Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2026-0347

(mr. M.E.J. Bracco Gartner, voorzitter en mr. D.M.A. Gerdes, secretaris)

Datum uitspraak	10 april 2026
Klacht van	De consument
Tegen	SynVest Fund Management B.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen SynVest
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

Informatie over een beleggingsfonds. Verzoek om uittreding uit het fonds. Niet gebleken dat de fondsbeheerder in strijd met zijn verplichtingen heeft gehandeld.

1. Procedure

1.1 De commissie beslist volgens haar reglement en op basis van de ingediende stukken. Het gaat om het klachtformulier met bijlagen en aanvullingen, het verweerschrift, de repliek, de dupliek, de reacties van de consument van 12 en 19 januari 2026 en van 2 en 11 februari 2026 en de reactie van SynVest van 17 februari 2026.

1.2 De commissie is van oordeel dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak wordt daarom op basis van de stukken beslist.

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

2. De kern

De consument heeft participaties in een vastgoedfonds aangeschaft. Hij stelt dat hij is afgegaan op advertenties waarin stond dat een rendement van 6% haalbaar was. Omdat hij in de jaren daarna dividend ontving, nam hij aan dat dit een redelijk succesvolle belegging was. Toen hij na vijf jaar wilde uitstappen bleek zijn inleg met ongeveer 20% in waarde gedaald en was uitstappen niet mogelijk. De commissie wijst de vordering tot schade-vergoeding af. Het EID (essentiële-informatiedocument) en het prospectus geven voldoende informatie over de risico's en het rendement van het fonds. Ook is niet gebleken dat de fondsbeheerder in strijd met zijn verplichtingen heeft gehandeld toen de consument wilde uitstappen. Volgens het prospectus mag de fondsbeheerder de uitvoering van zo'n verzoek uitstellen als het fonds onvoldoende liquiditeit heeft. Dat het fonds destijds onvoldoende liquiditeit had blijkt uit de stellingen van partijen en de stukken.

3. De beoordeling

3.1 De vordering tot vergoeding van een bedrag van € 5.632,- zal worden afgewezen. Het is niet gebleken dat SynVest is tekortgeschoten bij de informatieverstrekking en de behandeling van het verzoek om uittreding.

De informatieverstrekking

3.2 Op basis van de ingediende stukken kan niet worden vastgesteld dat SynVest bij de aanschaf van de participaties onjuiste informatie heeft verstrekt over de risico's en het rendement van het fonds.

3.3 Bepalend is of SynVest in het EID[1] en het prospectus de (potentiële) belegger voldoende heeft geïnformeerd over de risico's en het rendement van het fonds. Een fondsbeheerder zoals Synvest moet deze documenten beschikbaar maken voor beleggers zoals de consument.[2] Naar het oordeel van de commissie is de informatie in de genoemde documenten toereikend. In het EID staat dat het product is ingedeeld in de op één na hoogste risicoklasse. Bij wijze van uitleg wordt opgemerkt dat 'de kans dat wij u niet kunnen betalen wegens een slechte markt' heel groot is. Het EID waarschuwt ook voor het risico op geheel of gedeeltelijk verlies van de inleg. Ook in het prospectus wordt duidelijk gewezen op de risico's van het fonds. Zo noemt artikel 9.1 van het prospectus het risico op waardedaling van de certificaten en artikel 9.2 het risico op tegenvallend rendement. In 9.2 staat bovendien dat de waarde van certificaten kan dalen als het uitgekeerde dividend hoger is dan het beleggingsrendement.

3.4 De enkele stelling van de consument – dat SynVest in advertenties suggereert dat een rendement van 6% haalbaar is – is daarom onvoldoende om te kunnen concluderen dat SynVest is tekortgeschoten bij de informatieverstrekking. In het EID en het prospectus staat immers voldoende duidelijke informatie over de risico's en het rendement van het fonds. SynVest heeft erop gewezen dat de consument in het deelnameformulier heeft verklaard dat hij bekend is met de inhoud van het EID en het prospectus. Bovendien staat het niet vast dat onjuiste informatie is verstrekt in de advertenties die de consument noemt. Deze advertenties zitten niet in het dossier.

Het verzoek om uittreding

3.5 Het is niet gebleken dat SynVest is tekortgeschoten bij de uitvoering van het verzoek om uittreding.

---

[1] Voluit heet dit document 'essentiële-informatiedocument'. Voor de leesbaarheid wordt hier de afkorting EID gebruikt.

[2] Artikel 4:37l Wet op het financieel toezicht en artikel 115 bb Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen.

3.6 In het prospectus staat wat de fondsbeheerder (SynVest) moet doen als een participant uit het fonds wil treden en de inleg terug wil. In het prospectus heet dit een verzoek tot 'inkoop' van certificaten. In artikel 10.2.2 staat dat een participant vanaf drie jaar na aanschaf van de participaties een inkoopverzoek kan doen. In artikel 10.2.3 staat vervolgens dat het fonds in een aantal specifieke situaties mag besluiten dat de inkoop van certificaten wordt uitgesteld. Een daarvan is de situatie waarin het fonds onvoldoende liquide middelen heeft om certificaten te kunnen inkopen. Verder geldt er een maximum voor de inkooptransacties die het fonds in één jaar kan doen. Uit het verweerschrift (in het bijzonder de bijlage 'aankondiging wijziging fondsvoorwaarden') blijkt dat het aantal in te kopen certificaten in één jaar niet hoger mag zijn dan 5% van de uitstaande certificaten.

3.7 Uit de stellingen van partijen en de stukken in het dossier blijkt niet dat SynVest bij het inkoopverzoek van de consument in strijd met de daarvoor geldende regels heeft gehandeld. SynVest stelt immers (en de consument heeft dit ook niet tegengesproken) dat in 2024 veel beleggers een inkoopverzoek hebben gedaan, waardoor de liquiditeitsbuffer van het fonds ontoereikend werd om inkoopverzoeken kunnen uitvoeren. Oorzaak daarvan was de gestegen rente, die tot dalende vastgoedprijzen in Duitsland leidde en de koers van het fonds liet dalen. Synvest heeft deze stelling voldoende toegelicht met bewijsstukken, namelijk haar e-mails van 31 januari, 12 maart en 6 oktober 2025 aan de consument. In de e-mails van 31 januari en 12 maart 2025 legde SynVest uit dat de liquiditeitsreserve van het fonds ontoereikend was geworden door een uitzonderlijk hoge uitstroom van beleggers. In de e-mail van 6 oktober 2025 schreef zij vervolgens dat de liquiditeitspositie was verbeterd, zodat het fonds naar verwachting op 1 januari 2026 de ingediende inkoopverzoeken zou uitvoeren. De verzoeken zouden dan slechts gedeeltelijk worden uitgevoerd, omdat het fonds volgens het prospectus in één jaar maximaal 5% van de uitstaande certificaten mag inkopen. Uit de reacties van de consument van 2 en 11 februari 2026 blijkt bovendien dat SynVest inderdaad op 1 januari 2026 het inkoopverzoek van de consument gedeeltelijk (voor 40%) heeft uitgevoerd.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering van de consument af.

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

Binnen twee weken na verzending van de uitspraak kunt u verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam of datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen twee weken na verzending 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 commissie niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het Reglement Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op www.kifid.nl/reglementen/ .

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

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