Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2024-0870

(mr. H.O. Kerkmeester, voorzitter, mr. M.E.J. Bracco Gartner, W.J.J. Ong RA, leden en mr. D.M.A. Gerdes, secretaris)

Datum uitspraak	10 oktober 2024
Klacht van	De consument
Tegen	Max Crowdfund B.V., gevestigd te Rotterdam, verder te noemen MCF
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering deels toegewezen
Bijlage	Bepalingen in algemene voorwaarden

Samenvatting

Crowdfunding. Ontoereikende informatie. Schadevergoeding.

1. Procedure

1.1 De commissie beslist volgens haar reglement en op basis van de ingediende stukken.

1.2 Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 16 april 2024. Aanwezig ter zitting waren de consument en zijn gemachtigde mevrouw mr. [naam 1] en namens MCF de heer [naam 2] en de heer [naam 3].

1.3 De consument en MCF hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 MCF exploiteert een crowdfunding-platform waarop geldgevers kunnen investeren in de financiering van vastgoedprojecten.

2.2 De consument heeft vanaf maart 2022 geïnvesteerd in een veertigtal leningen bestemd voor vastgoedprojecten die werden aangeboden op het platform van MCF. In totaal heeft hij een bedrag van ongeveer € 8.500,- geïnvesteerd. Ten minste negen van deze leningen zijn verstrekt aan het bedrijf Corbelo.

2.3 De AFM heeft MCF in het najaar 2023 medegedeeld dat de voor crowdfundingbedrijven vereiste ECSPR-vergunning niet aan haar zou worden verleend.[1]

[1] ECSPR is de afkorting van European Crowdfunding Service Providers Regulation, de Engelse naam van de Europese verordening over crowdfunding (Verordening (EU) 2020/1053, hierna: de crowdfunding-verordening.

2.4 MCF heeft de Algemene Voorwaarden Max Crowdfund B.V. overgelegd (hierna: de algemene voorwaarden). De relevante bepalingen daarin staan in de bijlage bij deze uitspraak.

Klacht, vordering en verweer

2.5 De consument vordert dat MCF wordt veroordeeld tot betaling van een bedrag van € 7.300,-, te vermeerderen met onbetaalde rente over de leningen en wettelijke rente. De vordering berust op de stelling dat MCF onvoldoende zorgvuldigheid heeft betracht bij de selectie van leningen en bij het informeren van de consument. Volgens de consument is ook sprake van een misleidende handelspraktijk en dwaling.

2.6 MCF heeft verweer gevoerd. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Kern van het geschil en toetsingskader

3.1 Kern van het geschil is de vraag of MCF voldoende zorgvuldig te werk is gegaan bij het selecteren van leningen en of de consument toereikend is geïnformeerd over de leningen waarin hij heeft belegd.

3.2 De commissie zal eerst ingaan op het toetsingskader voor klachten over crowdfunding. Wat een consument van een crowdfundingplatform mag verwachten, hangt in de eerste plaats af van de aard van de financiering en de reikwijdte van de dienstverlening verstrekt via het platform. In dit geval blijkt uit de algemene voorwaarden dat MCF alleen de totstandkoming faciliteert van collectieve leningen van geldgevers (zoals de consument) aan bedrijven die vastgoedprojecten ontwikkelen. MCF geeft geen advies, maar selecteert wel de geldnemers en verleent aan elke lening een risicocategorie aan de hand van een risicoscore. Voor het toetsingskader is ook van belang dat MCF optreedt als tussenpersoon tussen geldgevers en geldnemers en in die rol zorgvuldigheid moet betrachten. De zorgvuldigheid is geconcretiseerd in de regels geldend voor crowdfundingplatforms. De AFM heeft, in de periode waarin crowdfundingplatforms een ontheffing op grond van de Wet op het financieel toezicht konden krijgen, de aan deze ontheffing verbonden regels gepubliceerd.[2] De regels houden onder meer in dat het platform beleid moet vastleggen en toepassen ter bepaling van de risicoclassificatie van geldnemers, zodat alleen leningen worden aangeboden die bij aanvang voldoende afloscapaciteit hebben.[3]

[2] Het ging om een ontheffing van het verbod op bemiddeling bij het aantrekken van opvorderbare gelden. De door de AFM geformuleerde regels staan in het document 'Voorschriften ten aanzien van de bedrijfsvoering', gepubliceerd op de website van de AFM (hierna: Voorschriften bedrijfsvoering).
[3] Artikel 9 voorschriften bedrijfsvoering.

