

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2018-093 (mr. A.M.T. Wigger, voorzitter en mr. F. Faes, secretaris)

Klacht ontvangen op : 28 februari 2017
Ingediend door : Consument
Tegen : Beste Hypotheekadvies, gevestigd te Veendam, verder te noemen de Adviseur
Datum uitspraak : 14 februari 2018
Aard uitspraak : Niet-bindend advies

Samenvatting

Consument heeft zich tot de adviseur gewend in het kader van de financiering van een woning. De taxatiewaarde van de woning blijkt lager dan verwacht, waardoor Consument minder kon lenen dan de adviseur aanvankelijk verwachtte. Consument moet daardoor zelf een bedrag inbrengen. De Commissie oordeelt dat er geen sprake is van een tekortkoming door de adviseur. Er is sprake van teleurgestelde verwachtingen.

I. Procesverloop

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

- het door Consument ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van de Adviseur.

Consument heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om te reageren op het verweerschrift van de Adviseur.

De Commissie stelt vast dat Consument heeft gekozen voor een niet-bindend advies. De uitspraak is daardoor niet-bindend.

Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 10 oktober 2017 en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 In juni 2016 heeft Consument zich voor advies en bemiddeling inzake de financiering van een woning te [woonplaats] (hierna de woning) tot de Adviseur gewend. Consument heeft voor de dienstverlening een bedrag van € 2.250 aan de Adviseur betaald.
- 2.2 In juli 2016 heeft de Adviseur een aanvraag voor een hypothecaire geldlening voor een bedrag van € 142.500,- ingediend bij Argenta (hierna: de geldverstrekker).

Consument heeft aanvraagformulier op 7 juli 2016 ondertekend. In het aanvraagformulier staat voor zover relevant het volgende vermeld:

8 Financiële gegevens onderpand

a Erfpacht	Nee		
Zo ja,	afgekocht tot		
	jaarlijks canon	€ 0,-	
	einddatum erfpacht		
b Marktwaaarde	€ 140.000,-	Marktwaaarde na verbouwing	€ 140.000,-
c Executiewaarde	€ 126.000,-	Executiewaarde na verbouwing	€ 126.000,-
d WOZ waarde	€ 140.000,-	WOZ waarde na verbouwing	€ 140.000,-
e Stichtingskosten	€		

- 2.3 Op 29 juli 2016 heeft de Adviseur het taxatierapport van woning ontvangen. De taxateur heeft de woning op € 135.000,- getaxeerd. Tijdens een telefoongesprek in augustus 2016 heeft de Adviseur de getaxeerde waarde aan Consument medegedeeld.
- 2.4 Om een geldlening van circa € 142.500,- te verkrijgen was een taxatiewaarde van circa € 140.000,- nodig. Omdat de taxatiewaarde lager uitviel, diende Consument een bedrag van circa € 5.870,- aan eigen middelen in te zetten om de woning te kopen. Hiervoor heeft hij een schenking ontvangen van € 5.500,- van zijn familie. Het resterende bedrag heeft hij uit eigen middelen voldaan.
- 2.5 Op 8 september 2016 heeft de Adviseur de hypotheekofferte van geldverstrekker voor een lening van € 137.700,- ontvangen. Hierin wordt geen bouwdepot genoemd. Consument heeft de offerte op 9 september 2016 ondertekend.
- 2.6 Op 1 november 2016 is de woning overgedragen aan Consument en is de hypotheekakte gepasseerd. Bij de notariële overdracht bleek dat er geen hogere hypotheekinschrijving was gerealiseerd. De notaris heeft hierop contact opgenomen met de geldverstrekker, waarna de hogere inschrijving alsnog is gerealiseerd.
- 2.7 In november 2016 heeft Consument zijn onvrede geuit over het handelen van de Adviseur.
- 2.8 De Adviseur heeft in november 2016 op verzoek van Consument een aanvraag voor een bouwdepot ingediend bij de geldverstrekker. Bij brief van 27 november 2016 heeft de geldverstrekker aangegeven het aangevraagd bouwdepot niet te willen verstrekken. De Adviseur heeft voor zijn werkzaamheden geen kosten in rekening gebracht aan Consument.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

- 3.1 Consument vordert vergoeding van de door hem betaalde advieskosten van € 2.250,-.

Grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag: De Adviseur is toerekenbaar tekortgeschoten en hij heeft zijn zorgplicht jegens Consument geschonden. In het kader hiervan heeft Consument het volgende gesteld:

- De Adviseur heeft de taxateur niet juist en volledig ingelicht over de voorgenomen verbouwingen aan de woning. Daardoor bleek de taxatiewaarde in augustus 2016 slechts € 135.000,- in plaats van € 140.000,-.
- De financieringskosten € 5.870,- zijn niet meegefinancierd, terwijl de Adviseur de indruk heeft gewekt dat de haalbaarheid hiervan redelijk zeker was. De Adviseur heeft aangegeven dat de verbouwingen aan de woning zouden leiden tot een hogere taxatie-uitkomst, zodat de voorgestelde financiering van de kosten ad € 5.870,- gerealiseerd konden worden. In augustus 2016 is gebleken dat de taxatiewaarde slechts € 135.000,- bedroeg. Toen bleek dat het meefinancieren van de financieringskosten niet mogelijk was, zou de Adviseur een bouwdepot regelen van circa € 6.000,-. Dat heeft hij niet gedaan. De Adviseur heeft pas in november 2016 een bouwdepot aangevraagd bij de geldverstrekker. Deze aanvraag is afgewezen.
- De hogere hypotheekinschrijving is niet gerealiseerd door de Adviseur. Bij de notariële overdracht van de woning bleek dat er geen hogere hypotheekinschrijving was gerealiseerd. De notaris heeft hierop contact opgenomen met de geldverstrekker, waarna de hogere inschrijving alsnog is gerealiseerd.

Verweer van de Adviseur

- 3.3 De Adviseur heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd:
- Over de verbouwing is met Consument wel gesproken, maar pas op 20 augustus 2016. Voor de taxatie is niet gesproken over een verbouwing.
 - In overleg met Consument is van het bouwdepot afgezien om vertraging in het financieringstraject te voorkomen. In de offerte van september 2016 staat geen bouwdepot genoemd. Consument heeft de offerte, nadat de Adviseur deze met hem heeft doorgenomen, wel ondertekend. Als Consument de Adviseur verwijt geen bouwdepot te hebben georganiseerd, dan valt niet in te zien waarom hij de hypotheekofferte heeft ondertekend.
 - In november 2016 heeft de Adviseur kosteloos alsnog een aanvraag voor een bouwdepot ingediend bij de geldverstrekker. De geldverstrekker heeft deze aanvraag afgewezen.

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.
- 4.2 De Commissie oordeelt dat de rechtsverhouding tussen Consument en de Adviseur zich laat kwalificeren 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 adviseur dient tegenover zijn opdrachtgever de zorg te 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.
- 4.3 Consument stelt dat de Adviseur de taxateur onjuist heeft geïnformeerd over de voorgenomen verbouwing van de woning met als gevolg dat de taxatiewaarde in juli 2016 lager was dan verwacht.

Hierdoor was het te lenen bedrag lager en moest Consument zelf de financieringskosten betalen. De Adviseur heeft deze stelling uitdrukkelijk betwist en gesteld dat de verbouwing pas na de taxatie ter sprake is gekomen. De Commissie overweegt, gelet op de gemotiveerde betwisting, dat niet is komen vast te staan dat de Adviseur de taxateur onjuist heeft geïnformeerd.

- 4.4 Ook de stelling van Consument dat de Adviseur in augustus 2016 heeft nagelaten om een bouwdepot aan te vragen heeft Consument, nu de Adviseur dit gemotiveerd heeft betwist, onvoldoende onderbouwd. Daarbij komt dat Consument de offerte van 8 september 2016, waarin geen bouwdepot genoemd, op 9 september 2016 heeft ondertekend. Indien Consument in augustus/september 2016 toch een bouwdepot wenste, had hij dit kenbaar moeten maken aan de Adviseur. Hiervan is niet gebleken.
- 4.5 Het klachtonderdeel aangaande de hogere inschrijving behoeft geen verdere behandeling, nu de hogere hypotheekinschrijving alsnog is gerealiseerd.
- 4.6 Hoewel de Commissie begrijpt dat het voor Consument teleurstellend moet zijn geweest dat de waarde van de woning lager uitviel dan verwacht en daarmee ook het te lenen bedrag lager was dan wellicht voorgehouden door de Adviseur, is slechts sprake van een teleurgestelde verwachting die niet tot enig financieel nadeel voor Consument heeft geleid. De Commissie concludeert dan ook dat van een schending van een door de Adviseur als opdrachtnemer in acht te nemen zorgplicht geen sprake is geweest. Het bovenstaande in gezamenlijkheid overziende moet de Commissie concluderen dat de vordering van Consument moet worden afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de 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.