# Uitspraak Commissie van Beroep Kifid nr. 2025-0049

mr. C.A. Joustra, voorzitter, prof. mr. D. Busch, J.C.H. Kars AAG CERA, mr. H.P. de Kanter, mr. Y. Steeg-Tijms, leden en mr. H.C. Dobbelaar-ten Cate, secretaris

| | |
|---|---|
| Datum uitspraak | 8 juli 2025 |
| Beroep ingediend door | Mevrouw [naam 1], de heer [naam 2] en mevrouw [naam 3], verzoekers in beroep, verder te noemen de consument I, de consument II en de consument III of samen 'de consumenten' |
| Tegen | Roeters Totaalklantbenadering Particulier B.V., gevestigd te Sittard, verweerster in beroep, verder te noemen de adviseur |
| Aard uitspraak | Bindend advies |
| Uitkomst | Beroep ten dele gegrond |

## Samenvatting

Toerekenbaar tekortschieten van de hypotheekadviseur. De consumenten wilden een nieuwe woning kopen en hebben de hypotheekadviseur ingeschakeld voor advies en bemiddeling. De hypotheekadviseur heeft de leeftijd van een van de consumenten over het hoofd gezien, waardoor de consumenten minder konden lenen dan aanvankelijk gedacht. De consumenten hebben hierdoor veel eigen geld in de woning moeten steken. Er is echter (op een enkele uitzondering na) geen causaal verband tussen de tekortkoming van de adviseur en de door de consumenten opgevoerde schadeposten, zodat de vordering van de consumenten voor het overgrote deel wordt afgewezen. De uitspraak van de Geschillencommissie wordt grotendeels bevestigd.

## 1. De procedure in beroep

1.1 Bij een op 4 november 2024 ontvangen beroepschrift met bijlagen hebben de consumenten bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening (hierna: de Commissie van Beroep) beroep ingesteld tegen een uitspraak van de Geschillencommissie Kifid (hierna: de Geschillencommissie) van 24 september 2024 (dossiernummer [nummer], gepubliceerd onder nummer 2024-0823).

1.2 Het verdere verloop van de procedure blijkt uit:
- het verweer tevens incidenteel beroep van 15 januari 2025 van de adviseur,
- het incidenteel verweer van 21 maart 2025 van de consumenten.

1.3 De mondelinge behandeling van dit beroep heeft plaatsgehad op 31 maart 2025. De consument I en de consument III waren daarbij aanwezig vergezeld door [naam 4], hypotheekadviseur/specialist. De consumenten werden vertegenwoordigd door hun advocaat mr. O. van Hardenbroek, kantoorhoudende te Den Haag. Namens de adviseur was [naam 5], aanwezig. De adviseur werd vertegenwoordigd door zijn advocaat mr. B.M.G. Bijnen, kantoorhoudende te Rotterdam. Partijen hebben hun standpunt toegelicht, de consument aan de hand van een overgelegde pleitnota, en vragen van de Commissie van Beroep beantwoord.

## 2. De procedure bij de Geschillencommissie

Voor het verloop van de procedure bij de Geschillencommissie verwijst de Commissie van Beroep naar de uitspraak van de Geschillencommissie van 24 september 2024.

## 3. De feiten

3.1 De Commissie van Beroep gaat uit van de feiten die de Geschillencommissie heeft vermeld in de uitspraak onder 2.1 tot met 2.21. De feiten zijn niet betwist en worden voor zover nodig aangevuld met enkele andere feiten die tussen partijen vaststaan. Kort gezegd gaat het om het volgende.

3.2 Consument II en III zijn met elkaar gehuwd. Consument I is de moeder van consument III.

3.3 Consument I woonde aan de [straatnaam 1]; consumenten II en III woonden aan de [straatnaam 2].

3.4 In juni 2022 hebben de consumenten de adviseur gevraagd voor advies en bemiddeling bij het verkrijgen van een hypothecaire geldlening voor een woning aan de [straatnaam 3] die zij samen wilden kopen. Er hebben gesprekken plaatsgevonden waarbij hun situatie, wensen en de verschillende financieringsmogelijkheden aan de orde zijn gekomen.

