Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2024-0862

(mr. dr. ing. A.J. Verdaas, voorzitter, mr. M.C.M. van Dijk, A.E. Tevel, leden en mr. K. van Oort, secretaris)

Datum uitspraak	9 oktober 2024
Klacht van	De heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], verder te noemen consument 1 en consument 2. Gezamenlijk ook wel aangeduid als de consumenten
Tegen	Mooijekind Vleut Financiële Diensten h.o.d.n. De Hypotheekshop, gevestigd te Haarlem, verder te noemen de adviseur
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

Tekortkoming adviseur. De consumenten stellen dat de adviseur is tekortgeschoten in de op hem rustende verplichtingen, onder meer door de consumenten niet tijdig te informeren over de noodzakelijke verklaring eigen middelen. Hierdoor betalen de consumenten nu een hogere rente. Naar het oordeel van de commissie is niet gebleken dat de consumenten de verklaring eigen middelen tijdig hadden kunnen aanleveren. Reeds om die reden wordt de vordering afgewezen.

1. Procedure

1.1 De behandelend commissie, verder te noemen de commissie, beslist op basis van het reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consumenten; 2) de aanvullende stukken van de consumenten; 3) het verweerschrift van de adviseur; 4) de repliek van de consumenten en 5) de dupliek van de adviseur.

1.2 De adviseur is in deze zaak vertegenwoordigd door professioneel gemachtigde de heer R. de Luca.

1.3 Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 2 september 2024. Op de hoorzitting waren de consumenten aanwezig, bijgestaan door de heer [naam 3]. Namens de adviseur waren aanwezig: de heer [naam 4] en de heer [naam 5]. De adviseur werd vertegenwoordigd door de heer R. de Luca, gemachtigde.

1.4 De adviseur heeft gekozen voor een niet-bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 De consumenten hebben zich in november 2021 tot de adviseur gewend voor het regelen van de financiering van hun nieuw te kopen woning. Daarbij is besproken dat een deel van de financiering zou komen uit de verkoop van het aandeel van consument 2 in een pand dat zij samen met haar broers in bezit had.

2.2 In februari 2022 heeft de adviseur namens de consumenten een hypotheekaanvraag bij Nationale Nederlanden Bank N.V. (hierna: de bank) ingediend.

2.3 Op 1 maart 2022 heeft de bank een renteaanbod uitgebracht, waarbij een rentepercentage van 2,05% werd gehanteerd met een rentevastperiode van 20 jaar. In het renteaanbod worden door de bank nadere stukken opgevraagd, waaronder een ingevuld formulier "*Toelichting herkomst eigen middelen*". Verder staat in het renteaanbod het volgende:

> *"(...) Als u er, samen met uw adviseur, voor zorgt dat de benodigde documenten voor 13 april 2022 bij ons binnen zijn, dan kunnen wij u de rente uit dit Rentevoorstel ook in de hypotheekofferte aanbieden. De rente uit dit Rentevoorstel is namelijk tot die datum gegarandeerd. (...)"*

2.4 Op enig moment werd duidelijk dat de verkoop van het aandeel in het onder 2.1 genoemde pand geen doorgang kon vinden. De consumenten moesten de eigen middelen daarom op een andere manier regelen.

2.5 Op 9 mei 2022 heeft consument 2 – met haar broers – een overeenkomst van geldlening ondertekend. Daarbij werd aan consument 2 en haar broers door een vriend een bedrag van € 240.000,- geleend ter verkrijging van de hypothecaire geldlening. De consumenten hebben (een deel van) dit bedrag als eigen middelen ingebracht in de financiering van hun woning.

2.6 Op 12 mei 2022 is ter zekerheid van de onder 2.5 genoemde geldlening een hypotheekakte opgesteld, waarbij ten behoeve van de vriend een recht van hypotheek werd gevestigd op het bedrijfspand.

2.7 Per e-mail van 11 mei 2022 verzoekt de adviseur de consumenten om het formulier *"Toelichting op de herkomst eigen middelen"* te ondertekenen. De consumenten sturen dit formulier dezelfde dag ondertekend terug aan de adviseur.

2.8 Op 19 mei 2022 heeft de bank een hypotheekofferte uitgebracht, waarbij een rente-percentage werd gehanteerd van 3,43% per jaar met een rentevastperiode van 20 jaar.

