

## Tussenuitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2024-0234A

(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter, mr. L. van Berkum, drs. P.M. Mallekoote, leden en mr. M.J. de Hon-Sint Jago, secretaris)

Datum uitspraak	15 maart 2024
Klacht van	De heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	Obvion N.V., gevestigd te Heerlen, verder te noemen de geldverstrekker
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Tussenuitspraak
Bijlage	Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

### Samenvatting

Overkreditering. De consumenten hebben bij de geldverstrekker een hypothecaire geldlening met overbruggingskrediet afgesloten. Zij stellen echter dat de geldverstrekker hun hypotheekaanvraag had moeten afwijzen, omdat op voorhand bekend was dat zij geen middelen hadden om de risico's van het overbruggingskrediet op te vangen. De consumenten kunnen hun woonlasten nu niet meer betalen en zij vorderen schadevergoeding. De commissie is van oordeel dat de geldverstrekker de betreffende financiering in de gegeven omstandigheden niet had mogen verstrekken. Omdat de commissie zich nader wil beraden over de gevolgen van de tekortkoming(en) van de geldverstrekker, houdt de commissie een zitting en stelt partijen in de gelegenheid zich nader uit te laten over de gevolgen en/of schade.

### 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 geldverstrekker; 4) de repliek van de consumenten en 5) de dupliek van de geldverstrekker.
- 1.2 De consumenten en de geldverstrekker hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.
- 1.3 Deze klacht is gevoegd behandeld met de (grotendeels gelijklopende) klacht van de consumenten tegen Dutch Mortgage Group B.V. h.o.d.n. De Financiële Alliantie, bekend bij Kifid onder dossiernummer [dossiernummer]. Deze partij trad op als adviseur van de consumenten.

## 2. Het geschil

*Wat is er gebeurd?*

- 2.1 De consumenten wensten in 2022 hun oude woning te verkopen en een nieuwe woning aan te kopen. Zij hebben op 17 juni 2022 via hun adviseur daarvoor een hypotheekaanvraag gedaan bij de geldverstrekker. Op het moment van de aanvraag hadden de consumenten al een nieuwe woning gekocht. Hun oude woning was op dat moment nog niet verkocht.
- 2.2 De geldverstrekker heeft op 11 juli 2022 een bindend aanbod uitgebracht voor een hypothecaire geldlening, bestaande uit de volgende leningdelen:
- € 64.000,- aflossingsvrij, met een rente van 3,55% voor 20 jaar;
  - € 116.000,- aflossingsvrij, met een rente van 3,55% voor 20 jaar;
  - € 287.000,- overbruggingskrediet, met een variabele (maandelijkse) rente;
  - € 9.000,- verduurzamingshypothec, met een rente van 3,40% voor 20 jaar.
- 2.3 In de hypothecaire geldlening is een bedrag van € 12.500,- gereserveerd waarmee de rentelasten van het overbruggingskrediet gedurende 12 maanden konden worden voldaan. De consumenten hadden immers al vóór de aanvraag in 2022 een nieuwe woning aangekocht, terwijl hun oude woning nog niet was verkocht. Zij zouden daarom gedurende enige tijd voor twee woningen hypothecaire geldleningen en dus dubbele rentelasten hebben.
- 2.4 Het bindend aanbod is op 13 juli 2022 door de consumenten ondertekend.
- 2.5 Op 15 augustus 2022 is de hypotheekakte voor de hypothecaire geldlening bij de notaris ondertekend en is de hypothecaire geldlening aan de consumenten verstrekt voor aankoop van de nieuwe woning. De oude woning was op dat moment nog niet verkocht. Onlangs hebben consumenten bericht dat nu wel een verkoopovereenkomst tot stand is gekomen, en wel voor € 595.000,- per 18 januari 2024.
- 2.6 Op 20 februari 2023 is de verduurzamingshypothec van € 9.000,- volledig afgelost.
- 2.7 Eind maart 2023 was het krediet van € 12.500,- voor rentebetalingen van het overbruggingskrediet volledig gebruikt. Vervolgens is een betalingsachterstand ontstaan in de betaling van de maandelijkse lasten van de hypothecaire geldlening. Op 5 april 2023 betrof de betalingsachterstand € 1.459,02.
- 2.8 De consumenten hebben op 12 april 2023 een klacht ingediend bij hun geldverstrekker, waarin zij stellen dat de geldverstrekker het overbruggingskrediet niet had mogen verstrekken. De geldverstrekker heeft de klacht op 14 juni 2023 afgewezen. De geldverstrekker heeft de consumenten daarbij geïnformeerd dat op dat moment sprake was van een achterstand van € 4.905,74. De verdere uitwisseling van standpunten tussen partijen in de interne klachtprocedure heeft niet geleid tot een oplossing van de klacht.

