Uitspraak Commissie van Beroep financiële dienstverlening 2020-029
(mr. W.J.J. Los, voorzitter, mr. A. Bus, mr. G.C.C. Lewin, F.R. Valkenburg AAG RBA, mr. J.B.M.M. Wuisman, leden en mr. H.C. Dobbelaar-ten Cate, secretaris)

Beroepschrift ontvangen op	: 16 maart 2020
Ingediend door	: Consument
Wederpartij	: Bakker Assurantie B.V. gevestigd te Beverwijk, verder te noemen Adviseur
Datum uitspraak	: 4 september 2020

Samenvatting

Na aankoop van een appartement verkoopt Consument de woning, waarin hij woonachtig was. De akte inzake verkoop van de woning tekent hij daags nadat diens financiële adviseur hem had meegedeeld dat het met de financiering van het aangekochte appartement wel zou lukken. De financieringsaanvraag wordt echter door de bank afgewezen. De mededeling van de financiële adviseur omtrent de haalbaarheid van de financiering blijkt niet voldoende zorgvuldig te zijn gedaan. Consument spreekt de financiële adviseur aan tot vergoeding van vier schadeposten: (1) mislopen van waardestijging van verkochte eigen woning; (2) niet terug ontvangen van de aan verkoper van het appartement betaalde waarborgsom; (3) kosten van inschakelen van een architect; (4) vergeefse inrichtingskosten. De eerste drie schadeposten komen niet voor vergoeding in aanmerking wegens gemis aan causaal verband. De vierde schadepost komt wegens 'eigen schuld' voor 50% voor vergoeding in aanmerking. De Commissie van Beroep handhaaft de beslissing onder 5 van de uitspraak van de Geschillencommissie.

Klik hier voor de uitspraak bij de Geschillencommissie

1. De procedure in beroep

1.1 Bij een op 16 maart 2020 gedateerd beroepschrift met bijlagen heeft Consument bij de Commissie van Beroep financiële dienstverlening (verder: Commissie van Beroep) beroep ingesteld tegen een uitspraak van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening (verder: Geschillencommissie) van 5 februari 2020 (dossiernummer [nummer], gepubliceerd onder nummer 2020-108).

1.2 Adviseur heeft een op 14 mei 2020 gedateerd verweerschrift ingediend.

1.3 De mondelinge behandeling van dit beroep heeft plaatsgehad op 22 juni 2020. Partijen zijn aldaar verschenen en hebben hun standpunt toegelicht en vragen van de Commissie van Beroep beantwoord. Consument heeft een pleitnota overgelegd.

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 5 februari 2020.

3. Feiten

3.1 De Commissie van Beroep gaat uit van de volgende feiten.

3.2 Consument heeft op 29 mei 2018 een appartement aan de [straat 1] te [plaats] gekocht dat op dat moment nog de bestemming van bedrijfsruimte had maar waarin hij zelf wilde gaan wonen. Zoals bepaald in de koopakte heeft Consument aan verkoper een waarborgsom van € 10.500,- betaald als zekerheid voor de naleving van de verplichtingen die hij als koper tegenover de verkoper had. In artikel 19.1 van de koopakte was ten behoeve van Consument in een financieringsvoorbehoud voorzien. Hij kon de overeenkomst ontbinden indien hij niet uiterlijk op 30 juni 2018 voor een bedrag van € 80.000,- een hypothecaire geldlening of een aanbod daartoe van een erkende geldverstrekkende bankinstelling zou hebben verkregen.

3.3 Via een voetbalvereniging is Consument in contact gekomen met [naam financieel adviseur], die bij Adviseur werkzaam was als financieel adviseur. Deze bood aan Consument zijn diensten aan voor het verkrijgen van de gewenste financiering. Partijen hebben vervolgens besproken dat Adviseur 'mee zou kijken'.

3.4 Op 7 juni 2018 heeft Consument aan Adviseur zijn financieringsbehoefte kenbaar gemaakt en op 11 juni 2018 aan Adviseur de op het appartement betrekking hebbende koopakte doen toekomen. Hieruit is voor Adviseur duidelijk geworden dat Consument een bedrijfspand had aangekocht. Consument heeft toen aangegeven bezig te zijn met het verkrijgen van een vergunning voor het bewonen van het pand.