3.5 Op 24 augustus 2022 hebben de consumenten een koopcontract getekend voor de woning aan de [straatnaam 3]. De overdracht was gepland voor 1 mei 2023 en de koop-overeenkomst was aangegaan onder het voorbehoud van financiering. Deze ontbindende voorwaarde zou verlopen op 5 oktober 2022.

3.6 Op 3 september 2022 heeft de adviseur namens de consumenten een aanvraag voor een hypothecaire geldlening bij de Rabobank (hierna: de bank) ingediend. Op 8 september 2022 heeft de bank een renteaanbod gestuurd voor een hypothecaire lening van in totaal € 660.000,- tegen een variabele rente. Daarin was het volgende opgenomen:

*"Dit renteaanbod geldt tot en met 26-9-2022. Dit is geen bindende offerte. Het is ook geen toezegging dat wij een offerte gaan uitbrengen. Wijzigt uw aanvraag, uw situatie of ontvangen wij de benodigde documenten na de bovengenoemde geldigheidstermijn, dan kan gevolgen hebben voor het renteaanbod. (...)"*

3.7 De consumenten hebben in de periode van 14 tot en met 22 september 2022 nog aanvullende stukken in de portal van de adviseur geüpload. In een e-mail van 19 september 2022 antwoordt de adviseur, op vragen van consument III: *"Dan zou inderdaad alles in orde moeten zijn".*

3.8 In november 2022 komt de adviseur erachter dat consument I de leeftijd van 58 jaar heeft bereikt. Dit heeft als gevolg dat de consumenten minder kunnen lenen omdat banken in het kader van het verstrekken van een hypothecaire lening (doorgaans) tien jaar vóór het bereiken van de AOW-leeftijd niet langer rekenen met het actuele jaarinkomen, maar met het pensioeninkomen.

De adviseur heeft de consumenten daarover op enig moment geïnformeerd en uitgelegd dat zij daardoor maximaal € 565.000,- bij de bank konden lenen.

3.9 Er hebben ergens in de periode november 2022 – maart 2023 gesprekken plaatsgevonden over de verschillende opties. Volgens de adviseur leek op dat moment de beste oplossing om (anders dan de consumenten aanvankelijk voor ogen stond) de overwaarde van de verkoop van zowel de woning aan de [straatnaam 1] als de woning aan de [straatnaam 2] aan te wenden voor de aankoop van de woning aan de [straatnaam 3].

3.10 De woning aan de [straatnaam 2] is op 20 december 2022 verkocht en op 28 april 2023 geleverd.

3.11 In april 2023 heeft de adviseur een nieuwe hypotheekaanvraag ingediend bij de bank voor de financiering van de woning aan de [straatnaam 3]. Daarbij heeft de adviseur vermeld dat een overbruggingskrediet benodigd was omdat de woning aan de [straatnaam 1] nog niet was verkocht.

3.11 De consumenten hebben kort daarop een andere intermediair ingeschakeld en de adviseur laten weten de hypotheekaanvraag niet met hem voort te zetten.

3.12 De woning aan de [straatnaam 1] is half april 2023 door de consument I te koop gezet.

3.13 De consumenten hebben met behulp van de andere intermediair een hypothecaire geldlening afgesloten en de woning aan de [straatnaam 3] begin mei 2023 afgenomen. De woning aan de [straatnaam 1] is verkocht en is enkele maanden later geleverd.

