

Uitspraak Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening nr. 2021-003 I

(mr. W.J.J. Los, voorzitter, mr. dr. S.B. van Baalen, mr. A. Bus, P.G. Polstra AA RB,
mr. E.E. van Tuyll van Serooskerken-Röell, leden en mr. H.C. Dobbelaar-ten Cate, secretaris)

Beroepschrift ontvangen op : 14 december 2020
Ingediend door : Woerd Financiële Diensten B.V., gevestigd te Woerden, verder te noemen Adviseur
Wederpartij : Mevrouw [naam Consument 1], verder te noemen Consument 1, en de heer [naam Consument 2] verder te noemen Consument 2, en gezamenlijk verder te noemen Consumenten
Datum uitspraak : 17 juni 2021

Samenvatting

Hypotheekadviseur schendt zorgplicht door niet/onvoldoende de wensen van consumenten te inventariseren bij de aanvraag van hun hypothecaire lening en door consumenten niet te wijzen op het ongebruikt verstrijken van het financieringsvoorbehoud. Het onderhavige financieringsvoorbehoud moet zo worden uitgelegd dat het ingeroepen kon worden als niet de gehele koopprijs (zonder de kosten kopen) geleend kon worden. De hypotheekadviseur moet 75% van de schade dragen. Consumenten moeten zelf ook een deel van de schade dragen (25%), omdat zij zonder deskundige bijstand en zonder taxatie de woning al hadden aangeschaft. De Commissie van Beroep komt tot een andere schadedeling dan de Geschillencommissie (die 50% van de schade voor rekening van consumenten liet). De uitspraak van de Geschillencommissie blijft daarmee niet in stand.

[Klik hier voor de uitspraak van de Geschillencommissie](#)

I. De procedure in beroep

- 1.1 Bij een op 5 september 2020 gedateerd beroepschrift met bijlagen heeft de Adviseur bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening (verder: de Commissie van Beroep) beroep ingesteld tegen een uitspraak van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening (verder: de Geschillencommissie) van 29 juli 2020 (dossiernummer [nummer], gepubliceerd onder nummer 2020-619).
- 1.2 Consumenten hebben op 2 oktober 2020 een verweerschrift, tevens houdende incidenteel beroep, met bijlagen ingediend.
- 1.3 De Adviseur heeft op 3 december 2020 een verweerschrift in incidenteel beroep ingediend.
- 1.4 De mondelinge behandeling van dit beroep en het incidenteel beroep heeft plaatsgehad op 8 maart 2021. De Adviseur werd vertegenwoordigd door haar gemachtigde mr. F.P.A. de Keizer, senior schadebehandelaar Beroeps- en bestuurdersaansprakelijkheid bij Markel International Nederland. De Adviseur is niet verschenen. Consument 1 is daar verschenen vergezeld door de gemachtigde van Consumenten mr. G.B. Plomp, advocaat te

Alphen aan den Rijn. Partijen hebben hun standpunt toegelicht en vragen van de Commissie van Beroep beantwoord. Beiden hebben 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 29 juli 2020.

3. Feiten

3.1 De Commissie van Beroep gaat uit van de feiten die de Geschillencommissie heeft vermeld in de uitspraak onder 2.1 tot en met 2.12, met in achtneming van het volgende. De Adviseur heeft een klacht gericht tegen de vaststelling door de Geschillencommissie van het uiteindelijk goedgekeurde hypotheekbedrag. Consumenten erkennen dat de Geschillencommissie van het verkeerde bedrag is uitgegaan. De Commissie van Beroep zal dat feit dan ook hieronder juist vaststellen. Voor het overige is de vaststelling van de feiten niet betwist. Kort gezegd gaat het om het volgende.

3.2 Op 10 mei 2019 hebben Consumenten een koopovereenkomst (hierna: de Koopovereenkomst) ondertekend voor de aankoop van een bedrijfsruimte met bovenwoning (hierna: de Bedrijfswoning) voor een koopprijs van € 445.000,-.