Ook moet het platform voldoende achtergrondinformatie over leningen verstrekken[4] zodat een consument een weloverwogen investeringsbeslissing kan nemen.[5]

3.3 De commissie zal nu de verschillende klachtonderdelen beoordelen aan de hand van het hiervoor beschreven toetsingskader, in het bijzonder de bepalingen in MCF's algemene voorwaarden en de regels gesteld door de AFM.

Informatieverstrekking

3.4 Volgens de consument heeft MCF ontoereikende informatie verstrekt over de leningen. Hieronder zal de commissie eerst ingaan op de informatieverstrekking over de leningen aan Corbelo en vervolgens op de informatieverstrekking over de resterende leningen.

(a) Informatieverstrekking over leningen aan Corbelo

3.5 Afgaande op de stukken koopt Corbelo leegstaande panden op, bouwt zij die om naar panden voor meerdere bewoners en benut zij de verkoopopbrengst om de via MCF ontvangen leningen af te lossen. In maart 2022 bleek dat Corbelo een lening niet kon aflossen wegens aanzienlijke achterstanden bij Engelse kadasters, waardoor de verkoop van panden niet op het beoogde tijdstip kon worden afgerond. In deze omstandigheden heeft MCF reden gezien om de lopende leningen aan Corbelo te verlengen. Verder zijn ook na maart 2022 nieuwe leningen aan Corbelo (waarvan de financieringsaanvraag al was goedgekeurd) via het platform aangeboden. De investeerders zijn via het platform over de nieuwe leningen geïnformeerd, maar daarbij niet gewezen op het liquiditeitsprobleem dat bij Corbelo was ontstaan door de achterstanden bij kadasters. MCF voert aan dat deze achterstanden een legitieme reden waren voor verlenging van de leningen. Volgens MCF was ten tijde van de verlenging sprake van overmacht bij Corbelo en kwam Corbelo's cashflow in gevaar, maar was er nog geen verzuim of ander risico dat als een 'rode vlag' moest worden beschouwd. MCF stelt dat zij begin 2022 heeft besloten geen nieuwe financieringsaanvragen van Corbelo te accepteren, wat was ingegeven door het streven naar beperking van het concentratierisico. Daarvan was sprake omdat Corbelo alleen projecten in het Verenigd Koninkrijk had.

3.6 In hun debat zijn partijen ingegaan op de vraag of MCF bestaande beleggers over de situatie bij Corbelo had moeten informeren en of zij ook potentiële beleggers had moeten informeren. De commissie concludeert dat MCF in beide gevallen is tekortgeschoten. Voor zover het de informatie aan bestaande geldgevers betreft, is van belang dat artikel 20.3 van de algemene voorwaarden bepaalt dat voor aanpassing van een leningsovereenkomst een meerderheid van de geldgevers vereist is.

---

[4] Artikel 7 voorschriften bedrijfsvoering.

[5] Regels ten aanzien van crowdfunding worden ook gesteld in de Europese crowdfunding-verordening (zie voetnoot 1). In het debat van partijen is de crowdfunding-verordening buiten beschouwing gebleven.

