

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2022-0668

(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. M.J. de Hon-Sint Jago, secretaris)

Klacht ontvangen op	23 juni 2021
Ingediend door	De consument
Tegen	De Volksbank N.V. h.o.d.n. SNS, gevestigd te Utrecht, verder te noemen de geldverstrekker; en Eficacia B.V. h.o.d.n. SNS, gevestigd te Hattem, verder te noemen de adviseur
Datum uitspraak	5 augustus 2022
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering gedeeltelijk toegewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Samenvatting

Dwaling. Klacht over de zorgplicht van de geldverstrekker en/of van de hypotheekadviseur. De consument stelt dat de geldverstrekker en/of de adviseur bij de overdracht bij de notaris opdracht had moeten doen om haar mede-eigenaar te maken van de woning. Volgens haar had zij op zijn minst gewaarschuwd moeten worden voor de gevaren en risico's van hoofdelijke aansprakelijkheid voor een hypothecaire geldlening, zonder mede-eigenaar te worden van het onderpand. De commissie is van oordeel dat er geen sprake is van dwaling. Volgens de commissie heeft de geldverstrekker ook haar zorgplicht niet geschonden. Wel heeft de geldverstrekker ter zitting aangeboden de helft van het gevorderde voor haar rekening te nemen. De commissie gaat ervan uit dat de geldverstrekker dit aanbod gestand zal doen. De adviseur heeft haar zorgplicht wel geschonden en dient een deel van de advieskosten te vergoeden.

I. De 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) het verweerschrift van de geldverstrekker en de adviseur¹; 3) de repliek van de consument; 4) de dupliek van de geldverstrekker en de adviseur; 5) de aanvullende reactie van de consument en 6) de aanvullende reactie van de geldverstrekker en de adviseur.

¹ De geldverstrekker en de adviseur hebben ervoor gekozen om gezamenlijk op de klacht van de consument te reageren.

- 1.2 Partijen zijn opgeroepen voor een digitale hoorzitting op 18 maart 2022. De consument nam deel aan de hoorzitting. Namens de geldverstrekker en de adviseur namen deel: [naam 1] en [naam 2].
- 1.3 De consument, de adviseur en de geldverstrekker 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 In 2018 heeft de consument met haar toenmalige partner (hierna: ex-partner) de geldverstrekker benaderd om een hypothecaire geldlening af te sluiten voor een woning in [plaatsnaam] (hierna: de woning). Op 1 augustus 2018 hebben zij voor het verkrijgen van een gezamenlijke financiering voor de woning een overeenkomst van opdracht gesloten met een adviseur, handelend onder de naam van de geldverstrekker. De geldverstrekker heeft op 30 januari 2019 een bindende offerte opgesteld voor een hypothecaire geldlening op naam van de consument en haar ex-partner. Op 12 februari 2019 is de woning bij de notaris op naam van enkel de ex-partner van de consument overgedragen. Op enig moment daarna in 2019 is de relatie van de consument en haar ex-partner verbroken en heeft de consument de gezamenlijke woning verlaten.
- 2.2 In de periode december 2019 tot en met april 2020 heeft de geldverstrekker de consument en haar ex-partner per brief geïnformeerd over betalingsachterstanden van de maandelijkse termijnen. In die periode, op 14 januari 2020, heeft de consument een e-mail ontvangen over een betalingsregeling die de ex-partner met de geldverstrekker had getroffen. Enige tijd later, op [datum] 2020, is de ex-partner van de consument overleden. Vanaf dat moment is de betalingsachterstand verder opgelopen.
- 2.3 Op 12 oktober 2020 heeft de consument per e-mail een klacht ingediend bij de geldverstrekker. Op 24 maart 2021 heeft de geldverstrekker de klacht, mede namens de adviseur, per brief afgewezen. De verdere uitwisseling van standpunten tussen partijen in de interne klachtprocedure heeft niet geleid tot een oplossing van de klacht.
- 2.4 De betalingsachterstand is daarna verder opgelopen naar € 21.357,42 per 22 juli 2021. Vervolgens is de erfgename (namelijk de zus) van de overleden ex-partner op enig moment in 2021 benoemd tot vereffenaar.