3.3 In artikel 7 van de Koopovereenkomst staat voor zover relevant:

“(...) De koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde(n), dat:

- a. *Koper niet uiterlijk op **1 juli 2019** een toezegging waaraan geen voorwaarden zijn verbonden waaraan nog niet is voldaan heeft verkregen van een kredietinstelling (...) voor één of meer geldleningen onder hypothecair verband van het Verkochte (...) tot een hoofdsom van de koopsom onder de voorwaarden en bepalingen die bij de hiervoor bedoelde erkende en geldverstrekende instellingen gebruikelijk zijn en Koper tevens uiterlijk op de eerste werkdag na laatstgemelde datum schriftelijk en gedocumenteerd met tenminste twee afwijzingen van twee hiervoor bedoelde erkende geldverstrekende instellingen, aan verkoper en aan de Notaris heeft verklaard, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijgen van voormelde toezegging(en), de Koop wil ontbinden; en/of*
- b. *(...)”*

3.4 In artikel 9 van de Koopovereenkomst staat voor zover relevant:

*“(...) De Leveringsakte zal worden verleden zo spoedig als mogelijk, doch uiterlijk op **1 augustus 2019**, of zoveel eerder of later als Koper en verkoper nader zullen overeenkomen, ten overstaan van de Notaris.
(...)”*

3.5 In artikel VI lid 2 van de Koopovereenkomst staat voor zover relevant:

“(...) Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, na de dag waarop het deurwaardersexploot is uitgebracht, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen (...) is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:

- a. uitvoering van de Koop te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of*
- b. de Koop door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs. (...)”*

- 3.6 Op 23 mei 2019 hebben Consumenten zich in verband met de financiering van de aankoop van de Bedrijfswoning tot de Adviseur gewend.
- 3.7 Op 30 mei 2019 heeft de Adviseur ten behoeve van Consumenten een adviesrapport opgesteld (hierna: Adviesrapport 1). Hierin heeft de Adviseur Consumenten geadviseerd een hypothecaire geldlening van € 330.000,- aan te vragen bij ING Bank N.V. (hierna: ING Bank). In adviesrapport 1 staat een marktwaarde van de Bedrijfswoning van € 450.000,-.
- 3.8 Op 30 mei 2019 heeft de Adviseur namens Consumenten bij ING Bank een aanvraag voor een hypothecaire geldlening van € 330.000,- ingediend. ING Bank heeft deze aanvraag op 4 juli 2019 afgewezen.
- 3.9 Op 18 juli 2019 heeft de Adviseur ten behoeve van Consumenten een adviesrapport opgesteld (hierna: Adviesrapport 2). Hierin heeft de Adviseur Consumenten geadviseerd een hypothecaire geldlening van € 276.000,- aan te vragen bij Coöperatieve Rabobank U.A. (hierna: Rabobank). In Adviesrapport 2 staat een marktwaarde van de Bedrijfswoning van € 345.000,-. Rabobank heeft het overgelegde taxatierapport niet geaccepteerd.
- 3.10 Op 24 juli 2019 heeft de Adviseur ten behoeve van Consumenten een adviesrapport opgesteld (hierna: Adviesrapport 3). Hierin heeft de Adviseur Consumenten geadviseerd een hypothecaire geldlening van € 136.000,- aan te vragen bij Rabobank voor het privégedeelte van de woning. In Adviesrapport 3 staat een marktwaarde van de Bedrijfswoning van € 285.000,-.
- 3.11 Op 25 juli 2019 heeft een taxateur de marktwaarde van de Bedrijfswoning vastgesteld op € 280.000,-.
- 3.12 Op of omstreeks 25 juli 2019 heeft de Adviseur namens Consumenten bij Rabobank een aanvraag voor een hypothecaire geldlening van € 136.000,- ingediend voor het privégedeelte van de woning en een aanvraag van € 115.000,- voor het bedrijfsmatig te gebruiken deel. Rabobank heeft deze aanvraag goedgekeurd.
- 3.13 Op 29 juli 2019 hebben Consumenten de boete van € 44.500,- als bedoeld in artikel VI lid 2 aanhef en onder b van de Koopovereenkomst (hierna: de Boete) betaald aan de verkoper van de Bedrijfswoning (hierna: de verkoper). Zij hebben afgezien van de koop.