2.9 De consumenten hebben deze offerte op 24 mei 2022 ondertekend. De hypotheekakte is op diezelfde datum gepasseerd.

De klacht en vordering

2.10 De consumenten vorderen betaling van een bedrag van € 55.197,60 bruto, te vermeerderen met de wettelijke rente.

2.11 De consumenten leggen hieraan het volgende ten grondslag. De adviseur is tekortgeschoten in de op hem rustende verplichtingen, door niet tijdig bij de consumenten aan te geven dat een verklaring eigen middelen noodzakelijk was en het taxatierapport niet tijdig aan te vragen. Als de adviseur eerder had aangegeven dat de verklaring eigen middelen vóór 13 april 2022 bij de bank moest worden aangeleverd, dan hadden de consumenten hier tijdig voor kunnen zorgen. Zij hadden de vriend dan eerder kunnen inschakelen om de eigen middelen te regelen. Deze had het geld dan kunnen overmaken en zij hadden de formaliteiten vervolgens op een later moment kunnen regelen. Doordat de adviseur de consumenten niet tijdig heeft geïnformeerd, konden de consumenten geen gebruik meer maken van het rentepercentage uit het eerste renteaanbod, waardoor zij nu per maand fors meer betalen. De adviseur dient de schade die de consumenten hierdoor lijden te vergoeden.

Het verweer

2.12 De adviseur heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consumenten. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

3.1 De vraag die voorligt is of de adviseur is tekortgeschoten in de op hem rustende verplichtingen en of hij als gevolg daarvan schadeplichtig is jegens de consumenten. Naar het oordeel van de commissie is de adviseur niet schadeplichtig. Dit oordeel zal hierna worden toegelicht.

3.2 De adviseur is alleen dan schadeplichtig jegens de consumenten, als blijkt dat er een causaal verband is tussen de gestelde tekortkoming en de schade. Dit betekent dat de schade voorkomen had moeten kunnen worden, als de adviseur de consumenten eerder over de verklaring eigen middelen had geïnformeerd. Het is aan de consumenten om aan te tonen dat zij de verklaring eigen middelen vóór 13 april 2022 hadden kunnen aanleveren.

3.3 Naar het oordeel van de commissie hebben de consumenten onvoldoende onderbouwd dat zij de verklaring eigen middelen vóór 13 april 2022 hadden kunnen aanleveren. Uit het dossier blijkt dat de overeenkomst van geldlening pas op 9 mei 2022 is ondertekend en dat op 12 mei 2022 de hypotheekakte is opgesteld. Dat de consumenten de verklaring eigen middelen vóór 13 april 2022 hadden kunnen aanleveren blijkt nergens uit. Dat de vriend het geld zou hebben overgemaakt zonder een en ander formeel te regelen is op basis van hetgeen zich in het dossier bevindt niet vast te stellen.

De consumenten hebben aangeboden alsnog een verklaring van de vriend te overleggen, maar gezien deze verklaring niet vóór 13 april 2022 is opgesteld kan de commissie ook op basis daarvan niet vaststellen dat de consumenten alles tijdig rond hadden kunnen krijgen.

3.4 Voor zover de consumenten de adviseur nog verwijten dat er geen uitstel is gevraagd voor het aanleveren van de documenten, geldt dat de adviseur betwist dat dit tot de mogelijkheden behoorde en dat nergens uit blijkt dat dit anders zou zijn.

3.5 Gezien het voorgaande is niet gebleken dat de schade voorkomen had kunnen worden als de adviseur de consumenten eerder had gewaarschuwd. De vraag of de adviseur is tekortgeschoten in de op hem rustende verplichtingen kan gezien het voorgaande onbeantwoord blijven. Ook als de adviseur zou zijn tekortgeschoten, is hij immers niet schadeplichtig jegens de consumenten. De vordering wordt afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is niet-bindend. Tegen deze uitspraak staat geen beroep open bij de Commissie van Beroep Kifid. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

Binnen 2 weken na verzending van de uitspraak kunt u schriftelijk verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 2 weken na verzending van de uitspraak schriftelijk verzoeken de uitspraak aan te vullen als u vindt dat niet op alle onderdelen van uw vordering is beslist. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de Geschillencommissie Kifid niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het Reglement Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 oktober 2023, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999
Website: www.kifid.nl