

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2019- 677
(mr. dr. H.O. Kerkmeester, voorzitter, J.C. Buiten, drs. L.B. Lauwaars RA, leden en
mr. D.M.A. Gerdes, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 18 april 2018
Ingediend door : Consument
Tegen : De Volksbank N.V., gevestigd te Utrecht, verder te noemen de bank
Datum uitspraak : 12 september 2019
Aard uitspraak : Beslissing over behandelbaarheid

Samenvatting

Vastgoedobligatie. Claim tegen bank waar de rekening liep waarnaar de aankoop is overgemaakt. Klacht niet-behandelbaar, want ingediend door een persoon die zelf niet de afnemer is van een product of dienst van de wederpartij in deze procedure.

I. Procesverloop

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

- het klachtformulier met bijlagen,
- de brief van de bank van 27 september 2018,
- de reactie van Consument van 19 oktober 2018,
- de brief van de bank van 30 november 2018,
- de brief van de gemachtigde van Consument van 12 december 2018,
- de pleitnota van de gemachtigde van Consument en
- de pleitnota van de bank.

Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 13 december 2018 en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 In het najaar van 2015 is Consument via internet ermee bekend geworden dat Stichting Obligatiebeheer Noordenwind (hierna: SON) de mogelijkheid bood van beleggen in vastgoedobligaties. Na ontvangst van een informatiepakket heeft Consument op 25 november 2015 een gesprek met SON gevoerd. Op 27 november 2015 heeft Consument, voor de aankoop van door SON uitgegeven vastgoedobligaties, een bedrag van € 200.000,- overgemaakt naar een rekening bij de bank ten name van SON.

Op 20 januari 2016 heeft Consument wederom door SON uitgegeven vastgoedobligaties gekocht en daartoe een bedrag van € 100.000,- overgemaakt naar dezelfde bankrekening.

2.2 Overgelegd is een door SON uitgegeven brochure. Daarin staat:

“(…) Beleggen in Nederland

Vast rendement van 9,12%

[naam beleggingsbedrijf]

Stichting Obligatiebeheer voert het management van vastgoedportefeuilles voor institutionele beleggers. Wij kopen, verkopen, verhuren, onderhouden en herontwikkelen vastgoed. Wij investeren in winkels, woningen, horeca, kantoren en agrarische grond in Nederland. Kwalitatief hoogwaardig vastgoed, dat onze beleggers stabiele rendementen biedt en bij de wensen van onze gebruikers past, zowel op de korte als de lange termijn.

WAAROM BELEGGEN IN VASTGOEDOBLIGATIES

- Maandelijkse rente-uitkering mogelijk
- Flexibel toe- en uitreden
- Waardestijging Nederlandse vastgoedmarkt
- Landelijk gespreide portefeuille
- Eenmalige inleg al vanaf € 2.500,-
- Geen emissiekosten
- Vast rendement van 9,12%

Onze unieke benadering van vastgoedbeleggen is bij uitstek geschikt voor beleggers met zowel korte als lange termijn horizon. In deze brochure lichten we toe hoe de vastgoedobligatie van toegevoegde waarde kan zijn voor u als institutionele of particuliere belegger.

Verder gaan

is voorop lopen bij

nieuwe ontwikkelingen

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunning- en prospectusplicht voor deze activiteit.

(…)”

2.3 SON is op 9 mei 2017 failliet verklaard.

3. Vordering, klacht en verweer

3.1 Consument vordert dat de bank wordt veroordeeld tot vergoeding van schade begroot op € 300.000,- en te vermeerderen met wettelijke rente en kosten van rechtsbijstand. Aan haar vordering legt zij ten grondslag dat de bank onrechtmatig heeft gehandeld en haar zorgplicht jegens Consument heeft geschonden door toe te laten dat SON bij haar een bankrekening aanhield zonder te beoordelen of SON vergunningplichtige activiteiten verrichtte en daarvoor de vereiste vergunning had.

3.2 De bank heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

4. Beoordeling

Behandelbaarheid

- 4.1 Voordat de Commissie inhoudelijk op de klacht ingaat, moet eerst worden beoordeeld of deze behandelbaar is. Reden daarvoor is dat de klacht geen betrekking heeft op een financiële dienst die de bank aan Consument heeft verleend. Ten tijde van aankoop van de beleggingen heeft Consument immers contact gehad met SON; de bank had destijds een contractuele relatie met SON (die bij haar een bankrekening aanhield), maar niet met Consument zelf. Deze omstandigheden zijn relevant, omdat artikel I van het reglement bepaalt dat de Commissie klachten behandelt 'van Consumenten over Financiële diensten tegen Financiële dienstverleners', waarbij de begrippen Consument, Financiële dienst en Financiële dienstverlener moeten worden uitgelegd zoals omschreven in artikel 60 van het reglement.
- 4.2 In dit verband is van belang dat de Geschillencommissie eerder een zaak heeft behandeld van twee beleggers die niet zelf een rekening bij de bank in kwestie aanhielden. In die zaak stond de rekening op naam van een tussenpersoon en werd de bank verweten dat zij wist of had moeten weten dat de tussenpersoon zonder vergunning beleggingsdiensten verleende (uitspraak van de Geschillencommissie van 12 oktober 2016, nr. 2016-481 gevolgd door een uitspraak in hoger beroep van de Commissie van Beroep van 25 oktober 2017, nr. 2017-033A).
- 4.3 Van belang is echter ook dat de Geschillencommissie in een andere zaak (uitspraak van 18 december 2017, nr. 2017-857) heeft overwogen dat een klacht niet-behandelbaar is als deze is ingediend door iemand die zelf geen afnemer is van een product of dienst van de financieel dienstverlener tegen wie de klachtprocedure is ingesteld. In die zaak ging het om een consument die een klacht had ingediend over een bank waarbij hij zelf geen rekening aanhield. Deze uitleg van het reglement – voor behandelbaarheid is vereist dat de klager zelf een product of dienst van zijn wederpartij in de procedure heeft afgenomen – is gehandhaafd in latere uitspraken (zie de uitspraken met nummer 2018-162, 2018-338, 2018-370, 2018-510, 2018-666, 2018-731 en 2018-748), zodat inmiddels sprake is van vaste rechtspraak.
- 4.4 Het overwogene in 4.3 brengt mee dat de klacht van Consument niet-behandelbaar is. Immers, ook in deze zaak is de indiener van de klacht zelf geen afnemer van een product of dienst van de partij tegen wie de klacht zich richt, zodat de casus in dat opzicht vergelijkbaar is met die in de uitspraak met nummer 2017-857 en de latere in 4.3 genoemde uitspraken.

Hoger beroep

4.5 Naar het oordeel van de Commissie rechtvaardigt het belang van de zaak – de grootte van de gevorderde schadevergoeding en het gegeven dat de problematiek van vastgoedobligaties aangeboden door een bedrijf zonder vergunning ook in een aantal andere zaken speelt – dat Consument hoger beroep kan instellen. De Commissie zal daarom, op de voet van artikel 2.2 onder a van het Reglement Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening, bepalen dat voor Consument hoger beroep openstaat.

5. Beslissing

De Commissie:

- (a) verklaart de klacht van Consument niet-behandelbaar; en
- (b) bepaalt dat Consument tegen deze uitspraak hoger beroep kan instellen bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening.

In overweging 4.5 en in de beslissing is vermeld dat tegen deze uitspraak hoger beroep kan worden ingesteld bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Op grond van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening 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/in-beroep-gaan-bij-kifid.

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.