

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2023-0845

(prof. mr. M.L. Hendrikse, voorzitter en mr. K. van Oort, secretaris)

Datum uitspraak	10 november 2023
Klacht van	De heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	AS Financiële dienstverlening B.V., h.o.d.n. De Hypotheekshop Barendrecht, gevestigd te Barendrecht, verder te noemen de adviseur
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering gedeeltelijk toegewezen

Samenvatting

Wanprestatie adviseur. De consumenten stellen dat de adviseur is tekortgeschoten in de op hem rustende verplichtingen, door niet voortvarend genoeg met de hypotheekaanvraag aan de slag te gaan en de consumenten daarnaast onjuist te informeren over het bedrag dat zij konden lenen. De consumenten hebben hierdoor onverwachts eigen middelen in moeten brengen en daarnaast hebben zij kosten gemaakt doordat het passeren van de hypotheekakte moest worden uitgesteld. Naar het oordeel van de commissie komen de ingebrachte eigen middelen niet voor vergoeding in aanmerking, nu dit niet aan te merken valt als schade. De overige schade – een bedrag van € 968,12 – wordt wel toegewezen.

1. Procedure

- 1.1 De behandelend commissie, verder te noemen de commissie, beslist op basis van het reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consumenten; 2) de aanvullende stukken van de consumenten; 3) het verweerschrift van de adviseur; 4) de repliek van de consumenten en 5) de dupliek van de adviseur.
- 1.2 De consument is in deze zaak vertegenwoordigd door professioneel gemachtigde mr. B. Scheffelaar-Klots.
- 1.3 De commissie is van oordeel dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak wordt daarom op grond van de stukken beslist.
- 1.4 De consument en de adviseur hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

- 2.1 De consumenten hebben met de adviseur een overeenkomst van opdracht gesloten, waarbij is overeengekomen dat de adviseur voor de consumenten de hypotheek-aanvraag voor hun nieuwbouwwoning zou verzorgen.
- 2.2 Op 16 juni 2022 ontvingen de consumenten een renteaanbod voor een hypothecaire geldlening van in totaal € 515.317,-. Daarbij zouden door de consumenten geen eigen middelen worden ingebracht.
- 2.3 Op 14 oktober 2022 is door de geldverstrekker een offerte uitgebracht. Hierin werd een aanbod gedaan voor een hypothecaire geldlening van € 463.900,-. De consumenten moesten daarbij een bedrag van € 23.295,- aan eigen middelen inbrengen.
- 2.4 De consumenten hebben voornoemde offerte voor akkoord getekend en op 28 oktober 2022 is de hypotheekakte gepasseerd.

De klacht en vordering

- 2.5 De consumenten vorderen betaling van een bedrag van – afgerond - € 24.263,-.
- 2.6 De consumenten leggen hieraan het volgende ten grondslag. De consumenten zijn onjuist geïnformeerd door de adviseur over het bedrag dat zij konden lenen. Daardoor moesten zij onverwacht een bedrag van € 23.295,- aan eigen middelen inbrengen om de hypothecaire geldlening rond te krijgen. Als de consumenten dit hadden geweten, dan hadden zij van de koop afgezien. De consumenten zijn daarom van mening dat de adviseur dit bedrag dient te vergoeden.
- 2.7 Daarnaast hebben de consumenten door fouten van de adviseur € 200,- aan kosten voor een spoedaanvraag moeten voldoen en hebben zij een bedrag van € 768,12 aan rente moeten betalen over de periode tot aan de passeerdatum. De grond werd namelijk op 24 september 2022 rentedragend en pas op 28 oktober 2022 kon de hypotheekakte worden gepasseerd.