In die hoedanigheid heeft de erfgename de woning op 18 november 2021 onderhands verkocht voor € 396.000,- waardoor een restschuld resteert. De restschuld is voor de helft voor rekening van de consument en bedraagt op 18 maart 2022: € 10.647,-.

De vordering en de klacht

- 2.5 De consument vordert volledige kwijtschelding van de restschuld en eventuele bijkomende kosten. Primair stelt de consument dat er sprake is van dwaling, als gevolg van onvoldoende informatie van de geldverstrekker. Zij stelt dat de geldverstrekker haar niet heeft geïnformeerd over haar rechtspositie ten aanzien van de woning. Zij had gewezen moeten worden op de gevolgen en risico's van hoofdelijke aansprakelijkheid voor een hypothecaire geldlening, zonder eigenaar te zijn van de onderliggende woning. Volgens de consument is daarbij van belang dat zij en haar ex-partner altijd hadden beoogd om samen eigenaar te worden van de betreffende woning. Deze wens is tijdens het adviestraject met de adviseur besproken en deze wens was bij de geldverstrekker bekend. De consument stelt dat zij niet bewust was van de risico's en gevolgen van het ondertekenen van de offerte voor de hypothecaire geldlening en dat zij dit niet had gedaan als zij had geweten dat zij geen eigenaar werd van de woning.
- 2.6 Subsidiair stelt de consument dat de geldverstrekker en/of de adviseur ernstig is tekortgeschoten in haar zorgplicht jegens haar en dat de geldverstrekker onrechtmatig heeft gehandeld. De consument heeft haar stelling als volgt onderbouwd.
- 2.7 Ten eerste stelt de consument dat de geldverstrekker en/of de adviseur haar op basis van de zorgplicht had moeten beschermen tegen het gevaar van eigen lichtvaardigheid en gebrek aan inzicht. Zij stelt dat zij geïnformeerd had moeten worden over de gevolgen en risico's van het aanvaarden van hoofdelijke aansprakelijkheid voor een woning waarvan zij geen eigenaar zou worden. Volgens de consument heeft de geldverstrekker ook belangrijke informatie achtergehouden. Nadat de geldverstrekker de notaris op 5 februari 2019 per e-mail had geïnformeerd dat de consument ook eigenaar moest worden van de woning, heeft de notaris direct daarna geantwoord dat alleen de ex-partner van de consument eigenaar zou worden van de woning. Volgens de consument was de geldverstrekker dus op de hoogte van de situatie, maar heeft die er vervolgens voor gekozen om haar niet te informeren.
- 2.8 De consument stelt ten tweede dat de geldverstrekker heeft verzuimd de notaris opdracht te geven om haar mede-eigenaar te maken van de woning. Deze handeling had de consument van de geldverstrekker verwacht, omdat deze zelf heeft aangegeven alleen hypotheekaanvragen in behandeling te nemen van aanvragers die beide eigenaar zijn of worden.

Daarnaast heeft de geldverstrekker aangegeven dat ook zij beoogde dat de consument mede-eigenaar zou worden van de woning. De consument stelt dat de geldverstrekker er daarom verantwoordelijk voor was om de notaris opdracht te geven haar mede-eigenaar te maken. Verder betwist de consument dat zij, toen zij in het verleden eigenaar werd van een woning, zelf opdracht moest doen bij de notaris om eigenaar te worden van een woning.

