

Einduitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2024-0141B

(mr. dr. S.O.H. Bakkerus, voorzitter, mr. F.H.E. Boerma, mr. dr. ing. A.J. Verdaas, leden en mr. S.H.H. van Zandvoort, secretaris)

Datum uitspraak	9 april 2024
Klacht van	De consument
Tegen	Hypotheek Idee B.V., gevestigd te Winschoten, verder te noemen de adviseur
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering gedeeltelijk toegewezen
Bijlagen	Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Samenvatting

Hypotheekadvies. In de tussenuitspraak heeft de commissie geoordeeld dat de adviseur zijn zorgplicht heeft geschonden door onjuiste mededelingen te doen aan de consument. De adviseur is daarom gehouden de schade die daardoor ontstaan is te vergoeden. De commissie oordeelt in de einduitspraak dat de adviseur een bedrag van € 7.459,24 aan de consument moet vergoeden. De vordering van de consument wordt gedeeltelijk 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) de tussenuitspraak van de commissie van 14 februari 2024 en 2) de aanvullende stukken van de consument.

De adviseur is in de gelegenheid gesteld om te reageren op de stukken van de consument maar heeft hiervan, ook na een herinnering, geen gebruik gemaakt.

- 1.2 De commissie heeft in de tussenuitspraak al vastgelegd dat de uitspraak in deze procedure bindend is. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

De tussenuitspraak

- 2.1 De commissie heeft bij tussenuitspraak met nummer 2024-0141A van 14 februari 2024 de eindbeslissing aangehouden.
- 2.2 De inhoud van de tussenuitspraak moet hier als ingevoegd worden beschouwd.
- 2.3 De commissie heeft in de tussenuitspraak – kort gezegd – geoordeeld dat de adviseur onzorgvuldig heeft gehandeld ten opzichte van de consument.

Op grond van adviezen en uitspraken van de adviseur heeft de consument een bod gedaan op een woning. Achteraf is gebleken dat enkele uitspraken van de adviseur niet juist waren. De adviseur is daarom gehouden om de schade van de consument te vergoeden. De commissie heeft partijen in de gelegenheid gesteld zich uit te laten over de omvang van de schade en heeft iedere verdere beslissing aangehouden.

De vordering van de consument

- 2.4 De consument vordert een schadevergoeding van € 7.459,24. Dit bedrag onderbouwt zij als volgt.
- 2.5 De adviseur heeft de consument geadviseerd dat zij maximaal € 280.000,- zou kunnen bieden op een woning. Daarbij heeft de adviseur haar medegedeeld, naar nu blijkt ten onrechte, dat zij een bedrag van € 21.000,- op haar rekening zou ontvangen na de verkoop van haar eigen woning. In de verwachting dat zij die € 21.000,- zou kunnen gebruiken om een gedeelte van haar hypothecaire geldlening af te lossen, heeft de consument een bedrag van € 290.000,- geboden op haar woning. Nu zij het bedrag van € 21.000,- niet heeft ontvangen en daarom niet heeft kunnen gebruiken ter aflossing, heeft de consument hogere maandlasten.
- 2.6 De consument heeft zelf € 10.000,- geboden boven het advies van de adviseur. Indien zij dit bedrag in mindering brengt op het verwachte bedrag van € 21.000,-, resteert een bedrag van € 11.000,- dat zij nu niet heeft kunnen aflossen. Daarom vordert zij de rentekosten over dit leningdeel als schade. Rekening houdend met een rentepercentage van 3,96% over een periode van 30 jaar, leidt dit tot een bedrag aan € 7.459,24 aan contant gemaakte rentekosten.
- 2.7 Daarnaast vordert de consument kwijtschelding van de door de adviseur in rekening gebrachte advies- en bemiddelingskosten van € 2.750,-.

De reactie van de adviseur

- 2.8 De adviseur is in de gelegenheid gesteld om te reageren op de vordering van de consument. De adviseur heeft van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt.

3. De verdere beoordeling

- 3.1 In deze einduitspraak moet de commissie een beslissing nemen over de vergoeding die de adviseur aan de consument dient te betalen.

De contant gemaakte rentekosten

- 3.2 De consument vordert een bedrag van € 7.459,24 aan contant gemaakte rentekosten. De onderbouwing daarvan is opgenomen onder punt 2.5 en 2.6 van deze uitspraak.

De adviseur heeft de vordering van de consument niet weersproken. De commissie zal de vordering van de consument tot vergoeding van de rentekosten daarom toewijzen.

De advies- en bemiddelingskosten

- 3.3 De consument vordert dat de advies- en bemiddelingskosten van de adviseur worden kwijtgescholden. De commissie wijst deze vordering af en zal dat toelichten.
- 3.4 De consument heeft de adviseur benaderd met de wens een geldleningsovereenkomst aan te gaan voor de aankoop van haar nieuwe woning. Vervolgens hebben de consument en de adviseur daarover gesprekken gevoerd en heeft de consument stukken aangeleverd voor de aanvraag bij de geldverstrekker. Tussen de consument en de adviseur is daarom een overeenkomst tot opdracht tot stand gekomen zoals bedoeld in artikel 7:400 Burgerlijk Wetboek (BW). Het zetten van een handtekening op een schriftelijke overeenkomst is daarvoor niet vereist. De consument is daarom op grond van artikel 7:405 BW loon verschuldigd aan de adviseur.
- 3.5 De commissie stelt vast dat de adviseur, conform de opdracht, werkzaamheden heeft verricht voor de totstandkoming van de geldleningsovereenkomst. De geldleningsovereenkomst is ook tot stand gekomen. De commissie ziet daarom geen aanleiding om de adviseur geen loon te doen toekomen voor de werkzaamheden die hij heeft verricht. De schade die de consument heeft geleden door de onjuiste mededelingen van de adviseur wordt gecompenseerd met het in punt 3.2 van de uitspraak bepaalde bedrag. De vordering van de consument tot kwijtschelding van de advies- en bemiddelingskosten wordt daarom afgewezen.

4. De beslissing

De commissie beslist dat de adviseur een bedrag van € 7.459,24 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 oktober 2023, 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

Bijlage – Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

In deze bijlage zijn de teksten te vinden van de wetsartikelen waarnaar wordt verwezen in de uitspraak.

Burgerlijk Wetboek

Artikel 7:400

1. *De overeenkomst van opdracht is de overeenkomst waarbij de ene partij, de opdrachtnemer, zich jegens de andere partij, de opdrachtgever, verbindt anders dan op grond van een arbeidsovereenkomst werkzaamheden te verrichten die in iets anders bestaan dan het tot stand brengen van een werk van stoffelijke aard, het bewaren van zaken, het uitvoeren van werken of het vervoeren of doen vervoeren van personen of zaken.*
2. (...)

Artikel 7:405

1. *Indien de overeenkomst door de opdrachtnemer in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf is aangegaan, is de opdrachtgever hem loon verschuldigd.*
2. *Indien loon is verschuldigd doch de hoogte niet door partijen is bepaald, is de opdrachtgever het op de gebruikelijke wijze berekende loon of, bij gebreke daarvan, een redelijk loon verschuldigd.*