3.5 Op 13 juni 2018 heeft Consument naar Adviseur per e-mail ter beoordeling gegevens omtrent zijn inkomen gestuurd. Als reactie hierop heeft Adviseur op die dag per e-mail aan Consument het volgende bericht:

> *"We moeten even wachten op taxateur, alles ligt in zijn handen. Kan hij t taxeren als woonhuis, dan gaat t lukken"*

3.6 Op 14 juni 2018 heeft Consument de overeenkomst ondertekend waarmee hij de hem toen toebehorende woning aan de [straat 2] te [plaats] verkocht.

3.7 Medio oktober 2018 heeft Consument Adviseur gevraagd naar de voortgang van het aanvragen van de financiering en eind oktober 2018 heeft Consument aangegeven dat er haast geboden was, omdat hem door de verkoper voor de afname van het gekochte appartement nog slechts een uitstel tot 30 november 2018 was verleend. Op verzoek van Adviseur heeft Consument aan hem vervolgens aanvullende inkomensgegevens gestuurd.

3.8 Op 17 november 2018 heeft de gemeente de woonvergunning voor het door Consument aangekochte appartement verstrekt en heeft Adviseur de aanvraag voor de financiering bij een geldverstrekker ingediend.

3.9 Op 20 november 2018 is de aanvraag door de geldverstrekker afgewezen. Adviseur heeft Consument hierover het volgende bericht:

> *"Zoals toen al aangegeven, als de cijfers uit het verleden (2015 en 2016) hetzelfde beeld hadden was de aanvraag geen probleem geweest.*
> *Er is toen aangegeven dat het bedrijf al jaren stabiel draait. Nu blijken de cijfers in 2015 en 2016 op papier heel anders te zijn. Daar kan ik niets aan doen, al zou ik dat willen."*

3.10 De levering van het appartement ging niet door. Consument had wel al kosten gemaakt met het oog op de herinrichting en het bemeubelen van het appartement. De aan de verkoper betaalde waarborgsom ontving hij niet terug.

3.11 Consument heeft zich bij Adviseur beklaagd over onvoldoende advisering en hem verzocht een schadevergoeding te betalen. Adviseur heeft zijn verzoek afgewezen. Consument heeft daarop zijn klacht bij Kifid ingediend.

4. Klacht en uitspraak Geschillencommissie

Vordering Consument

4.1 Consument vordert dat Adviseur wordt veroordeeld tot het betalen van een schadevergoeding van € 42.588,- verhoogd met de wettelijke rente hierover.
Dit bedrag is door Consument als volgt gespecificeerd:
- € 25.000,- wegens gemis van een hogere opbrengst van de eigen woning;
- € 10.500,- wegens het niet terugkrijgen van de borgsom voor het nieuwe pand;
- € 4.607,50 wegens interieurkosten;
- € 2.480,50 wegens kosten voor het inschakelen van een ingenieursbureau.

Grondslag en argumenten voor de vordering

4.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag.
Volgens Consument is er tussen hem en Adviseur een overeenkomst van opdracht tot stand gekomen en is Adviseur in de nakoming daarvan op 13 juni 2018 toerekenbaar tekortgeschoten. Op grond van de hem verstrekte financiële gegevens had Adviseur zich toen tegenover Consument niet kunnen uitlaten dat, indien de woningvergunning zou worden verstrekt, het met de financiering wel zal lukken. Met die uitlating heeft hij Consument wel in de onjuiste veronderstelling gebracht dat de gewenste financiering zou worden verkregen. Daardoor is hij ertoe gebracht zijn eigen woning direct na de uitlating van Adviseur te verkopen, terwijl die bij een verkoop op een later moment € 25.000,- meer zou hebben opgebracht. Hij heeft een borgsom moeten betalen voor het aangekochte appartement, die hij niet heeft terug ontvangen. Verder heeft hij ook al kosten gemaakt ten behoeve van het interieur van het appartement en voor het inschakelen van een ingenieursbureau.

Verweer van Adviseur

4.3 Het verweer van Adviseur komt, kort weergegeven, hierop neer dat er geen overeenkomst van opdracht tussen hem en Consument is tot stand gekomen.

Intussen heeft hij ter zitting van de Geschillencommissie wel te kennen gegeven, dat hij de hem door Consument toegestuurde stukken vluchtig heeft bekeken en dat hij, indien hij de stukken aandachtig had bekeken, hij geconcludeerd zou hebben dat de gewenste financiering niet haalbaar was.

Beoordeling

4.4 De Geschillencommissie komt tot het oordeel dat er tussen Consument en Adviseur een overeenkomst van opdracht is tot stand gekomen, dat Adviseur gelet op diens uitlating ter zitting zijn zorgplicht jegens Consument heeft geschonden en dat hij om die reden toerekenbaar jegens Consument is tekortgeschoten.