## 4. De klacht en de uitspraak van de Geschillencommissie

4.1 De consumenten hebben een aantal klachten. Allereerst zijn zij van mening dat zij niet zijn geïnformeerd of gewaarschuwd dat de financiering voor de aankoop nog niet rond was op het moment dat de ontbindende voorwaarde was verlopen. Daarnaast heeft de adviseur bij de berekening van het te kunnen lenen bedrag in eerste instantie geen rekening gehouden met het feit dat de consument I binnen 10 jaar met pensioen zou gaan, zodat met een lager inkomen diende te worden gerekend waardoor een lager bedrag kon worden geleend dan in eerste instantie was berekend door de adviseur. Verder hebben de consumenten aangevoerd dat de adviseur extreem lang over de aanvraag heeft gedaan, in een periode met oplopende rentes. De consumenten stellen dat zij aanzienlijke schade hebben geleden als gevolg van het tekortschieten van de adviseur.

4.2 De Geschillencommissie is van oordeel dat de adviseur op een aantal punten tekort is geschoten. Allereerst had de adviseur de consumenten moeten wijzen op het aflopen van het financieringsvoorbehoud in de koopovereenkomst voor de woning aan de [straatnaam 3]. Verder is de adviseur in eerste instantie bij het berekenen van het door de consumenten maximaal te lenen bedrag vergeten om rekening te houden met de leeftijd van consument I. Daardoor is niet met het pensioeninkomen van consument I gerekend, maar met haar actuele inkomen. Tot slot is de Geschillencommissie van oordeel dat de adviseur, na de ontdekking van zijn vergissing met de leeftijd van consument I, onvoldoende voortvarend heeft gehandeld dan wel onvoldoende met de consumenten heeft gecommuniceerd over de te nemen stappen en de mogelijkheden.

4.3 De Geschillencommissie is van oordeel dat de dubbele taxatiekosten (€ 1.527,68) die de consumenten hebben geclaimd, voor vergoeding in aanmerking komen. Ook de advieskosten (€ 4.400,-) moet de adviseur aan de consumenten terugbetalen. Voor het overige is de Geschillencommissie van oordeel dat er geen causaal verband bestaat tussen de schade die de consumenten vergoed willen zien, en de tekortkoming van de adviseur. Deze schade komt daarom niet voor vergoeding in aanmerking, aldus de Geschillencommissie.

## 5. De beoordeling van het beroep van de consumenten

5.1 In beroep klagen de consumenten erover dat de Geschillencommissie heeft geoordeeld dat het causaal verband tussen de schade en het tekortschieten ontbreekt. Zij hebben in dit verband een rapport van [naam 4] overgelegd, waarin deze schade nader is toegelicht en onderbouwd.

5.2 Het beroepschrift en het schaderapport vermelden als algemene toelichting het volgende. De adviseur heeft in februari 2023 gemeld dat de hypotheek die de consumenten voor ogen hadden, niet haalbaar was vanwege de naderende pensioenleeftijd van consument I. Het financieringsvoorbehoud was op dat moment al verstreken, zodat de koopovereenkomst alleen nog zou kunnen worden ontbonden als de consumenten een boete van (minimaal) € 65.000,- zouden betalen. De consumenten II en III hadden hun oude woning al verkocht. Bij ontbinding van die koopovereenkomst zou een boete van (minimaal) € 28.250,- verschuldigd zijn. Onder deze omstandigheden waren de consumenten genoodzaakt de koop van de woning aan de [straatnaam 3] door te zetten. Als gevolg van de adviesfout moesten de consumenten € 84.000,- aan eigen middelen inbrengen. Een deel van dit bedrag zat nog vast in de woning aan de [straatnaam 1], die op dat moment verbouwd werd. Het bedrag van € 84.000,- kon dan ook niet worden ingezet voor andere doeleinden, zoals de verbetering (energiezuinig maken) van de woning aan de [straatnaam 3]. Evenmin resteerde er nog een buffervermogen voor het opvangen van calamiteiten.

5.3 De Commissie van Beroep overweegt als volgt. De adviseur heeft erkend dat hij bij de aanvraag van de hypotheekofferte in september 2022 een fout heeft gemaakt, door op dat moment niet te onderkennen dat rekening moest worden gehouden met de naderende pensioendatum van consument I. Als hij deze fout niet had gemaakt, zou al eerder aan het licht zijn gekomen dat de consumenten niet het volledige gewenste bedrag hadden kunnen lenen. Zij zouden in dat geval in de gelegenheid zijn geweest de koopovereenkomst te ontbinden vóór het aflopen van het financieringsvoorbehoud. Aan de consumenten is de mogelijkheid onthouden om ervoor te kiezen af te zien van de koop van de woning aan de [straatnaam 3].