4. Klacht en uitspraak Geschillencommissie

- 4.1 Consumenten vorderen een schadevergoeding van € 44.500,- van de Adviseur, te vermeerderen met de wettelijke rente en buitengerechtelijke incassokosten en proceskosten. Deze vordering steunt op de grondslag dat Adviseur toerekenbaar tekortgeschoten is in de nakoming van zijn zorgplicht jegens Consumenten. Als gevolg van de zorgplichtschending van de Adviseur zagen Consumenten zich genoodzaakt de Koopovereenkomst te ontbinden en de Boete aan de verkoper te betalen. Consumenten wensen hiervoor gecompenseerd te worden. De Adviseur heeft de stellingen van Consumenten gemotiveerd weersproken.
- 4.2 De Geschillencommissie heeft schending van de zorgplicht aangenomen. De Adviseur heeft (samengevat) volgens de Geschillencommissie:
- Consument niet of onvoldoende gewezen op (het aflopen van) de termijn voor het financieringsvoorbehoud;
 - onvoldoende geïnventariseerd wat de wensen van Consumenten waren met betrekking tot hun budget voor de voorgenomen verbouwing;
 - nagelaten om tijdig (of gelijktijdig) een aanvraag in te dienen bij een tweetal verschillende financiële instellingen.
- De Geschillencommissie is vervolgens, met toepassing van de zogenaamde 'omkeringsregel', van oordeel dat de Adviseur niet aannemelijk heeft gemaakt dat de schade ook zonder de verweten gedragingen zou zijn ingetreden. Meer in het bijzonder is Adviseur er niet in geslaagd aannemelijk te maken dat Consumenten het financieringsvoorbehoud hoe dan ook niet (tijdig) met succes hadden kunnen invoeren, als Adviseur hen tijdig had gewaarschuwd voor het verstrijken of verlengen van de termijn van het financieringsvoorbehoud en de Adviseur tegelijkertijd minimaal twee financieringsaanvragen had ingediend. Vervolgens heeft de Geschillencommissie de Adviseur veroordeeld tot vergoeding van 50% van de schade en zij heeft 50% van de schade voor rekening van Consumenten gelaten wegens eigen schuld als bedoeld in artikel 6:101 BW.

5. Beoordeling van het beroep

Principale beroep

- 5.1 De Adviseur stelt om te beginnen dat Consumenten al voldoende op de hoogte waren van het financieringsvoorbehoud, omdat zij de Koopovereenkomst zonder overleg al gesloten hadden, voordat Consumenten bij hem kwamen, en vanwege een eerdere financieringsaanvraag door een andere adviseur. Daarom rustte op de Adviseur geen verplichting om Consumenten daarop te wijzen. Daarnaast stelt de Adviseur dat er geen plicht op hem rustte om de wensen en mogelijkheden van Consumenten te inventariseren met betrekking tot de verbouwing. Consumenten hadden immers de nieuwe woning al gekocht en zij wilden de hoge overwaarde uit de oude, verkochte woning gebruiken voor de verbouwing. Bovendien was de Adviseur niet betrokken geweest bij de redactie van het financieringsvoorbehoud. Tot slot was er geen plicht om een aanvraag in te dienen bij twee verschillende financiële instellingen, althans kan het feit dat in eerste instantie slechts bij

één instelling een financiering is aangevraagd niet tot zorgplichtschending leiden, aangezien er uiteindelijk een hypothecaire financiering is aangeboden.