Verder staat in artikel 25.6 van de algemene voorwaarden dat MCF zelfstandig een besluit mag nemen als een bijzondere situatie daarom vraagt, maar ook dan moet MCF de geldgevers zo spoedig mogelijk informeren. Voor zover het de informatie voor potentiële beleggers betreft, geldt voor MCF de verplichting tot het verstrekken van voldoende informatie over de leningen op haar platform, zodat potentiële geldgevers een weloverwogen beleggingsbeslissing kunnen nemen (zie 3.2 hiervoor). Het feit dat Corbelo te maken had met grote achterstanden bij Engelse kadasters (waardoor zij verkooptransacties niet kon afronden, wat op zijn beurt gevolgen had voor de liquiditeit) was relevante informatie voor potentiële geldgevers en behoorde daarmee tot de achtergrondinformatie over Corbelo die op het platform moest worden verstrekt.

3.7 Dat de consument destijds, voorjaar 2022, is geïnformeerd over het verlengen van de leningen aan Corbelo is niet gebleken. De conclusie is dan ook dat MCF op dit punt is tekortgeschoten.

(b) Informatieverstrekking over andere leningen

3.8 De consument stelt dat MCF hem ook over de resterende leningen ontoereikend heeft geïnformeerd. Hij heeft schermafdrukken van MCF's website overgelegd met de tekst 'Invest in real estate without touching bricks and mortal yourself. Max Crowdfund has a 100% sucess rate'. Verder stelt hij dat ook de informatie over de leningen aan Bluetouch, DOM, Acici, Lebendauer en KM Liegenschaften ontoereikend was.

3.9 Naar het oordeel van de commissie zijn deze stellingen onvoldoende om als vaststaand aan te nemen dat de informatie over de resterende leningen ontoereikend was. MCF heeft immers erop gewezen dat het rentepercentage van de leningen tamelijk hoog was, gemiddeld 10%. De consument had kunnen beseffen dat leningen met een zo hoog rentepercentage niet risicoloos zijn. Verder is in de stukken onvoldoende inzichtelijk gemaakt welke informatie over deze afzonderlijke leningen destijds, toen de consument besloot daarin te beleggen, op MCF's website kon worden geraadpleegd.

Selectie leningen en risicoclassificatie

3.10 Volgens de consument is sprake van wanbetaling bij ten minste 70% van de leningen. MCF brengt hiertegen in dat dit niet het geval is bij 70% van alle leningen op haar platform. Volgens MCF heeft de consument belegd in een groot aantal leningen aan dezelfde geldnemers. Door deze concentratie van leningen bij een paar geldgevers ervaart hij grote negatieve gevolgen bij wanbetaling van een geldnemer. Het had op de weg van de consument gelegen zijn beleggingen voldoende te spreiden, aldus MCF.

3.11 Bij dit geschilpunt is van belang dat in bijlage 1 bij de dupliek een lijst staat van leningen waarin de consument heeft belegd. Bij het merendeel staat wanbetaling (‘default’) onder het kopje 'status'.

Naar het oordeel van de commissie zou dit hoge percentage van wanbetalende leningen weliswaar een indicatie kunnen zijn dat MCF in strijd met haar verplichtingen heeft gehandeld, maar op basis van de stukken kan dit niet als vaststaand worden aangenomen. Reden daarvoor is dat MCF volgens de AFM-voorschriften (zie 3.2) beleid voor het bepalen van risicoclassificaties moet vastleggen en op de aangeboden leningen moet toepassen. Of in dit geval in strijd met deze verplichting is gehandeld, kan niet met zekerheid worden vastgesteld omdat de consument in een reeks leningen heeft belegd, maar in de stukken niet per afzonderlijke lening is vermeld welke risicoclassificatie is toegekend.

Lening aan Belgische vennootschap

3.12 Uit de stukken blijkt dat via het platform een lening aan een Belgische vennootschap (All-round Rent B.V.) is aangeboden, terwijl MCF zelf stelt dat zij alleen een ontheffing had voor het bemiddelen van leningen aan bedrijven in Nederland, Duitsland en het Verenigd Koninkrijk. Het was daarom niet toegestaan een lening aan een Belgische geldnemer zoals Allround Rent B.V. op het platform te plaatsen.