5.4 Voor de bepaling van de schade moeten twee situaties worden vergeleken: de situatie waarin de consumenten hadden verkeerd als de adviseur de fout niet had gemaakt en de situatie waarin zij zich in werkelijkheid bevinden. Partijen verschillen van mening of de consumenten de koopovereenkomst voor de woning aan de [straatnaam 3] hadden willen ontbinden als de adviseur de fout niet had gemaakt en zij vóór het verlopen van het financieringsvoorbehoud wisten dat zij hun spaargeld en de overwaarde van de oude woningen zouden moeten benutten voor de financiering.

De consumenten voeren aan dat zij in dat geval verder hadden gezocht naar een andere geschikte woning die beter betaalbaar zou zijn geweest. De woning aan de [straatnaam 3] voldeed weliswaar aan hun wensen, maar het feit dat zij hun eigen vermogen grotendeels zouden moeten aanwenden om de woning te financieren, zou voor hen reden geweest zijn om van de aankoop af te zien. De adviseur betwist dat dit het geval zou zijn geweest. Volgens de adviseur waren de consumenten zeer verheugd dat zij een woning hadden gevonden waarin zij gedrieën konden wonen op de wijze die zij voor ogen hadden. Ook als zij in september 2022 al hadden geweten dat zij een groot deel van hun eigen vermogen in de woning hadden moeten steken, hadden zij de koop doorgezet, aldus de adviseur.

5.5 De Commissie zal bij wijze van veronderstelling aannemen dat de consumenten zouden hebben afgezien van de aankoop van de woning aan de [straatnaam 3]. Dit betekent dat de financiële situatie waarin zij zouden hebben verkeerd als zij in hun oude woningen zouden zijn blijven wonen, moet worden afgezet tegen de financiële situatie waarin zij nu verkeren.

5.6 Meer concreet zouden de consumenten in de hypothetische situatie eigenaar zijn gebleven van twee woningen ([straatnaam 1] en [straatnaam 2]), ieder met eigen financieringslasten (rente en aflossing van de hypothecaire lening) en overige vaste lasten. In de huidige situatie zijn zij eigenaar van één (duurdere) woning eveneens met financieringslasten en overige vaste lasten. Voor het bepalen van de omvang van de schade, moeten deze beide situaties met elkaar worden vergeleken. Daarnaast is denkbaar dat er schade is ontstaan omdat het vermogen van de consumenten (waarde nieuwe woning plus resterende liquide middelen) lager ligt dan het hypothetische vermogen (waarde oude woningen plus liquide middelen).

5.7 In het door de consumenten overgelegde schaderapport worden de volgende schadeposten vermeld:

a) Schade als gevolg van een versnelde verkoop van de woning aan de [straatnaam 1]. Deze woning moest versneld worden verkocht, wat heeft geleid tot een lagere opbrengst. De woning was getaxeerd op € 360.000,- maar is verkocht voor € 335.000,-. De schade bedraagt **€ 25.000,-**.
b) Kosten overbruggingslening voor de woning aan de [straatnaam 1]. Omdat het transport van de woning aan de [straatnaam 1] later plaatsvond dan het transport van de woning aan de [straatnaam 3] hebben de consumenten een overbruggingslening van € 29.010,- moeten afsluiten. Hierover hebben zij **€ 564,46** aan rente betaald. Deze rente vormt een schadepost.
c) Lening voor de aanschaf van een auto. De auto van consument III is stuk gegaan waardoor zij genoodzaakt was een nieuwe auto aan te schaffen. De aankoopprijs bedroeg € 14.690,-. Omdat de consumenten geen spaargeld meer hadden en geen persoonlijke lening konden afsluiten, waren zij genoodzaakt een lening te sluiten bij een familielid. Consument III betaalt 14% rente. Uitgaande van een looptijd van acht jaar, betaalt zij hiervoor in totaal **€ 9.808,-** aan rente.
d) Hogere energielasten. De consumenten hadden het voornemen om de woning aan de [straatnaam 3] te verduurzamen, maar dat bleek niet mogelijk omdat het (beoogde) vrij besteedbare vermogen is gestoken in de financiering van de woning. Omdat de woning niet is verduurzaamd, betalen de consumenten hogere energielasten, te weten **€ 2.700,- per jaar**.
e) Stijging woningwaarde. Als de consumenten de nieuwe woning hadden verduurzaamd, was de woning in waarde gestegen. De waardestijging minus de benodigde investering komt uit op een bedrag van **€ 11.180,-.**

