

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2018-790 (prof. mr. M.L. Hendrikse, voorzitter en mr. F. Faes, secretaris)

Klacht ontvangen op : 10 januari 2018
Ingediend door : Consument
Tegen : De Hypothekers Associatie B.V., gevestigd te Rotterdam, verder te noemen de Adviseur
Datum uitspraak : 20 december 2018
Aard uitspraak : Bindend advies

Samenvatting

Consument heeft, via de Adviseur, bij een geldverstrekker een hypotheekaanvraag ingediend gebaseerd op het inkomen van Consument dat gegenereerd is uit het familiebedrijf. De geldverstrekker heeft de aanvraag afgewezen vanwege de solvabiliteit en liquiditeit van de onderneming. De Commissie merkt op dat het in het onderhavige geval niet tot de taak van de Adviseur behoorde om de jaarstukken van de onderneming anders dan globaal door te nemen, omdat niet is vast komen te staan dat de Adviseur reden moet hebben gehad om te twijfelen aan de door Consument ingediende stukken. Het is volgens de Commissie de Adviseur dan ook niet aan te rekenen dat de geldverstrekker de hypotheekaanvraag heeft afgewezen, omdat deze niet voldeed aan de door haar gestelde criteria. De beslissing tot het aangaan van een hypothecaire geldlening rust nu eenmaal bij de geldverstrekker en niet bij de Adviseur. De Adviseur heeft daarin geen zeggenschap noch verantwoordelijkheid. De vordering wordt afgewezen.

1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar Reglement en op basis van de volgende stukken:

- het door Consument (digitaal) ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van de Adviseur, waarin hij verwijst naar het standpunt dat hij eerder in haar interne klachtprocedure heeft ingenomen.

De Commissie stelt vast dat partijen hebben gekozen voor bindend advies.

De Commissie stelt vast dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak kan daarom op grond van de stukken worden beslist.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

- 2.1 Consument en zijn vriendin hebben zich tot de Adviseur gewend voor advies en bemiddeling inzake een hypothecaire geldlening voor een aangekochte woning. Op 28 juni 2017 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen partijen. Consument was op dat moment, kort gezegd, voor 25% aandeelhouder bij het familiebedrijf en verkreeg zijn salaris uit de werkmaatschappij.
- 2.2 Tussen partijen is in juli 2017 de opdracht tot dienstverlening (voor hypotheekadvies- en bemiddeling) overeengekomen, waarin is bepaald dat Consument een bedrag van € 3.240,- verschuldigd is voor de dienstverlening van de Adviseur.
- 2.3 Op 18 juli 2017 hebben Consument en zijn vriendin het door de Adviseur uitgebrachte adviesrapport ondertekend. Hierin is – voor zover relevant – op pagina 6 het volgende opgenomen met betrekking tot de overlijdensrisicodekking:

In deze analyse is géén rekening gehouden met bestaande voorzieningen van ██████████, zoals partnerpensioen, wezenpensioen, overheidsuitkeringen, overlijdensrisicoverzekeringen en andere voorzieningen. Dit omdat uit de door u aangeleverde gegevens en informatie is gebleken dat deze voorzieningen er niet zijn en/of u hier geen aanspraak op kunt maken.

- 2.4 De Adviseur heeft een hypotheekaanvraag ingediend bij Hypotrust (hierna: de geldverstrekker). De geldverstrekker heeft Consument een renteaanbod gedaan, welke door Consument en zijn vriendin is geaccepteerd.
- 2.5 Na controle van de stukken heeft de geldverstrekker bij brief van 4 augustus 2017 om nadere stukken gevraagd. In de brief staat – voor zover relevant – het volgende vermeld:

Met betrekking tot bovengenoemd getekende garantieverklaring willen wij u eraan herinneren dat de volgende stukken nog niet ter beoordeling door de afdeling Customer Support zijn ontvangen:

- ↗ is de ██████████ DGA? En zo ja, is zijn aandelenbelang > 50% dan wel is zijn aandelenbelang > 25% en heeft hij binnen deze onderneming managementverantwoordelijkheid?
- ↘ aanslag inkomstenbelasting van de laatste 3 jaar voor de heer ██████████
- ↘ Jaarcijfers afgelopen drie jaar
- ↘ Aangiften inkomstenbelasting (IB) laatste drie jaar

- 2.6 Na aanlevering van de betreffende aanvullende stukken heeft de geldverstrekker de aanvraag afgewezen vanwege de solvabiliteit en liquiditeit van het familiebedrijf. Consument heeft hierna via zijn huisbankier een hypothecaire geldlening aangevraagd, welke aan hem is verstrekt.
- 2.7 Consument heeft zijn onvrede over de dienstverlening van de Adviseur geuit. Op 21 september 2017 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen partijen. De Adviseur heeft de overeengekomen vergoeding met € 1.745,- verlaagd, zodat een bedrag van € 1.495,- resteerde. Het resterende bedrag is door Consument voldaan.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert vergoeding van € 1.495,-.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag:

De Adviseur is tekortgeschoten in de nakoming van de verbintenissen die voortvloeien uit de met Consument gesloten overeenkomst van opdracht. In het kader hiervan heeft Consument het volgende gesteld:

- De Adviseur heeft Consument tijdens het adviesgesprek onjuist geïnformeerd door te zeggen dat er geen redenen zijn voor afwijzing van een hypothecaire geldlening.
- Nog voor het eerste kennismakingsgesprek heeft Consument alle stukken zoals de jaarstukken van de onderneming en het KvK-dossier aangereikt. Deze stukken had de Adviseur moeten beoordelen.
- Het advies van de Adviseur op het punt van de overlijdensrisicoverzekering is onjuist. Consument en zijn vriendin hadden reeds diverse voorzieningen, zodat een (aanvullende) overlijdensrisicoverzekering niet nodig was.