Rechtsgevolg van tekortschieten MCF

3.13 Zoals hiervoor geconstateerd heeft MCF bij een deel van de leningen in strijd met haar verplichtingen gehandeld: de informatieverstrekking over Corbelo was ontoereikend en de lening aan Allround Rent B.V. had niet mogen worden aangeboden. Beoordeeld moet worden wat het rechtsgevolg is.

3.14 Volgens de consument leidt MCF's tekortschieten tot vernietiging van zijn leningsovereenkomsten omdat sprake is van een misleidende handelspraktijk of dwaling. De commissie constateert dat een dergelijke vernietigbaarheid (en daarmee ook de vraag of sprake is van een misleidende handelspraktijk of dwaling) buiten beschouwing kan blijven. De vernietiging van een leningsovereenkomst kan immers niet leiden tot een betalingsverplichting van MCF. Dat komt doordat MCF alleen als bemiddelaar optreedt en geen partij is bij de leningsovereenkomsten.

3.15 Wel kan schadevergoeding worden toegewezen op grond van de geconstateerde ontoereikende informatieverstrekking. De commissie constateert dat partijen slechts beknopt op de omvang van de schade zijn ingegaan. De consument noemt het bedrag van zijn verlies, maar maakt niet inzichtelijk welk resultaat hij zou hebben behaald als MCF haar verplichtingen had nageleefd. Op dit laatste (het resultaat ingeval MCF niet was tekortgeschoten) is MCF ook niet ingegaan. De commissie zal daarom op grond van artikel 6:97 van het Burgerlijk Wetboek de schade schatten.

3.16 Bij het schatten van de schade hanteert de commissie de volgende uitgangspunten:

- De schade wordt geschat op basis van de informatie die de commissie had bij sluiting van haar onderzoek (op de dag van de hoorzitting).

- De consument blijft rechthebbende op aflossingen op de leningen voor zover deze alsnog worden gedaan. Reden daarvoor is dat MCF ter zitting heeft verklaard dat zij geen partij mag zijn bij leningen op haar platform.
- De schade wordt begroot door een vergelijking tussen de daadwerkelijke situatie (waarin consument via het platform van MCF in een veertigtal leningen heeft belegd) en de hypothetische situatie waarin MCF haar verplichtingen had nageleefd. Zoals hiervoor geconstateerd zijn partijen niet in detail ingegaan op de vraag wat in die hypothetische situatie zou zijn gebeurd. De commissie acht echter voldoende aannemelijk, gelet op de ingediende stukken en de stellingen van partijen, dat de consument, als hij meteen was geïnformeerd over het verlengen van de leningen aan Corbelo, beter zou hebben beseft wat voor risico's hij liep en in dat geval niet in leningen aan Corbelo zou hebben belegd.
- Als MCF niet in strijd met de ontheffing een lening aan een Belgische vennootschap (All-round Rent B.V.) zou hebben aangeboden, zou de consument ook hierin niet hebben belegd.
- Bij de overige leningen is niet gebleken dat MCF in haar verplichtingen is tekortgeschoten, zodat deze bij de schadebegroting buiten beschouwing blijven.
- De schade wordt begroot op het te verwachten verlies op de hoofdsom van de leningen aan Corbelo en Allround Rent B.V. De commissie gaat hierbij af op de lijst met leningen in bijlage 1 bij de dupliek. Misgelopen rente wordt niet vergoed omdat niet aannemelijk is gemaakt dat de consument, als MCF niet was tekortgeschoten, in financiële producten met een vergelijkbare rente zou hebben belegd.
- Bij het schatten van de te verwachten aflossingen op de leningen aan Corbelo wordt uitgegaan van de door MCF ter zitting uitgesproken verwachtingen die door de consument niet zijn bestreden. Voor leningen in het Verenigd Koninkrijk verwacht MCF al naar gelang de verdere afwikkeling 50-75% aflossing. De commissie neemt hiervan het gemiddelde (62,5% aflossing), zodat de schade uitkomt op 37,5%. Het totaal uitstaande bedrag dat de consument heeft belegd in leningen aan Corbelo is € 1.500,-. De commissie stelt de schade vast op een bedrag van € 562,50 (€ 1.500,- x 37,5%).
- In België is er een positieve juridische ontwikkeling geweest. Daarom wordt uitgegaan van de bovenkant van de bandbreedte (75% aflossing) zodat de schade uitkomt op (25% van het uitstaande bedrag van € 300,- =) € 75,- voor de Belgische lening in default.
- De totale schade komt uit op € 562,50 + € 75,- = € 637,50.