- 2.9 Ten derde stelt de consument dat de geldverstrekker heeft verzuimd haar tijdig te informeren over de betalingsachterstanden. Hierdoor zijn de achterstanden en de bijkomende kosten onnodig opgelopen. De consument stelt dat zij meerdere malen informatie bij de geldverstrekker heeft opgevraagd, maar dat zij toen niet werd geïnformeerd over een betalingsachterstand. Volgens de consument had de geldverstrekker contact met haar op kunnen nemen, omdat haar e-mailadres bekend was. Ook nadat de consument in juni 2020 van de notaris vernam dat zij geen mede-eigenaar was van de woning van haar ex-partner en zij daarover contact opnam met de geldverstrekker, is zij niet over een betalingsachterstand geïnformeerd. Pas in een later telefoongesprek heeft de geldverstrekker haar dit meegedeeld.
- 2.10 Tot slot stelt de consument dat de woning door toedoen van de geldverstrekker voor een te lage prijs is verkocht. Zo had de woning volgens de consument openbaar verkocht moeten worden, in plaats van onderhands. De consument geeft aan dat zij meerdere kennissen heeft die hun interesse in de woning hebben laten blijken. Bij een openbare verkoop had de woning minimaal € 496.800,- kunnen opbrengen, waardoor er geen restschuld zou zijn geweest.

Het verweer

- 2.11 De geldverstrekker heeft, mede namens de adviseur, de volgende verweren gevoerd. Ten eerst stelt de geldverstrekker dat van dwaling geen sprake is, omdat zij de consument niet onjuist heeft ingelicht of ongeoorloofd heeft gezwegen. Zij heeft de consument immers in de offerte geïnformeerd over de betekenis en de gevolgen van hoofdelijke aansprakelijkheid. Daarnaast was de geldverstrekker er samen met de adviseur juist vanuit gegaan dat de consument mede-eigenaar zou worden. In het adviesplan was dit het uitgangspunt en de geldverstrekker heeft de notaris hierover op 5 februari 2019 geïnformeerd. De geldverstrekker merkt nog op dat zij het antwoord van de notaris op voorgenoemde e-mail niet heeft ontvangen. Zij was daarom niet op de hoogte van de vermelding in de e-mail van de notaris dat de consument geen eigenaar zou worden van de woning. De geldverstrekker betwist dat zij na de overdracht van de woning een kopie van de leveringsakte heeft ontvangen.

Dit is volgens de geldverstrekker ook niet gebruikelijk. Als geldverstrekker kon zij dus niets controleren of constateren.

- 2.12 Ten tweede hadden de consument, haar ex-partner en de notaris volgens de geldverstrekker een gedeelde verantwoordelijkheid om de consument mede-eigenaar te maken van de woning. Zij hadden de opdracht daartoe bij de notaris moeten doen, niet de geldverstrekker. Hoewel het de voorkeur heeft van de geldverstrekker dat beide aanvragers ook eigenaar worden van de woning, is dit geen wettelijke of contractuele verplichting. Daarnaast heeft de consument eerder een woning gekocht en wist zij volgens de geldverstrekker daarom hoe zij (mede-)eigenaar kon worden.
- 2.13 Ten derde betwist de geldverstrekker de stelling van de consument dat de zij te weinig heeft gedaan om de restschuld te beperken. Zo is de woning volgens de geldverstrekker niet voor een te lage prijs verkocht. De erfgename van de ex-partner van de consument had het recht om de woning te verkopen. De verkoopprijs van de woning was € 396.000,- en was niet onredelijk, gezien dat deze de taxatiewaarde van de woning met € 6.000,- overstijgt. De geldverstrekker had de verkoop van de woning om die reden niet kunnen belemmeren.
- 2.14 Juist de consument heeft volgens de geldverstrekker te weinig gedaan om de restschuld te beperken. Zij was volgens de geldverstrekker tijdens het adviestraject gewaarschuwd over haar rechtspositie bij het overlijden van haar partner. Bij het aangaan van de hypothecaire geldlening is de consument namelijk geadviseerd om een overlijdensrisico af te sluiten. Dat heeft zij niet gedaan en daarmee heeft zij het risico op betalingsproblemen en gedwongen verkoop bij overlijden geaccepteerd. Ook is haar geadviseerd om een samenlevingscontract en/of testament op te stellen, wat uiteindelijk niet is gebeurd. Verder stelt de geldverstrekker dat de consument de betalingsachterstand bewust heeft laten oplopen. Zo heeft zij de geldverstrekker niet geïnformeerd over de relatiebreuk en haar vertrek uit de woning, terwijl zij op basis van de contractvoorwaarden wel verplicht was om haar adreswijziging door te geven. Daarbij heeft zij tijdens de gehele looptijd van de financiering geen initiatief genomen om (een deel van) de maandelijkse verplichtingen te voldoen en/of een betalingsregeling te treffen. De consument reageerde ook niet op de aanmaningsbrieven de geldverstrekker haar heeft gestuurd. De geldverstrekker merkt daarbij op dat zij op basis van de algemene voorwaarden niet verplicht is om via e-mail met de consument te corresponderen.