f) Rendement op vermogen. Zonder de extra inbreng van de overwaarde van de oude woningen in de hypotheek voor de nieuwe woning zouden de consumenten eigen vermogen hebben overgehouden. Het gaat om € 84.000,- minus € 40.120,- (investering voor verduurzaming), dat wil zeggen: € 43.880,-. Met een rendement van 6,17% per jaar (aansluitend bij de tarieven die de Belastingdienst hanteert in box 3), zouden de consumenten hebben beschikt over een bedrag van **€ 2.707,- per jaar**.
g) Dubbele kosten voor taxatie. Als gevolg van het lange bemiddelingstraject moesten er extra taxatierapporten worden aangeleverd. De kosten hiervan bedragen **€ 1.527,68.**
h) De kosten voor het inschakelen van een deskundige om de schade te onderbouwen, bedragen **€ 2.420,- (inclusief btw).**
i) Herstel weerstandsvermogen. Omdat de consumenten al hun vermogen hebben moeten inbrengen in de woning, hebben zij geen weerstandsvermogen meer. Op basis van algemeen erkende uitgangspunten zou dit een bedrag van **€ 20.300,-** moeten zijn.

5.8 De Commissie van Beroep stelt vast dat de onderbouwing van de schade voor het overgrote deel niet aansluit bij de wijze waarop de schade berekend behoort te worden, namelijk door een vergelijking tussen de hypothetische situatie (aankoop van de woning aan de [straatnaam 3] was niet doorgegaan) en de werkelijke situatie. Tegen deze achtergrond zal de Commissie van Beroep ingaan op de schadeberekening in het schaderapport.

5.9 <u>Versnelde verkoop van de [straatnaam 1]</u>
Deze schadepost houdt slechts indirect verband met de tekortkoming van de adviseur. De gedachtegang van de consumenten is de volgende. Aanvankelijk dachten de consumenten dat zij voor de financiering van de woning aan de [straatnaam 3] niet afhankelijk waren van de verkoop van hun oude woningen. Toen zij erachter kwamen dat dat wel het geval was (volgens de consumenten in februari/maart 2023) moest de woning aan de [straatnaam 1] versneld worden verkocht. Dit heeft het verkoopresultaat gedrukt.

5.10 Consument I stelt dat de verkoopprijs lager was dan de getaxeerde waarde, maar daaruit volgt, naar het oordeel van de Commissie van Beroep, niet dat de verkoopprijs 'te laag' was, ook niet als daarbij wordt betrokken dat woningen vaak boven de getaxeerde waarde of de vraagprijs worden verkocht. Er zijn onvoldoende aanknopingspunten om te kunnen concluderen dat de woning aan de [straatnaam 1] voor een hoger bedrag verkocht had kunnen worden als de woning langer te koop had gestaan. Reeds om deze reden komt deze schadepost niet voor toewijzing in aanmerking.

5.11 <u>Kosten overbruggingshypotheek</u>
Als de aankoop van de woning aan de [straatnaam 3] niet was doorgegaan (hypothetische situatie), had de woning aan de [straatnaam 1] niet hoeven te worden verkocht en zou er geen overbruggingshypotheek hoeven te worden afgesloten. In zoverre is bij deze schadepost voldaan aan het vereiste causale verband tussen de schade en de tekortkoming.