4.5. Omtrent de door Consument gestelde schadeposten oordeelt de Geschillencommissie als volgt.

4.5.1 Wat de verminderde opbrengst van € 25.000,- van de door hem verkochte woning betreft, de toenmalige woning van Consument stond al te koop voordat Consument in zee ging met Adviseur. Op 14 juni 2018, één dag na de mededeling van Adviseur over de haalbaarheid van de financiering, heeft Consument de verkoopovereenkomst getekend. Consument heeft zelf de keuze gemaakt de verkoopovereenkomst te tekenen. Consument heeft niet onderbouwd waarom hij zijn woning op dat moment voor een volgens hem te laag bedrag heeft verkocht, noch heeft hij het door hem gestelde bedrag van € 25.000,- onderbouwd. Dit bedrag komt dan ook niet voor vergoeding in aanmerking.

4.5.2 Wat de niet terugontvangen borgsom van € 10.500,- betreft, uit de koopovereenkomst blijkt dat Consument het pand heeft aangekocht op 29 mei 2018, derhalve vóór de mededeling van Adviseur over de haalbaarheid van de financiering. De borgsom van € 10.500,- is reeds in deze koopovereenkomst opgenomen. De mededeling van Adviseur heeft niet tot deze kosten geleid. Het bedrag dient voor rekening en risico van Consument te blijven.

4.5.3 Wat betreft de vergoeding voor de kosten ten bedrage van € 2.480,50 van het ingenieursbureau dat mede is ingeschakeld voor het verkrijgen van een woonvergunning voor het aangekocht appartement, Consument heeft op 11 juni 2018, daags voor de mededeling van Adviseur, aangegeven bezig te zijn met het verkrijgen van een woonvergunning met betrekking tot het bedrijfspand. Consument heeft niet onderbouwd dat hij deze kosten anders niet had gemaakt. De mededeling van Adviseur heeft daarom niet tot deze kosten geleid, zodat ook deze kosten voor rekening en risico van Consument dienen te blijven.

4.5.4 Wat de interieurkosten ten bedrage van € 4.607,50 betreft, Adviseur heeft de verwachting gewekt dat met het ontvangen van een woonvergunning de gewenste financiering zou worden verkregen. Deze kosten zou Consument niet hebben gemaakt als Adviseur niet de onjuiste verwachting had gewekt. Zij dienen bijgevolg in beginsel voor rekening en risico van Adviseur te komen. Maar uit hoofde van ‘eigen schuld’ van Consument, waarop Adviseur een beroep heeft gedaan, dient Consument 50% van de kosten zelf dragen.

Hij heeft al kosten gemaakt, voordat hij een overeenkomst met een geldverstrekker had, hoewel het hem duidelijk was dat een geldverstrekker voor een aangevraagde financiering een akkoord moet geven.

5. Beoordeling van het beroep

5.1 In beroep blijven onbestreden de oordelen van de Geschillencommissie dat er tussen Consument en Adviseur een overeenkomst van opdracht is tot stand gekomen en dat Adviseur met de uitlating op 13 juni 2018 omtrent de haalbaarheid van de gewenste financiering jegens Consument toerekenbaar is tekort geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit die overeenkomst. De Commissie van Beroep houdt deze oordelen hierna aan. Consument vecht in het door hem ingestelde beroep aan dat de Geschillencommissie desalniettemin Adviseur voor het grootste deel van de gestelde schadeposten niet veroordeelt tot betaling van een vergoeding en verder dat de Geschillencommissie bij Consument 'eigen schuld' aanwezig acht. Omtrent een en ander overweegt de Commissie van Beroep als volgt.

De lagere opbrengst van de verkochte eigen woning

5.2 Consument bestrijdt het oordeel van de Geschillencommissie dat hij onvoldoende onderbouwd heeft waarom hij de overeenkomst tot verkoop van zijn eigen woning één dag na de mededeling van Adviseur over de haalbaarheid van de financiering heeft ondertekend en waarom hij daardoor de eigen woning voor een bedrag van € 25.000,- te laag heeft verkocht. Ter toelichting voert hij het volgende aan. Hij heeft aangegeven zijn vorige woning op genoemde dag te hebben verkocht, omdat hij niet het geld had om twee woningen te financieren en tot verkoop moest overgaan om over voldoende financiële middelen te kunnen beschikken voor de aankoop van het appartement. Hij zou echter zijn woning niet hebben verkocht als hij niet door de uitlating van Adviseur in de onjuiste veronderstelling was gebracht dat het met de financiering van het appartement wel zou lukken. Hij zou dan van zijn eigen woning nog steeds de eigenaar zijn geweest. Die woning zou, gelet op de ontwikkelingen op de huizenmarkt, veel meer waard zijn geweest dan wat de woning heeft opgebracht. Met de schatting van de meerwaarde op € 25.000,- is hij nog terughoudend geweest.