- 5.2 De Adviseur stelt zich voorts op het standpunt dat de causaliteit ontbreekt omdat Consumenten hoe dan ook geen beroep op het financieringsvoorbehoud konden doen, zodra hun ook maar enige financiering aangeboden werd, hetgeen in het onderhavige geval gebeurd is.
- 5.3 Consumenten hebben verweer gevoerd. Zij voeren onder andere aan dat de uiteindelijk aangeboden financiering veel te laag was, dat de daarbij behorende maandlasten onaanvaardbaar hoog waren in vergelijking tot hetgeen oorspronkelijk door de Adviseur was voorgerekend en dat zij de gewenste (en noodzakelijke verbouwingen) niet langer konden uitvoeren, doordat zij te weinig van de overwaarde overhielden uit de verkoop van de eigen woning. Consument I heeft bij de mondelinge behandeling in beroep toegelicht dat Consumenten de Adviseur in het eerste gesprek hebben laten weten dat zij de aangekochte woning graag wilden verbouwen. De Adviseur kwam vervolgens met een plan, waarbij hij aangaf dat de financiering haalbaar was, omdat hij in tegenstelling tot de kennis van Consumenten die eerder gekeken had naar mogelijkheden tot financiering - maatwerk leverde. Bovendien heeft Consument I bij de mondelinge behandeling in beroep verklaard dat bij navraag over de voortgang, de Adviseur gedurende het gehele traject gerustellende woorden heeft gesproken. Het zou volgens de Adviseur allemaal wel goedkomen, aldus Consument I.
- 5.4 De Adviseur is noch bij de Geschillencommissie noch bij de Commissie van Beroep op de mondelinge behandeling verschenen. Hij heeft dus niet tegengesproken wat Consument I over de feitelijke gang van zaken bij de financieringsaanvraag heeft verklaard. Omdat van een dringende reden die de Adviseur verhinderde te verschijnen niet is gebleken, verbindt de Commissie van Beroep daaraan de consequentie dat zij uitgaat van de juistheid van hetgeen Consument I bij de mondelinge behandeling over de feitelijke gang van zaken heeft verklaard.
- 5.5 De Commissie van Beroep stelt bij haar verdere beoordeling daarnaast vast dat niet, althans onvoldoende gemotiveerd, betwist is dat Adviseur Consumenten niet gewaarschuwd heeft dat het financieringsvoorbehoud zou verlopen. Ook staat vast dat geen beroep gedaan is op het financieringsvoorbehoud binnen de geldende termijn. Evenmin is voldoende gemotiveerd betwist dat de Adviseur de wensen en mogelijkheden van Consumenten ten aanzien van de financiering niet (voldoende) geïnventariseerd heeft.
- 5.6 Voorop staat dat van een redelijk handelend en redelijk bekwaam hypotheekadviseur verwacht mag worden dat hij de wensen en mogelijkheden van zijn klanten onderzoekt en dienovereenkomstig adviseert. Van de Adviseur had dus verwacht mogen worden dat hij een inventarisatie had gemaakt van de door Consumenten gewenste maandlasten en het bedrag van de overwaarde uit de verkochte woning dat Consumenten wilden aanwenden voor het lenen van de koopsom en de voorgenomen verbouwing. Zonder een dergelijke