5.12 De adviseur heeft het standpunt ingenomen dat consument I de woning pas in april 2023 in de verkoop heeft gezet, terwijl hij haar bij herhaling heeft geadviseerd om dat eerder te doen. Volgens de adviseur heeft consument I zijn advies in de wind geslagen en ligt het aan haarzelf dat er een overbruggingshypotheek nodig was. De consumenten voeren aan dat zij pas in februari/maart hebben gehoord dat zij minder konden lenen en dat consument I toen pas wist dat de woning aan de [straatnaam 1] in de verkoop moest worden gezet.

5.13 De Commissie van Beroep overweegt als volgt. Uit de stukken volgt niet dat de adviseur, zoals hij stelt, de consumenten al in november 2022 heeft ingelicht over zijn fout en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor de financiering van de woning, waaronder de noodzaak om de overwaarde van de woning aan de [straatnaam 1] aan te wenden voor de financiering van de woning aan de [straatnaam 3]. Evenmin volgt daaruit dat de adviseur in dat verband consument I in de periode november 2022 – februari 2023 heeft geadviseerd de woning te koop te zetten. De Commissie van Beroep passeert daarom het verweer van de adviseur. Het bedrag van € 564,46 is toewijsbaar.

5.14 Gebrek aan vrij besteedbaar vermogen
De consumenten gaan ervan uit dat zij in de hypothetische situatie over een bedrag van € 84.000,- aan vrij besteedbaar vermogen zouden hebben beschikt. Zij voeren aan dat zij dat bedrag hadden kunnen inzetten om de auto van consument III te vervangen en om te investeren in de verduurzaming van de woning aan de [straatnaam 3]. Voor het overige had het bedrag belegd kunnen worden en zou daarover rendement zijn behaald. Het resterende bedrag zou ook als 'buffervermogen' hebben kunnen dienen, aldus de consumenten.

5.15 De Commissie van Beroep wijst deze stellingen af. De consumenten hebben de desbetreffende schadeposten gebaseerd op de hypothetische situatie dat zij een hypothecaire lening hadden kunnen krijgen op basis van de offerte (renteaanbod) van september 2022. In dat geval waren zij voor de financiering van de woning aan de [straatnaam 3] niet afhankelijk geweest van de verkoop van hun oude woningen en zou de overwaarde van die woningen vrij besteedbaar vermogen zijn geweest. Tijdens de mondelinge behandeling is echter aan de orde gekomen dat het sowieso niet mogelijk was geweest om een hypothecaire lening te verkrijgen op basis van de offerte van september 2022, omdat de bank ook toen al rekening zou hebben gehouden met de naderende pensioenleeftijd van consument I. Er zou dus nooit een situatie zijn geweest waarbij de consumenten over een vrij besteedbaar vermogen van € 84.000,- hadden kunnen beschikken. Kortom, de consumenten maken hier een onjuiste vergelijking, namelijk tussen de hypothetische situatie dat zij de woning aan de [straatnaam 3] hadden kunnen verkrijgen op basis van de offerte uit september 2022 en de werkelijke situatie.

5.16 Daar komt bij dat het feit dat de consumenten de overwaarde van de oude woningen niet vrij konden besteden, nog niet betekent dat het hier gaat om schade. De overwaarde is immers aangewend voor de aankoop van de woning aan de [straatnaam 3]. Het is daarmee niet langer liquide (vrij besteedbaar), maar het is niet 'verdwenen'. In zoverre is er dus geen schade.

5.17 Hogere energielasten
De stelling van de consumenten dat zij schade hebben geleden omdat zij voor de woning aan de [straatnaam 3] hogere energielasten hebben dan zij hadden voorzien, gaat evenmin op. Ook hier geldt dat in het schaderapport een onjuiste vergelijking wordt gemaakt. Het gevolg van de fout van de adviseur is niet dat de woning niet kon worden verduurzaamd, omdat – zoals hiervoor is overwogen – de consumenten sowieso geen lening hadden kunnen krijgen waarbij zij de opbrengst van hun oude woningen hadden kunnen aanwenden voor de verduurzaming van de nieuwe woning.

