

## **Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2022-0772**

(mr. dr. D.P.C.M. Hellegers, voorzitter en mr. J.E.M. Sünnen, secretaris)

|                     |  |
|---------------------|--|
| Klacht ontvangen op | 10 maart 2022  |
| Ingediend door      | De consument   |
| Tegen               | SAA Limburg, voorheen ook bekend onder de naam DWL<br>Assurantiegroep, gevestigd te Kerkrade, verder te noemen de adviseur |
| Datum uitspraak     | 13 september 2022  |
| Aard uitspraak      | Niet-bindend advies  |
| Uitkomst            | Vordering afgewezen  |

### **Samenvatting**

De consument was in de veronderstelling dat hij in 2008 mede-eigenaar is geworden van de woning van zijn toenmalige partner. Bij de scheiding bleek hij geen mede-eigenaar te zijn en stelt de adviseur aansprakelijk voor zijn schade, resulterend in het niet in aanmerking komen voor de overwaarde van de woning toen de woning werd verkocht.

### **1. Procedure**

- I.1 De commissie beslist op basis van haar reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consument; 2) de reactie van de adviseur op de klacht van de consument (het verweerschrift); 3) de reactie van de consument op het verweerschrift (de repliek) en 4) de reactie van de adviseur op de repliek (de dupliek).
- I.2 Partijen zijn opgeroepen voor een digitale hoorzitting op 20 juli 2022. De consument nam deel aan de hoorzitting. Namens de adviseur namen deel: de heer [naam 1] en de heer [naam 2], beiden kantoordirecteur SAA Limburg. De adviseur werd bijgestaan door mr. M.C. Samsom, advocaat bij Stadermann Luiten Advocaten te Rotterdam.
- I.3 De adviseur heeft gekozen voor een niet-bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

### **2. Het geschil**

*Wat is er gebeurd?*

- 2.1 In 2008 hebben de consument en zijn ex-partner de adviseur benaderd met het verzoek te bewerkstelligen (I) dat de consument mede-eigenaar zou worden van het appartement van zijn toenmalige echtgenote en (II) dat hij als hoofdelijk mede-schuldenaar zou worden aangetekend op de hypothecaire lening voor dit appartement.

- 2.2 Op 9 juli 2008 heeft adviseur aan de bank verzocht het verzoek van de consument om als hoofdelijk medeschuldenaar te worden aangetekend in behandeling te nemen.
- 2.3 Op 23 augustus 2008 heeft de consument via de adviseur een akte van medeverbintenis ondertekent. In de inleidende brief is opgenomen:

*“Naar aanleiding van uw, door ons beoordeelde verzoek van 19 augustus 2008 om medeverbintenis van de heer [de consument] en voortzetting van de hypotheek op naam van mevrouw [ex-partner van de consument] delen wij u mede dat wij instemmen met u verzoek.”*

In de akte van medeverbintenis is het volgende opgenomen:

*“de ondergetekende sub 3 [lees de consument] verbindt zich naast ondergetekende sub 2 [lees de ex-partner van de consument] bij deze hoofdelijk als schuldenaar van gemelde geldlening met hypotheekstelling en neemt derhalve de hypothecaire schuld eveneens geheel voor zijn rekening en, is en blijft daarvoor geheel aansprakelijk. Voormelde hypothecaire geldlening jegens sub 2 [lees de ex-partner van de consument] blijft onverkort van kracht.”*

Het document is zowel door de consument als zijn ex-partner ondertekent.

- 2.4 In 2009 zijn de consument en zijn ex-partner overgegaan naar een andere adviseur. De adviseur heeft het dossier van de consument en zijn ex-partner na verloop van 8 jaar, vanwege een verhuizing, vernietigd.
- 2.5 In 2020 zijn de consument en ex-partner uit elkaar gegaan. De consument kwam er bij de scheiding achter dat hij geen mede-eigenaar is geworden van het appartement, maar zich alleen garant heeft gesteld ten aanzien van de geldlening. Hij heeft daarop de adviseur aansprakelijk gesteld en verwijt de adviseur dat hij in 2008 onvoldoende is geïnformeerd dat hij door het meeondertekenen van de hypothecaire lening niet ook mede-eigenaar is geworden van het appartement.
- 2.6 De adviseur heeft de aansprakelijkheid hieromtrent afgewezen. Tussen partijen is geen overeenstemming bereikt, wat heeft geleid tot de procedure bij Kifid.