3. De beoordeling

Waar het om gaat

- 3.1 Het geschil gaat om de vraag of de geldverstrekker en/of adviseur haar zorgplicht jegens de consument heeft geschonden en of de geldverstrekker gehouden is om de restschuld en eventuele bijkomende kosten kwijt te schelden. De commissie oordeelt hierover als volgt.

Er is geen sprake van dwaling

- 3.2 Volgens artikel 6:228 lid I van het Burgerlijk Wetboek (BW) is een overeenkomst die tot stand is gekomen onder invloed van dwaling en bij een juiste voorstelling van zaken niet zou zijn gesloten, vernietigbaar als er sprake is van ongeoorloofd zwijgen of een onjuiste inlichting van de wederpartij. Uit de uitwisseling van stellingen van partijen blijkt niet dat de geldverstrekker bij ondertekening van de overeenkomst op de hoogte was dat de consument geen mede-eigenaar zou worden van de woning. Ook is niet gebleken dat de geldverstrekker een verklaring heeft gedaan dat de consument mede-eigenaar zou worden. Verder is niet gebleken dat de geldverstrekker informatie over mede-eigenaarschap ongeoorloofd heeft verzwegen. Dit laatste blijkt uit het feit dat de geldverstrekker op het moment van ondertekening niet op de hoogte was dat de consument na het ondertekenen van de offerte geen eigenaar zou worden van de woning. De commissie is dus van oordeel dat er geen sprake is van dwaling.

Zorgplicht van de geldverstrekker

- 3.3 De commissie stelt voorop dat financieel dienstverleners, zoals de geldverstrekker, mede gelet op hun maatschappelijke positie, een bijzondere zorgplicht hebben ten opzichte van hun cliënten, die onder meer met zich meebrengt dat zij cliënten dienen te wijzen op de risico's van bepaalde producten. De omvang van de zorgplicht is afhankelijk van de omstandigheden van het geval en de aard van de verleende dienst.²
- 3.4 Naar het oordeel van de commissie heeft de geldverstrekker haar zorgplicht niet geschonden. Dat oordeel wordt als volgt toegelicht.

² Kifid GC nr. 2020-469, overweging 4.9, te vinden op ww.kifid.nl

De geldverstrekker had niet kunnen voorkomen dat de consument geen mede-eigenaar werd

3.5 De commissie is van oordeel dat de geldverstrekker niet had kunnen voorkomen dat de consument geen mede-eigenaar werd, omdat zij er bij ondertekening van de offerte niet van op de hoogte was dat de consument twee weken later bij de overdracht van de woning geen mede-eigenaar zou worden (zie ook overweging 3.2). Uit de stellingen van de geldverstrekker en de stukken die zij ter onderbouwing heeft aangeleverd blijkt juist dat ook zij ervan uitging dat de consument (mede-)eigenaar zou worden. De geldverstrekker heeft betwist dat zij een e-mail heeft ontvangen van de notaris waarin was aangegeven dat de consument geen mede-eigenaar zou worden. Bij gebrek aan bewijs dat de geldverstrekker de e-mail wel zou hebben ontvangen, acht de commissie het aannemelijk dat de geldverstrekker vóór de overdracht van de woning niet op de hoogte was van het feit dat de consument geen mede-eigenaar zou worden. Van de geldverstrekker hoefde niet verwacht worden dat zij handelde op voor haar onbekende informatie.