5.18 Overige posten
De dubbele taxatiekosten zijn al door de Geschillencommissie toegewezen. De adviseur heeft niet betwist dat hij deze kosten verschuldigd is. De kosten voor het opmaken van het schaderapport zijn niet volledig toewijsbaar, omdat dit rapport onvoldoende bruikbaar is voor het vaststellen van de schade. De Commissie van Beroep zal hiermee wel rekening houden bij de toekenning van de proceskosten. Het schaderapport van [naam 4] kan namelijk worden aangemerkt als (rechts)bijstand voor de schriftelijke fase in beroep. Op grond van het toepasselijke liquidatietarief geldt daarvoor een vergoeding van € 75,-.

5.19 Kortom, het beroep van de consumenten is slechts gegrond voor zover het gaat om de kosten van de overbruggingshypotheek. Voor het overige bestaat er geen causaal verband tussen de gestelde schadeposten en de tekortkoming.

## 6. De beoordeling van het beroep van de adviseur

6.1 De adviseur heeft incidenteel beroep ingesteld. Hij heeft aangevoerd dat de Geschillencommissie ten onrechte heeft geoordeeld dat de consumenten geen advieskosten zijn verschuldigd. Weliswaar is hij aanvankelijk vergeten om rekening te houden met de leeftijd van consument I, maar er was geen sprake van een volstrekt waardeloze prestatie, aldus de adviseur.

6.2 De Commissie van Beroep overweegt als volgt. Vaststaat dat de adviseur een fout heeft gemaakt en dat de consumenten als gevolg van die fout de mogelijkheid is ontnomen om af te zien van de koop van de woning aan de [straatnaam 3]. Dat is een tekortkoming van niet geringe betekenis, ook al is niet gebleken dat er (aanzienlijke) financiële schade uit is voortgevloeid. Als gevolg van het nalaten van de adviseur zijn de consumenten wel in een situatie beland waar zij niet volledig uit vrije wil voor hebben gekozen. De tekortkoming rechtvaardigt dan ook de beslissing van de Geschillencommissie dat de adviseur de advieskosten volledig terugbetaalt.

6.3 De adviseur heeft zich nog er op beroepen dat de consumenten bij de Geschillencommissie niet hebben gevorderd dat de adviseur de advieskosten terugbetaalt (nr. 3.6 van het verweerschrift in beroep). Deze stelling gaat niet op. De consumenten hebben zich tijdens de gehele procedure op het standpunt gesteld dat de adviseur toerekenbaar tekort is geschoten. Uit het verweerschrift in incidenteel appel volgt dat de consumenten ook aanspraak maken op terugbetaling van de advieskosten

## 7. Slotsom

7.1 De slotsom is dat het beroep van de consumenten ten dele gegrond is, namelijk voor zover het gaat om de kosten van de overbruggingshypotheek ten bedrage van € 564,46, die ten laste van de adviseur komen. Het incidenteel beroep is ongegrond. De adviseur zal verder worden veroordeeld tot betaling van € 75,- voor de bijstand van [naam 4] en € 150,- voor de advocaat. Tot slot moet de adviseur het klachtgeld van € 500,- vergoeden. In totaal gaat het dus om een bedrag van € 1.289,46 dat de adviseur aan de consumenten zal moeten betalen.

7.2 Alvorens een eindbeslissing te geven, zullen de consumenten worden in de gelegenheid gesteld binnen vier weken na heden te reageren op stelling van de adviseur dat de consumenten geen terugbetaling van de advieskosten hebben gevorderd.

## 8. De beslissing

De Commissie van Beroep:

8.1 veroordeelt de adviseur tot betaling van € 1.289,46;

8.2 bevestigt voor het overige de uitspraak van de Geschillencommissie.