inventarisatie kon de Adviseur immers niet goed adviseren welke lening het beste paste bij de wensen en mogelijkheden van Consumenten. Consumenten hebben – onder andere bij de mondelinge behandeling – gemotiveerd gesteld dat de uiteindelijk aangeboden lening niet paste bij hun mogelijkheden (de maandlasten) en wensen (noodzakelijke verbouwingen). Dat heeft de Adviseur onvoldoende gemotiveerd weersproken, zodat de Commissie van Beroep oordeelt dat de aangeboden lening niet aansloot bij de wensen en mogelijkheden van Consumenten. Het verweer van de Adviseur dat zij aan haar opdracht heeft voldaan, alleen omdat de uiteindelijk aangeboden lening toereikend was om tezamen met het bedrag van de overwaarde de koopsom te financieren, is dus niet terecht. Het voorgaande geldt ook als uitgegaan wordt van een aangeboden lening van € 136.000,- voor het privégedeelte en van € 115.000,- voor het bedrijfsmatige gedeelte (zoals thans bij de feiten is vastgesteld), omdat Consumenten onweersproken hebben gesteld dat die lening met hen besproken is door de Adviseur en zij op grond daarvan tot de conclusie kwamen dat die onaanvaardbaar was gelet op maandlasten en de verbouwingwensen.

- 5.7 Ervan uitgaande dat dus geen passende financiering is aangeboden, is vervolgens de vraag of de Adviseur Consumenten had moeten wijzen op het (dreigen van het) verstrijken van die termijn. Dat is het geval. Het behoort tot de zorgplicht van de hypotheekadviseur om een klant te waarschuwen voor het (dreigende) ongebruikt verstrijken van de termijn van het financieringsvoorbehoud als de gewenste financiering niet (tijdig) aangeboden wordt. Vast staat dat niet gewaarschuwd is door de Adviseur. Zij heeft zich er ook niet van vergewist dat Consumenten zich bewust waren van het risico dat zij liepen, als zij niet tijdig een beroep op het financieringsvoorbehoud zouden doen. En zelfs als Consumenten zich ervan bewust waren dat de termijn van het financieringsvoorbehoud afliep, dan nog geldt dat de Adviseur – zoals ter zitting onweersproken is gesteld – Consumenten steeds geruststelde dat het met de aangevraagde lening wel goed zou komen. Bovendien kon de Adviseur zoals eveneens ter zitting onweersproken is gesteld, maatwerk leveren, omdat hij een eigen ingang had bij ING Bank, in tegenstelling tot de kennis van Consumenten die eerder naar de haalbaarheid van een financieringsaanvraag had gekeken. De Adviseur heeft Consumenten dus ten onrechte niet gewaarschuwd voor het risico dat de gewenste leningaanvraag zou worden afgewezen, maar integendeel het vertrouwen gewekt dat deze aanvraag zou worden gehonoreerd door geruststellende woorden te spreken. De tekortkoming is ook op dit punt daarmee gegeven.
- 5.8 De Adviseur verweert zich verder nog met de stelling dat het causaal verband tussen de tekortkoming(en) en de schade ontbreekt. Hij stelt dat, omdat Consumenten een financiering aangeboden hebben gekregen, een beroep op het voorbehoud - als dat tijdig was gedaan - hen toch niet had gebaat. Aan de voorwaarden van het voorbehoud zou in geval van een beroep daarop niet voldaan zijn. Tijdens de mondelinge behandeling heeft de gemachtigde van de Adviseur op vragen van de Commissie van Beroep bevestigd dat het financieringsvoorbehoud volgens de Adviseur zo moet worden uitgelegd dat daarop geen beroep meer kan worden gedaan, zodra enige financiering (ongeacht de hoogte ervan) werd aangeboden. Consumenten stellen zich op het standpunt dat het financieringsvoorbehoud aldus moet worden uitgelegd, dat daarop een beroep gedaan kan worden als blijkt dat niet de gehele koopsom (exclusief de kosten koper) gefinancierd kan worden.