Het verweer

- 2.8 De adviseur heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Eigen middelen

- 3.1 De eerste vraag die voorligt, is of de adviseur gehouden is het bedrag van € 23.295,- dat de consumenten aan eigen middelen hebben moeten inbrengen dient te vergoeden. De adviseur heeft gemotiveerd betwist dat de consumenten op dit punt schade hebben geleden. Naar het oordeel van de commissie is de adviseur hiertoe niet gehouden. Dit zal hieronder worden toegelicht.
- 3.2 De commissie stelt voorop dat schade niet wordt berekend aan de hand van teleurgestelde verwachtingen.¹ Een rechtens toewijsbare schadevergoeding dient de schuldeiser (de consumenten) zoveel mogelijk in de toestand te brengen waarin hij zou verkeren indien het schadeveroorzakende feit (de wanprestatie) niet zou hebben plaatsgevonden. De consumenten zijn er niet in geslaagd te onderbouwen dat zij, uitgaande van deze maatstaf, schade hebben geleden.
- 3.3 Hoewel de commissie begrijpt dat het vervelend is voor de consumenten dat zij onverwachts een groot bedrag aan eigen middelen moesten inbrengen, is dit niet aan te merken als schade. De consumenten hadden niet in een andere financiële positie verkeerd als de adviseur de gestelde fout niet had gemaakt. In dat geval was immers direct duidelijk geweest dat de consumenten een bedrag aan eigen middelen moesten inbrengen en hadden de consumenten in dezelfde financiële positie verkeerd. Dat de consumenten eigen middelen moesten inbrengen is dan ook niet het gevolg van de gestelde onjuiste mededeling van de adviseur. Het feit dat de consumenten dit bedrag niet hebben geleend brengt hen bovendien uiteindelijk zelfs in een financieel gunstigere positie, omdat zij geen rente hoeven te betalen over dit bedrag.
- 3.4 De consumenten hebben desgevraagd nog verklaard dat zij de woning niet zouden hebben gekocht als zij hadden geweten dat zij het bedrag aan eigen middelen moesten inbrengen. Dit is echter verder niet toegelicht, laat staan onderbouwd en blijkt ook overigens nergens uit. De enkele stelling van de consumenten dat zij de woning niet zouden hebben gekocht als zij hadden geweten dat zij eigen middelen moesten inbrengen is onvoldoende om dit aan te nemen.
- 3.5 Het voorgaande leidt ertoe dat niet is gebleken dat de consumenten op dit punt schade hebben geleden. Nu geen sprake is van schade, kan de vraag of sprake is van wanprestatie door de adviseur in het midden blijven. De vordering wordt op dit punt afgewezen.

¹ Zie ook bijvoorbeeld de uitspraken GC Kifid 2018-093, 2018-276, 2021-0276 en 2022-0009.

Notariskosten en rente

3.6 Met betrekking tot de gevorderde rente van € 768,12 en de kosten voor de spoed-aanvraag bij de notaris van € 200,- is door de adviseur geen verweer gevoerd. De adviseur verbindt aan uitbetaling hiervan de voorwaarde dat de consumenten de factuur betalen, wat kennelijk nog niet is gebeurd. De vraag of de factuur moet worden voldaan staat echter los van de vraag – behoudens voor zover de adviseur een beroep zou doen op verrekening – zie vraag 61 lid 1 reglement - maar dat is hier niet aan de orde - of de adviseur gehouden is de schade van de consumenten te vergoeden. De vraag of de factuur moet worden voldaan is overigens ook niet door de consumenten aan de commissie voorgelegd, zodat de commissie daarover geen oordeel geeft. Nu de adviseur op dit punt geen verweer heeft gevoerd, wordt de vordering tot een bedrag van € 968,12 toegewezen.

Conclusie

3.7 De conclusie is dat de vordering tot een bedrag van € 968,12 wordt toegewezen en dat de vordering voor het overige wordt afgewezen.

4. De beslissing

De commissie beslist dat de adviseur een bedrag van € 968,12 aan de consument vergoedt binnen vier weken nadat deze beslissing aan partijen is verstuurd.

Deze uitspraak is bindend. Of u tegen deze uitspraak beroep kunt instellen, kunt u nalezen in regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2022, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten. In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot 6 weken na de dag van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen 2 weken na verzending van de uitspraak kunt u schriftelijk verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 2 weken na verzending van de uitspraak schriftelijk verzoeken de uitspraak aan te vullen als u vindt dat niet op alle onderdelen van uw vordering is beslist. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de Geschillencommissie Kifid niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het Reglement Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 april 2022, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999

Website: www.kifid.nl