Verweer van de Adviseur

3.3 De Adviseur heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd:

- De Adviseur is niet tekortgeschoten jegens Consument. De Adviseur is zijn verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst van opdracht nagekomen. Deze opdracht is een inspanningsverbintenis en geen resultaatsverbintenis. De Adviseur heeft Consument voorzien van advies, diverse berekeningen voor hem gemaakt en bemiddeld tussen hem en de geldverstrekker om de hypotheek tot stand te brengen. Het resultaat van zijn inspanningen is niet bepalend voor de opeisbaarheid van de advieskosten.
- De Adviseur heeft een aanvraag gedaan bij de geldverstrekker, omdat deze geldverstrekker bij aanvragers die directeur-groootaandeelhouder zijn tot 25% (zoals Consument) in de regel genoeg nemen met het inkomen uit loondienst. De geldverstrekker heeft echter om aanvullende gegevens gevraagd. De verantwoordelijkheid voor het beoordelen van jaarcijfers ligt te allen tijde bij de geldverstrekker aangezien zij bepaalt onder welke voorwaarden zij eventueel de financiering wenst te verstrekken. De zorgvuldigheid welke de Adviseur in acht diende te nemen reikte niet zover dat hij de aangeleverde jaarcijfers tot in detail diende te analyseren en beoordelen.
- Wat betreft het advies aangaande de overlijdensrisicoverzekering, blijkt uit pagina 6 van het adviesrapport dat uit de aangeleverde gegevens en informatie is gebleken dat deze voorzieningen er niet zijn en/of Consument er geen aanspraak op kan maken. De Adviseur kon geen rekening houden met informatie welke hem nooit is verstrekt en welke Consument achteraf pas kenbaar heeft gemaakt.

4. Beoordeling

- 4.1 Tussen partijen is in geding of de Adviseur toerekenbaar tekort is geschoten in zijn verplichtingen uit hoofde van de tussen Consument en hem geldende overeenkomst van opdracht.
- 4.2 Allereerst merkt de Commissie op dat zij bij de beoordeling van dit geschil enkel uit kan gaan van de in het geding gebrachte stukken. Van de stelling van Consument dat de Adviseur Consument onjuist heeft geïnformeerd door te zeggen dat er geen redenen zijn voor een afwijzing van een hypothecaire geldlening, is geen onderbouwing gegeven. De Commissie gaat daarom aan deze stelling van Consument voorbij.
- 4.3 Alleen indien de Adviseur een specifiek handelen kan worden verweten dat van een redelijk handelend en redelijk bekwaam adviseur niet hoeft te worden geduld en indien dat handelen tot op geld waardeerbare schade leidt, kan grond bestaan voor schadevergoeding. De Commissie is van oordeel dat hier geen sprake van is en licht dit als volgt toe.
- 4.4 De geldverstrekker heeft de aanvraag afgewezen, vanwege de solvabiliteit en liquiditeit van het familiebedrijf. Hierbij acht de Commissie het van belang dat de jaarstukken van het familiebedrijf niet door de Adviseur zijn opgesteld en niet is gesteld of gebleken dat de betreffende stukken onjuist waren. De Commissie merkt verder op dat het in het onderhavige geval niet tot de taak van de Adviseur behoorde om de jaarstukken van de onderneming anders dan globaal door te nemen, omdat niet is vast komen te staan dat de Adviseur redenen moet hebben gehad om te twijfelen aan de door Consument ingediende stukken. Het is volgens de Commissie de Adviseur dan ook niet aan te rekenen dat de geldverstrekker de hypotheekaanvraag heeft afgewezen, omdat deze niet voldeed aan de door haar gestelde criteria. De beslissing tot het aangaan van een hypothecaire geldlening rust nu eenmaal bij de geldverstrekker en niet bij de Adviseur. De Adviseur heeft daarin geen zeggenschap noch verantwoordelijkheid. Vergelijk GC Kifid nr. 2017-617.
- 4.5 Het feit dat Consument de gewenste financiering elders wel kon bewerkstelligen, betekent niet dat de Adviseur niet als een redelijk handelend en redelijk bekwaam adviseur zijn werkzaamheden heeft verricht. Dat Consument ongemak heeft ervaren omdat de hypotheekaanvraag was afgewezen begrijpt de Commissie goed, mede gelet op het financieringsvoorbehoud dat af zou lopen. Het is echter Consument zelf geweest die verantwoordelijk was voor dit financieringsvoorbehoud.
- 4.6 De stelling van Consument dat de Adviseur een onjuist advies heeft verstrekt aangaande de overlijdensrisicoverzekering, is onvoldoende onderbouwd, nu de Adviseur dit gemotiveerd heeft betwist.

De Adviseur heeft in dit kader gesteld dat hij niet over de informatie beschikte ten tijde van het opstellen van het adviesrapport, zoals ook vermeld in het adviesrapport. Dit is onvoldoende door Consument betwist.

- 4.7 Het een en ander leidt tot de conclusie dat naar het oordeel van de Commissie geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming zijdens de Adviseur, waardoor ook geen aanleiding bestaat tot het toekennen van een schadevergoeding. De vordering van Consument wordt daarom afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van bindende beslissingen van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Daarbij geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Op de website van Kifid vindt u praktische informatie over het instellen van beroep. Zie hiervoor www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld.

U kunt, binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak, bij de Voorzitter van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening schriftelijk een verzoek indienen tot herstel van kennelijke vergissingen in de uitspraak. U moet daarbij met name denken aan correctie van reken- of schrijffouten en verbetering van namen en data. De volledige procedure met de termijnen die daarbij in acht moeten worden genomen staat beschreven in artikel 40 van het Reglement.