- 5.9 De Commissie van Beroep oordeelt als volgt. Het is - anders dan de Geschillencommissie heeft geoordeeld - in beginsel aan Consumenten om het causaal verband te bewijzen tussen de gestelde schade en de tekortkoming(en). De zogenaamde omkeringsregel wordt slechts in zeer uitzonderlijke omstandigheden toegepast ingevolge de rechtspraak van de Hoge Raad. Van deze of vergelijkbare omstandigheden is hier geen sprake. Wel mag worden aangenomen dat een consument die gewaarschuwd wordt door zijn hypotheekadviseur, deze waarschuwing over het algemeen ter harte neemt. Het is dan aan de adviseur om omstandigheden aan te voeren waaruit het tegendeel blijkt (vgl. HR 5 juni 2009, ECLI:NL:HR:2009:BH2815 (VEB c.a./World Online) en HR 8 februari 2013, ECLI:NL:HR:2013:BX7846).
- 5.10 In het dit geval hebben Consumenten het causaal verband aannemelijk gemaakt. De Adviseur heeft niet weersproken dat het gaat om een standaardbeding. De door Consumenten voorgestane uitleg past bij de strekking van een dergelijk standaardbeding en sluit aan bij de formulering daarvan. In het algemeen zullen partijen bij een transactie als de onderhavige er immers van uitgaan dat de gehele koopsom door middel van een lening moet worden gefinancierd, tenzij zij hebben besproken of afgesproken dat slechts voor een deel van de koopsom een lening nodig is. De uitleg die de Adviseur daartegenover stelt in het kader van de betwisting van het causaal verband, is ongebruikelijk en zal in veel gevallen tot een onaanvaardbaar resultaat leiden. Deze uitleg zou immers betekenen dat ook indien een lening voor de gehele koopsom nodig is, geen beroep meer op het voorbehoud kan worden gedaan, indien maar een lening voor een deel van de koopsom is aangeboden, zelfs indien dit een lening voor een zeer laag bedrag zou zijn. Daarmee zou het voorbehoud praktisch gesproken zinledig zijn. De Adviseur heeft te weinig aangevoerd om te oordelen dat de verkoper en Consumenten hebben beoogd een dergelijke uitleg aan het financieringsvoorbehoud te geven. De Commissie van Beroep gaat er daarom van uit dat Consumenten een beroep op het financieringsvoorbehoud konden doen, als zij geen lening voor de gehele koopsom (exclusief de kosten koper) konden verkrijgen.
- 5.11 Het is niet in geschil dat de door Consumenten gewenste financiering niet mogelijk was. De aanvraag voor de lening die daarin moest voorzien, is immers afgewezen. Gelet op hetgeen Consumenten onbetwist gesteld hebben omtrent hun wensen en mogelijkheden (de maandlasten) ten aanzien van de financiering, is aannemelijk dat zij het financieringsvoorbehoud zouden hebben ingeroepen, als hen tijdig duidelijk was gemaakt dat de gewenste financiering niet mogelijk was. Als Consumenten tijdig een beroep hadden gedaan op het voorbehoud, waren zij bevrijd geweest van hun verplichtingen uit de Koopovereenkomst. De boete hadden zij dan niet hoeven betalen. Daarmee hebben Consumenten het causaal verband in het licht van de betwisting daarvan, voldoende aannemelijk gemaakt.
- 5.12 De conclusie is dus dat het beroep van de Adviseur ongegrond is. De overige stellingen en verweren van partijen kunnen in dat verband onbesproken worden gelaten omdat zij niet tot een ander oordeel kunnen leiden.