5.2.1 De stelling van Consument dat hij zijn woning niet zou hebben verkocht als hij niet door Adviseur in de onjuiste veronderstelling was gebracht dat het met de financiering van het appartement wel zou lukken, acht de Commissie van Beroep niet voldoende onderbouwd gelet op de navolgende omstandigheden. In een e-mail van 1 oktober 2019 aan Kifid heeft Adviseur op blz. 2 aangevoerd dat Consument en zijn toenmalige partner uit elkaar waren gegaan en dat ook daarom de woning verkocht moest worden. Consument heeft deze stelling van Adviseur niet bestreden. Verder had hij zich al op 29 mei 2018 tot koop van het appartement verbonden. Daarmee was de noodzaak om over financiële middelen te kunnen beschikken in verband met de aankoop van het appartement al vóór de uitlating van Adviseur op 13 juni 2018 gegeven. Bovendien had hij vóór die uitlating niet alleen zijn toenmalige eigen woning al te koop aangeboden, maar had hij ook al een concept van de verkoopakte in zijn bezit. Dit laatste wijst erop dat de verkoop van de eigen woning vóór de uitlating van Adviseur al in een zeer ver gevorderd stadium verkeerde.

Ook beroept Consument zich op blz. 2 van zijn beroepschrift op de mogelijkheid van het onderzoeken van alternatieve financiering. Ten slotte heeft Consument zijn eigen woning al verkocht, hoewel het besluit tot verlening van een woonvergunning voor het appartement nog niet was genomen. Al deze omstandigheden in onderlinge samenhang bezien doen het eerder aannemelijk zijn dat Consument van het tekenen van de verkoopovereenkomst niet zou hebben afgezien, ook indien Adviseur op 13 juni 2018 hem niet zou hebben meegedeeld dat zijns inziens de gewenste financiering (in geval van taxatie als woonhuis) wel zou lukken.

5.2.2 Een en ander voert tot de slotsom dat aangenomen moet worden dat de uitlating van Adviseur op 13 juni 2018 niet werkelijk een rol van betekenis heeft gespeeld bij het ondertekenen door Consument van de verkoopakte op 14 juni 2018. Dit betekent dat, zo er al bij Consument sprake zou zijn van een schade ten bedrage van € 25.000,- wegens lagere opbrengst als gevolg van de verkoop van de eigen woning op 14 juni 2018, het causaal verband tussen die schade en de uitlating van Adviseur ontbreekt. Die schade komt bijgevolg niet voor vergoeding door Adviseur in aanmerking. Dit brengt tevens mee dat voorbij kan worden gegaan aan het aanbod dat Consument tijdens de zitting op 22 juni 2020 heeft gedaan om de misgelopen waardegroei van de eigen woning alsnog te staven met een taxatie van een makelaar.

De niet-terugbetaalde waarborgsom

5.3 De afwijzing van de schadevordering voor zover deze de niet-terugbetaalde waarborgsom betreft, bestrijdt Consument op de volgende grond. Zou Consument door Adviseur tijdig op de onmogelijkheid van de beoogde financiering zijn gewezen dan had hij andere financieringsmogelijkheden kunnen onderzoeken, althans zou hij tijdig het financierings-voorbehoud in de verkoopovereenkomst hebben kunnen inroepen.

5.3.1 Dat Consument tijdig, d.w.z. uiterlijk op 30 juni 2018, een beroep op het financierings-voorbehoud in de koopovereenkomst van 29 mei 2018 zou hebben gedaan indien Adviseur op 13 juni 2018 niet had meegedeeld dat de gewenste financiering (in geval van taxatie als woonhuis) wel zou lukken, acht de Commissie van Beroep ook onvoldoende aannemelijk gemaakt. Met een beroep op het financieringsvoorbehoud uiterlijk op 30 juni 2018 zou de koop van het appartement zijn komen te vervallen. Daarmee zou de met de aankoop van het appartement beoogde vervanging van woonruimte zijn komen te vervallen. Die vervanging was vanwege de reeds plaatsgevonden verkoop van de eigen woning voor Consument noodzakelijk. Verder zou Consument, zoals hij ook zelf aangeeft, zich hebben laten leiden door de gedachte dat wellicht elders de gewenste financiering zou kunnen worden verkregen.