3.17 De consument heeft wettelijke rente gevorderd. Bij gebrek aan toelichting van de aanvangs-datum zal wettelijke rente worden toegekend vanaf de dag van indiening van de klacht bij Kifid (18 september 2023).

Slotsom

3.18 Gezien het voorgaande zal een bedrag van € 637,50 worden toegewezen, te vermeerderen met wettelijke rente vanaf 18 september 2023. Het meer of anders gevorderde zal worden afgewezen.

4. De beslissing

De commissie:

(a) beslist dat MCF, binnen vier weken nadat deze uitspraak aan partijen is verstuurd, aan de consument een bedrag van € 637,50 vergoedt, te vermeerderen met wettelijke rente vanaf 18 september 2023; en

(b) wijst het meer of anders gevorderde af.

Deze uitspraak is bindend. Of u tegen de uitspraak beroep kunt instellen, kunt u nalezen in regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op www.kifid.nl/reglementen-en-statuten. In regel 18.1 van dat reglement staat dat beroep kan worden ingesteld tot zes weken na de dag van de uitspraak. Meer informatie over beroep instellen vindt u op www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

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 van de uitspraak 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 2022, te vinden op www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

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

Bijlage: Relevante bepalingen Algemene Voorwaarden Max Crowdfund B.V.

20 Herziening voorwaarden Leenovereenkomst
20.1 Geldnemer heeft het recht (...) te verzoeken om een herziening van de voorwaarden waaronder de Leenovereenkomst is aangegaan. De Geldnemer dient een dergelijk verzoek voorzien van een motivering schriftelijk in te dienen bij MC.
(...)
20.3 Nadat de vergoeding (Herziening leningsvoorwaarden) is voldaan wordt in overleg tussen Geldnemer en MC de beschrijving van de beoogde aanpassing van de Leningsovereenkomst en motivering daarvan uitgewerkt, ter verzending aan de Geldgevers. Als over deze beschrijving overeenstemming is bereikt (...) wordt deze ter goedkeuring voorgelegd aan de Geldgevers. Voor goedkeuring van de aanpassing van de Leenovereenkomst is een Meerderheid van Geldgevers nodig (...).
(...)
25 Online stemronde
25.1 In voorkomende gevallen zal MC deelnemende Geldgevers raadplegen voor een besluit door een Meerderheid van Geldgevers. MC bereidt dan een voorstel voor, [dat] in een online stemronde ter acceptatie [wordt] voorgelegd aan de Geldgevers die partij zijn bij de Leenovereenkomst.
(...)
25.5 MC is zelfstandig bevoegd besluiten met geringe impact door te voeren mits deze de belangen van Geldgevers niet noemenswaardig negatief beïnvloeden of ten goede komen en niet leiden tot onevenredige kosten voor de Geldgevers.
25.6 MC is zelfstandig bevoegd een besluit te nemen indien een bijzondere situatie vraagt om directe besluitvorming waarbij een langere doorlooptijd de belangen van Geldgevers zou schaden. Dit naar eigen inzicht van MC. MC zal de Geldgevers hierover zo spoedig mogelijk nadien informeren.

NB: bovenstaande tekst is afkomstig uit de versie van deze algemene voorwaarden van 26 april 2021. Ook overgelegd is de versie van 25 oktober 2022. De bewoording van deze bepalingen is in die versie gelijk, behalve dat de geldgever daar wordt aangeduid als 'Projecteigenaar'.