3.6 Uit de verklaringen die schriftelijk zijn gedaan en tijdens de hoorzitting, is gebleken dat de geldverstrekker na de overdracht van de woning geen controle heeft uitgevoerd of de aktes overeenkwamen met de bedoelingen van alle partijen. De geldverstrekker heeft ter zitting verklaard dat er pas enkele maanden later navraag is gedaan en een controle van stukken heeft plaatsgevonden. In dat verband heeft de geldverstrekker ter zitting aangegeven dat zij voortvarender had kunnen handelen met betrekking tot de controle van de stukken. Dat de geldverstrekker anders had kunnen handelen, betekent echter nog niet dat zij haar zorgplicht heeft geschonden. Naar het oordeel van de commissie leidt het handelen van de geldverstrekker bij de controle van de stukken ook niet tot een dergelijke zorgplichtschending.

De geldverstrekker is niet verplicht om de notaris opdracht te geven tot eigenaarschap

3.7 De commissie verwierpt de stelling van de consument dat de geldverstrekker de opdracht aan de notaris had moeten geven om de consument mede-eigenaar te maken van de woning. Een dergelijke verplichting volgt niet uit wet- en regelgeving. Ook de (bijzondere) zorgplicht van de geldverstrekker die onder 3.3 is besproken, reikt niet zover dat de geldverstrekker verplicht was om de opdracht bij de notaris te doen. Het is aan de kopende partij om te bepalen wie eigenaar wordt.

De consument was voldoende geïnformeerd over de betalingsachterstanden

3.8 Verder is de commissie van oordeel dat de consument voldoende is geïnformeerd over de betalingsachterstanden.

Uit de uitwisseling van standpunten tussen partijen is gebleken dat de geldverstrekker de consument meerdere malen per brief heeft geïnformeerd over de betalingsachterstanden. Hoewel het volgens het rapport van de AFM over achterstandsbeheer is aan te raden om meerdere communicatiemiddelen in te zetten, waaronder e-mail, is de geldverstrekker dit niet verplicht.³

De consument heeft zich onvoldoende ingespannen om de betalingsachterstand te beperken

3.9 De commissie is van oordeel dat de consument zich onvoldoende heeft ingespannen om de betalingsachterstanden te beperken. De geldverstrekker heeft aangevoerd dat de consument op basis van de contractvoorwaarden wel verplicht was om haar adreswijziging door te geven, maar dat de consument dit pas op 20 juli 2020 heeft gedaan. De consument heeft schriftelijk en tijdens de hoorzitting de gelegenheid gehad om deze stelling te weerspreken. Dit heeft zij niet gedaan. Daarnaast merkt de commissie op dat de consument de betalingsachterstand verder heeft laten oplopen, zonder daarbij blijkt te geven dat zij naar een oplossing zocht voor de betalingsachterstand. Uit de brief van 10 april 2020 blijkt dat de openstaande vordering toen nog maar € 3.421,53 bedroeg. Uit de stukken van de geldverstrekker blijkt dat de betalingsachterstand op 22 juli 2021 was opgelopen naar € 21.357,42. Onder andere uit de brief van 3 maart 2021 die namens de consument aan de geldverstrekker is verstuurd, blijkt dat de consument vanaf medio juni 2020 op de hoogte was van de betalingsachterstand. Niet is gebleken dat zij actie heeft ondernomen om deze te beperken. Ook als de consument wel eigenaar was geworden van de woning, was zij tot betaling van de maandtermijnen gehouden.

