

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0239

(mr. J. van der Groen, voorzitter, drs. P.M. Mallekoote, mr. dr. ing. A.J. Verdaas, leden en mr. F. Faes, secretaris)

Datum uitspraak	24 maart 2025
Klacht van	De consument
Tegen	Lamper Financieel Advies, gevestigd te Voorthuizen, verder te noemen de adviseur
Aard uitspraak	Beslissing over de behandelbaarheid
Uitkomst	Klacht niet behandelbaar
Bijlage	Relevante bepalingen uit de volmacht

Samenvatting

De consument heeft aan een derde een notariële volmacht verstrekt. Die derde heeft op basis van de volmacht de adviseur verzocht om voor de consument een hypothecaire geldlening te regelen voor de aankoop van een woonboerderij. De adviseur heeft vervolgens (mede) op naam van de consument een hypothecaire geldlening aangevraagd bij een bank. De aangevraagde geldlening is door de bank aan de consument verstrekt. Enige tijd later is de woonboerderij met een restschuld verkocht. De consument houdt de adviseur aansprakelijk voor de restschuld. Naar het oordeel van de commissie is de klacht op grond van het reglement niet-behandelbaar. De consument heeft namelijk geen financiële dienst afgenomen van de adviseur.

1. Procedure

- 1.1 De behandelend commissie, verder te noemen de commissie, beslist op basis van het Reglement Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 oktober 2023 (hierna: het 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 adviseur; 3) de repliek van de consument; 4) de dupliek van de adviseur en 5) de aanvullende stukken van de consument van 28 november 2024.
- 1.2 Partijen zijn opgeroepen voor een digitale hoorzitting op 29 november 2024. De consument nam deel aan de hoorzitting, samen met haar vertegenwoordigers: de heer mr. J. Veninga, advocaat kantoorhoudende te Leeuwarden en mevrouw mr. A. Petrescu, advocaat en tolk. Namens de adviseur namen deel: heer [naam 1], en de heer mr. N. Borm, advocaat kantoorhoudende te Deventer.

2. Het geschil

Opmerking vooraf

- 2.1 De commissie merkt op dat partijen over en weer de nodige feiten en argumenten naar voren hebben gebracht en op elkaars standpunten hebben gereageerd. De commissie zal zich in dit geval beperken tot de kern van de klacht, zoals hierna verwoord. In de uitspraak staan enkel de feiten vermeld die relevant zijn voor de beoordeling. Dit neemt niet weg dat de commissie kennis heeft genomen van alle stukken en argumenten die door partijen naar voren zijn gebracht.

Wat is er gebeurd?

- 2.2 Op 8 oktober 2018 heeft de consument bij een notaris een volmacht getekend, waarbij de heer [naam 2] (hierna: persoon 1) is gemachtigd om voor de consument op treden. De relevante passages uit deze volmacht zijn opgenomen in de bijlage bij de uitspraak.
- 2.3 Vervolgens heeft persoon 1, als gevolmachtigde van de consument, de adviseur verzocht om voor de consument en mevrouw [naam 3] (hierna: persoon 2) een hypothecaire geldlening te regelen voor de financiering van een woonboerderij in [plaatsnaam] (hierna: de woonboerderij).
- 2.4 Op 8 oktober 2018 heeft persoon 1 namens de consument en persoon 2 de koopovereenkomst voor de aankoop van de woonboerderij ondertekend.
- 2.5 De adviseur heeft vervolgens op naam van de consument en persoon 2 een hypothecaire geldlening aangevraagd bij ABN AMRO Bank N.V. (hierna: de bank). De bank heeft de gevraagde geldlening van € 920.000,- aan de consument en persoon 2 verstrekt.
- 2.6 De woonboerderij is op enig moment verkocht. De verkoopopbrengst was onvoldoende om de geldlening af te lossen, waardoor er sprake is van een restschuld van € 232.390,24. De consument is door de rechtbank veroordeeld om de restschuld, vermeerderd met rente en kosten, aan de bank te betalen.
- 2.7 Op 9 juni 2023 heeft de consument een klacht ingediend bij de adviseur en hem aansprakelijk gesteld voor de restschuld. Uitwisseling van standpunten tussen partijen heeft niet geleid tot een oplossing van de klacht van de consument, waarna zij haar klacht in maart 2024 bij Kifid heeft ingediend.

De klacht en vordering

- 2.8 De consument vordert dat de adviseur een bedrag van € 232.390,- aan haar vergoedt, verhoogt met wettelijke rente vanaf 3 juni 2021.