#### *De klacht en vordering*

- 2.7 De consument vordert € 51.250,00, zijnde de helft van de overwaarde van het appartement. Hiertoe voert de consument het volgende aan.
- 2.8 De wens van de consument was duidelijk gemaakt, hij wilde alleen samenwonen met zijn ex-partner als hij mede-eigenaar zou worden van het appartement. Als hij had geweten dat hij geen mede-eigenaar zou worden had hij de akte van medeverbintenis niet getekend. De adviseur had hem moeten informeren dat hij geen mede-eigenaar zou worden, dit heeft hij niet gedaan.

Hierdoor heeft de consument onnodig een schuld op zich genomen en heeft ook niet kunnen meedelen in de overwaarde van het huis. Dit laatste is nu zijn schade.

- 2.9 Daarnaast is de consument zonder zijn medeweten ontslagen uit zijn hoofdelijke aansprakelijkheid. Ook dit heeft de adviseur zonder zijn instemming gedaan. De adviseur laat hiermee zien dat hij niet de belangen van de consument in acht heeft genomen bij zijn werkzaamheden en verwijt de adviseur van samenspannen met zijn ex-partner in de poging om te voorkomen dat de consument geen mede-eigenaar zou worden van het appartement.

#### *Het verweer*

- 2.10 De adviseur heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd.
- 2.11 De financiën van de consument waren niet toereikend om de overdrachtsbelasting en andere kosten te betalen voor het mede-eigenaarschap. Over de kosten is met de consument en zijn ex-partner gesproken. De consument heeft de adviseur niet geïnformeerd over eventuele eigen bestaande financiële middelen.
- 2.12 Duidelijk in de akte staat dat hij alleen een medeverbintenis is aangegaan en geen mede-eigendom. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat partijen niet begrepen hebben dat alleen sprake was van garantstelling.
- 2.13 De consument heeft geen schade. De consument had geen financiële middelen om mede-eigenaar te worden, dus had hij ook nimmer aanspraak op de overwaarde van de woning, ongeacht of hij wel of niet als medeschuldenaar was aangetekend.
- 2.14 Nadat de consument en zijn ex-partner in 2009 zijn overgestapt naar een andere adviseur, heeft de adviseur het dossier, bij de verhuizing van zijn kantoor in oktober 2017, vernietigd. Hiermee voldoet de adviseur aan de wettelijke bewaartermijn van zeven jaren (ex art. 2:10 Burgerlijk Wetboek, hierna BW).
- 2.15 Ten aanzien van het verwijt op samenspanning met zijn ex-vrouw, levert de consument geen enkel bewijs. Daarnaast heeft de adviseur hier geen enkel belang bij.

### **3. De beoordeling**

#### *Waarover moet de commissie oordelen?*

- 3.1 Aan de orde is de vraag of de adviseur niet heeft gehandeld als een redelijk bekwaam en redelijk handelend adviseur en in het bijzonder of hij gehouden is de helft van de gemiste overwaarde van het verkochte appartement te vergoeden aan de consument.