De instemming met onderhandse verkoop van de woning was niet onrechtmatig

3.10 De commissie gaat niet mee met de stelling van de consument dat de geldverstrekker ten onrechte heeft ingestemd met een onderhandse verkoop van de woning die als onderpand diende voor de hypothecaire geldlening. Hoewel denkbaar (maar niet zeker is) dat een woning bij openbare verkoop meer oplevert, had de erfgenaam van de ex-partner van de consument het recht om de woning (tegen een redelijke prijs) onderhands te verkopen. Uit het taxatierapport van 20 september 2021 blijkt dat de marktprijs voor de woning maximaal € 390.000,- is. Uit het taxatierapport van 19 oktober 2021 blijkt dat de marktprijs voor de woning maximaal € 350.000,- is. Uit het Calcasa rapport van 16 december 2021 (een maand na de verkoop van de woning) blijkt een 'gedwongen onderhandse verkoopwaarde' van € 382.000,- en een marktwaarde van € 417.000,-.

³ AFM 2021, 'Achterstandsbeheer Consumptief krediet', te vinden op www.afm.nl.

Gelet op de berekende marktwaardes is de verkoopprijs van € 396.000,- bij de onderhandse verkoop naar het oordeel van de commissie niet onredelijk.

Zorgplicht van de adviseur

- 3.11 Tussen de consument en de adviseur van de geldverstrekker is een overeenkomst van opdracht gesloten. Op grond van artikel 7:401 van het Burgerlijk Wetboek (BW) is de adviseur verplicht de zorg van een goed opdrachtnemer in acht te nemen. Daarbij dient de adviseur tegenover zijn opdrachtgever de zorg te betrachten die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend adviseur mag worden verwacht.⁴ 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 passend adviseert.
- 3.12 De commissie erkent de complexiteit van dit geschil en het feit dat de ex-partner van de consument en de notaris ook een rol hebben gespeeld in dit geschil. Op basis van de stellingen en onderbouwingen van partijen is de commissie van oordeel dat de adviseur zijn zorgplicht heeft geschonden en zij licht haar oordeel als volgt toe.

De adviseur heeft de consument onvoldoende begeleid

- 3.13 De adviseur heeft niet gehandeld conform de zorg die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend adviseur mag worden verwacht, omdat hij de consument onvoldoende heeft begeleid bij de afsluiting van de hypothecaire geldlening. Uit de overeenkomst van opdracht van 1 augustus 2018 blijkt dat de adviseur de opdracht heeft gekregen om advies te geven over een nieuwe hypotheek en om begeleiding te verlenen bij de afsluiting van de geadviseerde hypotheek en verzekering(en). In de overeenkomst staat onder ‘Wat kunt u verwachten?’ vermeld dat “we ervoor zorgen dat u de hypotheek en verzekeringen kunt afsluiten en dat alle informatie bij de notaris komt. Deze opdracht eindigt als u de hypotheekakte bij de notaris hebt ondertekend en de verzekeringen zijn afgesloten.” Op basis van het contract had van de adviseur verwacht mogen worden dat hij de consument actief begeleidde bij het afsluiten van de hypotheek en het verstrekken van alle relevante informatie aan de notaris. De informatie dat de consument mede-eigenaar beoogde te worden van de woning viel onder de gegeven omstandigheden onder dergelijke relevante informatie. Daarbij is van belang dat de adviseur en de geldverstrekker ter zitting hebben aangegeven dat er ten aanzien van het proces van het controleren van de stukken rondom de overdracht van de woning bij de notaris beter had gekund.

⁴ Zie Hoge Raad 6 september 2013, ECLI:NL:HR:2013:CA1725 (overweging 3.4.2), te vinden op www.rechtspraak.nl.

