogere maandlasten zou opleveren. De Adviseur heeft meerdere malen alle lasten en rentepercentages aan Consument doorgegeven.

4. Beoordeling

- 4.1 Tussen partijen is in geding of de Adviseur toerekenbaar tekort is geschoten in zijn verplichtingen uit hoofde van de tussen hem en Consument geldende overeenkomst van opdracht, als gevolg waarvan hij gehouden is de advieskosten terug te betalen en het doorlopend krediet aan Consument te vergoeden.
- 4.2 De rechtsverhouding tussen Consument en de Adviseur kwalificeert zich als een overeenkomst van opdracht (artikel 7:400 van het Burgerlijk Wetboek). In het licht hiervan rustte op de Adviseur bij de uitvoering van deze opdracht ten behoeve van Consument een zorgplicht. De inhoud van deze zorgplicht is in de rechtspraak ingevuld. Daaruit blijkt dat een adviseur tegenover zijn opdrachtgever de zorg moet betrachten die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend adviseur mag worden verwacht. Zie onder andere Hoge Raad 10 januari 2003, NJ 2003, 375, r.o. 3.4.1. Als uitgangspunt geldt dan ook dat van een redelijk bekwaam en redelijk handelend adviseur mag worden verwacht dat hij beschikt over de nodige deskundigheid en vakkennis, dat hij de financiële belangen van zijn cliënten naar beste weten en kunnen behartigt en dat hij zorgvuldigheid betracht in de advisering van zijn cliënten. Van een redelijk bekwaam en redelijk handelend adviseur mag voorts worden verwacht dat hij zijn cliënten zodanig informeert over de aard van het product en de risico's van hun keuzes, dat de cliënten vóór het sluiten van een hypothecaire geldlening een weloverwogen beslissing kunnen nemen.

Advieskosten

- 4.3 Consument stelt zich op het standpunt dat de Adviseur niet als een redelijk handelend en redelijk bekwaam adviseur heeft gehandeld en zijn zorgplicht heeft geschonden door de woning niet vooraf te taxeren, de verantwoordelijkheid voor het inschatten van de waarde van de woning bij Consument neer te leggen en zijn advies te baseren op de waardebepaling van Consument. Vast staat dat Consument advies heeft gevraagd aan de Adviseur en dat de Adviseur voor het aanvragen van de financieringen niet heeft getaxeerd, Consument de verantwoordelijkheid heeft gegeven voor het inschatten van de waarde van de woning en zijn advies heeft gebaseerd op de door Consument opgegeven waarde.

- 4.4 Van een redelijk handelend en bekwaam adviseur mag worden verwacht dat hij bij een opdracht tot advies ter zake het oversluiten van een hypothecaire geldlening de financiële belangen van zijn cliënten naar beste weten en kunnen behartigt en zorgvuldigheid betracht in de advisering van zijn cliënten. Van de Adviseur mocht in het onderhavige geval derhalve worden verwacht dat hij de waarde van de woning van Consument zou bepalen aan de hand van een taxatie en niet aan de hand van een waardebepaling van Consument. Wanneer er een taxatie zou zijn verricht, is aannemelijk dat het adviestraject zou zijn beëindigd, daar zou zijn gebleken dat de financiering niet haalbaar was. In dit geval zou er veel minder door de Adviseur gefactureerd zijn. Nu de Adviseur een taxatie heeft nagelaten moet naar het oordeel van de Commissie worden aangenomen dat Adviseur niet heeft gehandeld zoals van een redelijk handelend en redelijk bekwaam adviseur mag worden verwacht.
- 4.5 Anderzijds heeft de Adviseur voor Consument wel werkzaamheden verricht. De werkzaamheden van de Adviseur bestonden onder meer uit het opvragen van twee hypotheekoffertes, het afsluiten van een doorlopend krediet en het indienen van stukken bij de notaris. De werkzaamheden van de Adviseur hebben er derhalve toe geleid dat Consument de mogelijkheid had om de verbouwing te financieren.
- 4.6 Gelet op de onder r.o. 4.4 genoemde omstandigheden is het naar het oordeel van de Commissie naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat de Adviseur aanspraak wil (blijven) houden op het gehele honorariumbedrag van € 2.500,- dat tussen partijen is overeengekomen. Zie ook Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2015-217. De Adviseur zal derhalve een deel van de advieskosten aan Consument dienen terug te betalen. Dit deel wordt door de Commissie begroot op een bedrag van € 1.500,-.
- Doorlopend krediet*
- 4.7 Ten aanzien van het doorlopend krediet overweegt de Commissie als volgt. Consument stelt dat de Adviseur Consument een gerechtvaardigd vertrouwen heeft gegeven dat de hypotheekverstrekker de gewenste financiering zou willen verstrekken. Op grond van dit gerechtvaardigd vertrouwen is Consument met de verbouwing gestart. Daarnaast stelt Consument dat wanneer de Adviseur de woning vooraf had laten taxeren meteen duidelijk was geworden dat de financiering geen doorgang kon vinden. In dat geval had onderhavige situatie voorkomen kunnen worden.
- 4.8 Allereerst overweegt de Commissie dat als uitgangspunt heeft te gelden dat de partij die zich beroept op de rechtsgevolgen van door haar gestelde feiten – bij voldoende betwisting door de tegenpartij – haar stellingen in beginsel dient te bewijzen. Consument stelt dat de Adviseur heeft toegezegd dat alles rond zou komen met de financiering en dat hij de aannemer te woord zou staan om hem te verzekeren dat het met de financiering goed zou komen en hij hiervoor garant zou staan. Consument stelt tevens dat de Adviseur op de hoogte was van het feit dat Consument al met de verbouwing was gestart. De stellingen van Consument zijn door de Adviseur voldoende gemotiveerd betwist. Consument is in de gelegenheid gesteld bewijs te leveren van zijn stellingen. Uit de door Consument verstrekte documenten is echter van de beweerde toezeggingen van de Adviseur niet gebleken.

De Commissie acht het door Consument aangedragen bewijs onvoldoende. De toezeggingen zijn derhalve niet komen vast te staan.

- 4.9 Daarnaast staat in de offerte van 9 maart 2015 dat de offerte is uitgebracht onder het voorbehoud dat alle verkregen of te verkrijgen informatie inzake het onderpand en de aanvragers tot het genoegen van de geldverstrekker is. Gelet op het voorgaande en het feit dat Consument zich bewust was dat er nog geen definitieve financiering was afgesloten, is de Commissie van oordeel dat Consument er niet zonder meer vanuit mocht gaan dat de financiering door de geldverstrekker zou worden goedgekeurd.
- 4.10 Ten overvloede merkt de Commissie op dat de kosten van het doorlopend krediet niet het gevolg zijn van het feit dat de Adviseur niet heeft gehandeld zoals van een redelijk handelend en redelijk bekwaam adviseur mag worden verwacht. Wanneer Consument namelijk niet zou zijn gestart met de verbouwing, waren deze kosten niet gemaakt en had het adviestraject geannuleerd kunnen worden. Het feit dat Consument al is gestart met de verbouwing voordat er sprake was van een definitieve financiering valt in de risicosfeer van Consument. Bovenstaande leidt tot de conclusie dat de vordering van Consument ten aanzien van het doorlopend krediet dient te worden afgewezen.

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 € 1.500,-. De Commissie wijst de overige vordering af.

De uitspraak heeft de vorm van een niet-bindend advies. Tegen deze uitspraak staat geen hoger beroep open bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

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.