*Heeft de adviseur niet gehandeld als een redelijk bekwaam en redelijk handelend adviseur?*

- 3.2 Van een redelijk bekwaam en redelijk handelend adviseur mag worden verwacht dat hij zijn klant over alle aspecten adviseert die passend zijn bij de op dat moment geldende financieringswensen en vermogens- en inkomenssituatie van de klant. Deze uitgangspunten en de omvang van het 2008 door de adviseur gegeven advies zijn besproken en vervolgens vastgelegd in een adviesdossier. Dit staat tussen partijen niet ter discussie. De exacte inhoud van deze gesprekken, de inhoud van de voorlichting die de consument en zijn ex-partner van de adviseur hebben ontvangen en de omvang of juist afwezigheid van de door de adviseur aan de consument en zijn ex-partner verstrekte informatie over de mogelijkheden over het verkrijgen van een mede-eigenaarschap, zijn helaas niet meer te reconstrueren.
- De consument verwijst voor het adviesdossier naar de adviseur. Maar ook de adviseur heeft het adviesdossier niet meer voorhanden en is hiertoe, aldus zijn stelling, op grond van artikel 2:10 BW – bewaarplicht van zeven jaar -, ook niet gehouden. De commissie kan op basis van de door partijen overgelegde stukken niet beoordelen of en in welke omvang in het gesprek in 2008 door de adviseur de vermogens- en inkomenssituatie van de klant is besproken ten behoeve van het verkrijgen van de mede-eigenaarschap.
- 3.3 De consument voert nog aan dat hij in 2008 wel beschikte over voldoende financiële middelen om de benodigde kosten te betalen voor het verkrijgen van de mede-eigenaarschap, maar dat door de adviseur is nagelaten onderzoek te verrichten naar zijn financiële vermogen. Hij heeft hiervoor ter onderbouwing een overzicht overgelegd van een Duitse spaarrekening waarop in 2008 een saldo van ongeveer € 12.000,00 stond. Hiermee wil de consument aantonen dat hij de overdrachtsbelasting van € 6000,00 in 2008 wel kon betalen.
- 3.4 Los van het feit dat de rekening niet is geverifieerd, blijft hetgeen is besproken in het adviesgesprek over vermogens- en inkomenssituatie van de consument en zijn ex-partner de in 2008, onduidelijk. Wanneer zou komen vast te staan dat er wel is gesproken over de vermogens- en inkomenssituatie van de consument en zijn ex-partner, dan is vooralsnog niet komen vast te staan dat de consument de adviseur had verwittigd van het bestaan van deze Duitse spaarrekening en het daarop aanwezige saldo.
- 3.5 Verder beticht de consument de adviseur van samenspanning met zijn ex-vrouw, in een poging om te voorkomen dat de consument mede-eigenaar van het appartement zou worden. Uit geen van de overgelegde stukken wordt ondersteuning gevonden voor dit verwijt. De commissie kan, nu de adviseur ook heeft weersproken met de ex-vrouw van de consument te hebben samengespannen, daarmee niet tot het oordeel komen dat dit verwijt gerechtvaardigd is en samenspanning een reden is voor het feit dat de mede-eigendom niet tot stand is gekomen.

## Conclusie

3.6 De commissie kan op basis van de verkregen informatie naar alle redelijkheid en billijkheid onvoldoende vaststellen dat de adviseur niet heeft gehandeld als een redelijk bekwaam en redelijk handelend adviseur. De conclusie dient dan ook te luiden dat op basis van het dossier de klacht ongegrond moet worden geacht en de daarop gebaseerde vordering niet kan worden toegewezen.

## 4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

*Deze uitspraak is een niet-bindend advies. Tegen deze uitspraak staat geen beroep open bij de Commissie van Beroep Kifid. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.*

*Binnen 2 weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout. De beslissing van de geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 1 maand na de verzenddatum van de uitspraak een schriftelijk verzoek indienen om de uitspraak aan te vullen als u vindt dat de geschillencommissie niet heeft beslist over alle onderdelen van uw vordering. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de geschillencommissie in haar uitspraak niet uitdrukkelijk al uw argumenten, ter onderbouwing van uw vordering, heeft behandeld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het reglement van de geschillencommissie vanaf 1 april 2017, te vinden op de website [www.kifid.nl/reglementen-en-statuten](http://www.kifid.nl/reglementen-en-statuten).*

## Contactgegevens Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999

Website: [www.kifid.nl](http://www.kifid.nl)