De gevolgen van deze beslissing

- 3.14 Nu vaststaat dat de geldverstrekker haar zorgplicht niet heeft geschonden, is er geen grond om de consument een schadevergoeding toe te kennen. De geldverstrekker heeft zich tijdens de zitting niettemin bereid getoond om de helft van de vordering van de consument voor haar rekening te nemen. Uitgaande van een restschuld van € 10.647,- (peildatum: 18 maart 2022) komt dit neer op een bedrag van € 5.323,50. De commissie gaat er vanuit dat de geldverstrekker dit aanbod gestand zal doen.
- 3.15 Nu de adviseur naar het oordeel van de commissie (onder 3.13) zijn zorgplicht heeft geschonden, buigt de commissie zich over de vraag welke schade hieruit is voortgevloeid. De commissie is van oordeel dat er geen sprake van causaal verband tussen het gebrek in de advisering van de adviseur en de restschuld waarmee de consument is geconfronteerd. Daarbij is van belang dat de consument er medeverantwoordelijk voor is dat zij geen eigenaar werd van de woning. Het had namelijk mede op haar weg gelegen om bij de notaris na te gaan welke stukken zij ondertekende. Ook is het onwaarschijnlijk dat zij tot juni 2020 niet op de hoogte was van het feit dat zij geen eigenaar was geworden van de woning. Uit niets is gebleken dat de consument na het verbreken van de relatie stappen heeft ondernomen om de woning te willen verdelen en/of verkopen. Verder heeft de commissie al eerder (onder 3.9) overwogen dat de consument niet schadebeperkend heeft opgetreden. Gelet op het voorgaande, komt de restschuld niet voor vergoeding in aanmerking. Wel acht de commissie het redelijk dat de adviseur de kosten voor de begeleiding bij het afsluiten van de hypotheek van € 850,- terugbetaalt aan de consument. Al het overige wat de consument vordert wordt afgewezen.

4. De beslissing

De commissie beslist dat de adviseur een bedrag van € 850,- aan de consument vergoedt, binnen vier weken nadat deze beslissing aan partijen is verstuurd. Het overig gevorderde wordt afgewezen.

Deze uitspraak is een bindend advies. Tegen deze uitspraak kunt u beroep instellen bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening als wordt voldaan aan de vereisten van artikel 2 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Voor het instellen van beroep geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Het reglement van de commissie van beroep en meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van vergissingen in de uitspraak zoals schrijffouten, een verkeerde naam/datum of rekenfouten. De beslissing van de geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Binnen een maand na de verzenddatum van de uitspraak kunt u 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, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Bijlage - Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek

Artikel 228

- 1 Een overeenkomst die is tot stand gekomen onder invloed van dwaling en bij een juiste voorstelling van zaken niet zou zijn gesloten, is vernietigbaar:
 - a. indien de dwaling te wijten is aan een inlichting van de wederpartij, tenzij deze mocht aannemen dat de overeenkomst ook zonder deze inlichting zou worden gesloten;
 - b. indien de wederpartij in verband met hetgeen zij omtrent de dwaling wist of behoorde te weten, de dwalende had behoren in te lichten;
 - c. indien de wederpartij bij het sluiten van de overeenkomst van dezelfde onjuiste veronderstelling als de dwalende is uitgegaan, tenzij zij ook bij een juiste voorstelling van zaken niet had behoeven te begrijpen dat de dwalende daardoor van het sluiten van de overeenkomst zou worden afgehouden.
- 2 De vernietiging kan niet worden gegrond op een dwaling die een uitsluitend toekomstige omstandigheid betreft of die in verband met de aard van de overeenkomst, de in het verkeer geldende opvattingen of de omstandigheden van het geval voor rekening van de dwalende behoort te blijven.

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek

Artikel 401

De opdrachtnemer moet bij zijn werkzaamheden de zorg van een goed opdrachtnemer in acht nemen.