Incidenteel beroep

- 5.13 Ook Consumenten hebben bezwaren tegen de uitspraak van de Geschillencommissie. De bezwaren van Consumenten richten zich tegen het deel van de schade die zij wegens eigen schuld volgens de Geschillencommissie voor hun rekening moeten nemen. De Adviseur stelt dat er wel degelijk sprake is van een ernstige mate van eigen schuld aan de zijde van Consumenten.
- 5.14 Consumenten hebben zelf een risico genomen door een bod te doen dat aanvaard is zonder voorafgaande taxatie, zonder zich te vergewissen van de financieringsmogelijkheden en zonder bouwkundige keuring. Daardoor hebben zij niet geverifieerd in hoeverre de marktwaarde van de woning correspondeerde met het aanvaarde bod en in hoeverre zij de koopsom zouden kunnen financieren, gegeven hun verbouwingwensen. In zoverre heeft hun handelen bijgedragen aan het ontstaan van de schade. Aan de andere kant had de schade voorkomen kunnen worden als de Adviseur voldaan had aan de op hem rustende zorgplicht. Immers, dan hadden Consumenten een succesvol beroep kunnen doen op het financieringsvoorbehoud. Naar het oordeel van de Commissie van Beroep hebben partijen daarom in gelijke mate bijgedragen aan het ontstaan van de schade.
- 5.15 Voor zover de Adviseur stelt dat Consumenten de boete te snel hebben betaald en hem daarin niet hebben betrokken, heeft hij onvoldoende duidelijk gemaakt dat de schade daardoor voorkomen had kunnen worden of lager was geweest. Consumenten hebben immers geen beroep gedaan op het financieringsvoorbehoud binnen de daarvoor overeengekomen termijn, als gevolg van de tekortkomingen van de Adviseur. Het gevolg daarvan was dat zij verplicht waren de boete te voldoen. De Adviseur heeft onvoldoende toegelicht hoe zijn betrokkenheid daarbij verschil had kunnen maken. Onbetwist hebben Consumenten in dat verband nog gesteld dat zij wel degelijk hebben geprobeerd of de verkoper bereid was de boete te matigen, hetgeen niet het geval was.
- 5.16 Gelet op de ernst van de verwijten aan de zijde van de Adviseur als professioneel hypotheekadviseur van Consumenten enerzijds (geen inventarisatie van wensen en mogelijkheden, Consumenten zijn niet gewezen op het (dreigen van het) verstrijken van de termijn van het financieringsvoorbehoud, maar daarentegen steeds gerustgesteld), en het feit dat Consumenten consument-kopers waren zonder specifieke deskundigheid of ervaring anderzijds, is een billijke schadeverdeling volgens de Commissie van Beroep 75% aan de zijde van de Adviseur en 25% aan de zijde van Consumenten. In zoverre slaagt het incidenteel appel en kan de uitspraak van de Geschillencommissie voor wat betreft de te vergoeden schade niet in stand blijven.
- 5.17 Grief 5 slaagt ook omdat de Geschillencommissie ten onrechte niet uitgegaan is van de wettelijke rente zoals gevorderd vanaf het moment waarop de boete is betaald door Consumenten en dus de schade is ingetreden. Omdat Consumenten grotendeels in het gelijk worden gesteld, is er aanleiding om Adviseur in de kosten te veroordelen tot een hoogte van € 1.000,-, zijnde de maximale vergoeding volgens het liquidatietarief. In zoverre slaagt grief 6 ook (deels). De overige grieven van Consumenten hoeven geen nadere beoordeling meer, omdat zij niet kunnen leiden tot een andere uitkomst.

Slotsom

- 5.18 Het beroep van de Adviseur slaagt niet, dat van Consumenten wel. De Adviseur behoort 75% van de schade van Consumenten te vergoeden, te vermeerden met de wettelijke rente vanaf 29 juli 2019 tot aan de dag der betaling. Daarnaast dient de Adviseur een vergoeding van € 500,- te betalen vanwege de gemaakte kosten. De Commissie van Beroep zal een andere beslissing stellen in de plaats van de beslissing van de Geschillencommissie.

6. Beslissing

De Commissie van Beroep stelt de volgende beslissing in de plaats van de uitspraak van de Geschillencommissie:

- beslist dat de Adviseur binnen één maand nadat een afschrift van deze beslissing aan partijen is verstuurd, aan Consumenten € 33.375,- zal betalen, te vermeerderen met de wettelijke rente hierover vanaf 19 juli 2019 tot de dag der algehele voldoening;
- beslist dat de Adviseur binnen één maand nadat een afschrift van deze beslissing aan partijen is verstuurd, aan Consumenten € 500,- zal betalen.