5.3.2 Het beroep op de verloren mogelijkheid andere financieringsmogelijkheden te onderzoeken kan Consument overigens niet baten.

Het gaat hier om een heel algemene bewering zonder enige nadere onderbouwing. Dat belet om daaraan gewicht ten gunste van Consument toe te kennen.

5.3.3 Het niet terugontvangen van de waarborgsom valt dan ook niet te beschouwen als een gevolg van het tekortschieten van Adviseur in zijn zorgplicht jegens Consument en vormt daarmee ook niet een schadepost die voor vergoeding door Adviseur in aanmerking komt.

De kosten van het ingenieursbureau

5.4 Bij de Geschillencommissie heeft Consument als bijlage bij het klachtformulier een factuur d.d. 31 oktober 2018 van het door hem ingeschakelde ingenieursbureau overgelegd. In die factuur wordt het bedrag van € 2.480,50 vermeld alsmede de door het ingenieursbureau verrichte werkzaamheden. Deze werkzaamheden hebben bestaan uit: bouwaanvraag, tekenwerk (inclusief revisie achterzijde en dakterras), advies en overleg. De afwijzing door de Geschillencommissie van een vergoeding voor deze kosten bestrijdt Consument op de grond dat, indien Adviseur hem tijdig van de bij hem gewekte onjuiste veronderstelling dat de gewenste financiering wel zou lukken zou hebben afgebracht, hij die kosten niet tevergeefs zou hebben gemaakt. Want dan had hij alsnog andere mogelijkheden van financiering kunnen onderzoeken.

5.4.1 Om de hiervoor in 5.3.2 vermelde reden kan het beroep op de verloren mogelijkheid om andere financieringsmogelijkheden te onderzoeken Consument niet baten. Ook de afwijzende beslissing van de Geschillencommissie omtrent de ingenieurskosten wordt derhalve vergeefs in beroep bestreden.

De interieurkosten

5.5 Het oordeel van de Geschillencommissie dat Consument de interieurkosten niet zou hebben gemaakt als Adviseur niet de onjuiste verwachting omtrent de haalbaarheid van de financiering had gewekt en dat bijgevolg deze kosten in beginsel voor rekening en risico van Adviseur komen, is van de kant van Adviseur in beroep niet bestreden. De Commissie van Beroep houdt dat oordeel aan.

Eigen schuld van Consument

5.6 De interieurkosten heeft de Geschillencommissie voor 50% voor rekening en risico van Consument laten komen wegens ‘eigen schuld’. In beroep bestrijdt Consument dat hem ‘eigen schuld’ treft. Met ‘eigen schuld wordt bedoeld dat de schade mede een gevolg is van een omstandigheid die aan Consument kan worden toegerekend.

5.6.1 De Commissie van Beroep is evenals de Geschillencommissie van oordeel dat Consument ter zake van de interieurkosten 'eigen schuld' treft. Hij heeft deze kosten gemaakt terwijl er nog geen zekerheid bestond over het verkrijgen van de gewenste financiering van het aangekochte appartement. Adviseur had hem op 13 juni 2018 niet méér laten weten dan dat de financiering wel zou lukken wanneer het aangekochte appartement als woning zou kunnen worden getaxeerd. Adviseur heeft deze uitlating in het geheel niet nader toegelicht. Consument heeft aan die uitlating dan ook niet de zekerheid kunnen ontlenen dat hij zonder meer op de gewenste financiering kon rekenen. Hij diende dus rekening te houden met het risico dat hij de gewenste financiering uiteindelijk toch niet zou krijgen. Hij heeft de interieurkosten ondanks dat risico gemaakt. Hierin ziet de Commissie van Beroep aanleiding om evenals de Geschillencommissie de interieurkosten voor 50% voor rekening van Consument te laten.

5.7 Het voorgaande brengt mee dat het door Consument ingestelde beroep geen doel treft en de beslissing onder 5 van de uitspraak van de Geschillencommissie in stand blijft.

6. Beslissing

De Commissie van Beroep handhaaft de beslissing onder 5 van de uitspraak van de Geschillencommissie.