- 2.9 Aan deze vordering legt de consument – kort gezegd – het volgende ten grondslag:
- De consument wist niet dat zij bij de notaris een volmacht had ondertekend. Zij dacht enkel een garantstelling voor een bedrag van € 190.000,- ten behoeve van persoon 1 te hebben verstrekt. Een door haar ingediende klacht tegen de notaris is door de tucht-rechter in oktober 2022 gegrond verklaard onder oplegging van een berisping aan de notaris.
 - De consument is er pas in oktober 2019 van op de hoogte geraakt dat zij mede-eigenaar was geworden van de woonboerderij en dat er ten behoeve van de financiering van de aankoop van die woonboerderij mede op haar naam een hypothecaire geldlening bij de bank was afgesloten.
 - De adviseur heeft onzorgvuldig en onrechtmatig gehandeld tegenover de consument. De consument heeft de adviseur nooit opdracht gegeven om een financiering te regelen. Ook heeft zij de adviseur nooit ontmoet. De adviseur heeft nooit contact opgenomen met de consument en hij heeft nooit gegevens of informatie bij haar opgevraagd. Ook heeft de adviseur in strijd met verschillende bepalingen uit de Wet op het financieel toezicht gehandeld. De consument had bij lange na niet de financiële middelen om de geldlening aan te gaan. Niet enkel de volmacht op zich was opmerkelijk en had bij de adviseur tot vragen moeten leiden, ook de onderbouwing van het inkomen van de consument is uiterst twijfelachtig.

Het verweer

- 2.10 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

Behandelbaarheid van de klacht

- 3.1 De commissie zal eerst ambtshalve onderzoeken of zij de klacht op basis van het reglement in behandeling kan nemen.
- 3.2 Vraag 1 van het reglement bepaalt het volgende: *“Kifid behandelt klachten over financiële diensten waarop Nederlands recht van toepassing is. U moet de financiële dienst als privépersoon afnemen.”* In vraag 5 onder 1 van het reglement is bepaald: *“Iedereen die als privépersoon een financiële dienst afneemt, kan een klacht indienen.”* Uit deze bepalingen volgt dat de Geschillencommissie een klacht van een consument over een financiële dienst alleen behandelt als de consument die ook daadwerkelijk *afneemt*; met andere woorden de consument moet zelf degene zijn die een overeenkomst met de financiële dienstverlener heeft gesloten.

- 3.3 De commissie oordeelt dat de klacht niet behandelbaar is, omdat de consument in het onderhavige geval geen financiële dienst heeft afgenomen van de adviseur. Dit zal hierna worden toegelicht.
- 3.4 Naar het oordeel van de commissie was de door de consument ondertekende volmacht ontoereikend om een overeenkomst inzake advies en bemiddeling tussen de consument en de adviseur tot stand te brengen. De tekst van de volmacht behelst namelijk niet de opdracht aan de adviseur tot advies en bemiddeling inzake een geldlening.
- 3.5 Dit betekent dat er, terzake advies en bemiddeling inzake een geldlening, geen sprake was van een rechtsgeldige vertegenwoordiging door persoon 1 en daarmee is er geen overeenkomst tot stand gekomen tussen de consument en adviseur. Nu er geen overeenkomst tot stand is gekomen tussen de consument en de adviseur, heeft de consument – in die zin – dus ook geen dienst afgenomen van de adviseur. Daarmee is niet voldaan aan vraag 1 en vraag 5 van het reglement. Gelet hierop is de klacht niet-behandelbaar. De commissie komt dan ook niet toe aan de inhoudelijke behandeling van de klacht.

4. De beslissing

De commissie verklaart de klacht niet-behandelbaar.

In deze uitspraak is de commissie tot de conclusie gekomen dat uw klacht niet-behandelbaar is. Tegen deze beslissing kunt u geen beroep instellen bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Desgewenst kunt u zich tot de burgerlijke rechter wenden.

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 oktober 2023, 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 de volmacht

[...]

The appeared declares to appoint to her attorney, for the following act:

- *Mister [naam en adresgegevens van de gevolmachtigde], and or every employee of [naam notarisakantoor], acting both jointly as well as separately;*
- *to appear and represent her in all respects and the rights and interests without exception, as in the field of contract law, business law, tax law, litigation and any other jurisdiction to observe and exercise;*
- *specially to act for and on behalf of the undersigned to negotiate the price according the evaluation rapport, sign the purchase agreement and at the passing of the deed of transfer;*
- *for the purpose to entrust the necessary record(s) and documents to execute and sign, to acquire and receive the herein after mentioned property, to ensure delivery, to elect domicile, subject to liability if such terms and conditions as agreed between the parties and continue to do everything more, the principal, himself being present, would be or should have done, all with the power of substitution;*
- *to have received a draft of the relevant deed of transfer and to agree with its contents;*
- *settle the right of mortgage on:
de eigendom van een woonboerderij [adresgegevens van de woonboerderij]
in accordance with the requirements and conditions as are deemed advisable by the authorized representative.*

As security for the bank as for its administration of the appeared person has to be recovered and may have pursuant to provide money loans issued and/or, to grant credits and/or granted in current account, present and/or future securities, or from others parties too, resulting from credits, under the mortgage contract terms which the bank wishes to include in the mortgage deed and to furthermore at reported mortgage deed to grant lien on all goods and rights which the bank shall desire;

- *to perform other acts of ownership, make settlements, to submit cases to the decision of arbitrators;*
- *include amounts for loan and provide for loan and establish security for the payment of loans mortgages, and in general all collateral, also, to provide or to negotiate.*

This power of attorney includes the permission to the sign the deed of delivery and deed of mortgage on her behalf, and to do all what the person appeared, as present, might, may or should do, all with power of substitution.

[...]