2.9 De betalingsachterstand is op 4 december 2023 opgelopen tot € 17.221,64, inclusief kosten. Op die datum heeft de geldverstrekker de consumenten een brief met de opzegging en opeising van de hypothecaire geldlening met overbruggingskrediet. Per e-mail van 7 februari 2024 heeft de geldverstrekker aangegeven - ondanks de recente verkoop van de oude woning - over te gaan tot veiling van de nieuwe woning op 25 maart 2024.

*De klacht en vordering*

- 2.10 De consumenten vinden dat de geldverstrekker haar zorgplicht heeft geschonden. De geldverstrekker had hen de hypothecaire geldlening met overbruggingskrediet nooit mogen verstrekken. Zij onderbouwen hun standpunt als volgt.
- 2.11 De geldverstrekker heeft bij haar beoordeling van de hypotheekaanvraag de financiële situatie van de consumenten onjuist getoetst. De geldverstrekker had moeten voorzien dat de consumenten de rentelasten van het overbruggingskrediet op een gegeven moment niet meer konden betalen. De geldverstrekker heeft in haar bindend aanbod van 11 juli 2022 zelf als eis gesteld dat het tekort in de maandlasten moet worden aangevuld met eigen middelen. De consumenten hadden geen eigen middelen en zij hebben een laag inkomen. De geldverstrekker was daarvan op de hoogte. Volgens de consumenten had de geldverstrekker een maximaal verantwoord krediet moeten hanteren van 4 tot 4,5 keer het inkomen. De hypothecaire geldlening met overbruggingskrediet overschrijdt die norm.
- 2.12 De consumenten zien een groot en schrijnend tekort in hun financiën. Zij betalen nu van een netto inkomen van € 2.866,- een bedrag van € 2.335,- aan woonlasten, waaronder € 1.800,- aan rente aan de geldverstrekker.
- 2.13 Daar komt bij dat de geldverstrekker hen nu onterecht dwingt hun oude woning binnen een korte tijd en voor een te lage prijs te verkopen. Verder vraagt de geldverstrekker onterecht gegevens op bij de makelaar die niet voor haar bestemd zijn.
- 2.14 Tot slot stellen de consumenten dat de medewerker van de geldverstrekker bij het behandelen van hun dossier de grenzen van behoorlijk gedrag heeft overschreden. Zij voelen zich onder grote psychische druk gezet, mede gelet op hun leeftijd en fysieke problemen.
- 2.15 De consumenten vorderen het volgende:
- Het stopzetten van de maandelijkse renteaftboekingen.
  - De vrijheid hun oude woning volgens eigen wensen en beleid te verkopen.
  - Terugbetaling van de betaalde rente van € 10.254,-.

- Een schadevergoeding van € 150.000,- bestaande uit aankoopkosten nieuw huis, verhuiskosten, dubbele lasten, reiskosten, schoonmaakkosten en kosten van juridische bijstand bij de klachtprocedure van Kifid, kosten voor het voorkomen van een executieveiling en wettelijke rente. Ook ziet de schadevergoeding op immateriële schadeposten zoals de psychische druk die de consumenten hebben ervaren en de tijd en moeite die de consumenten hebben geïnvesteerd en gaan investeren in het weer op orde krijgen van hun leven.

#### *Het verweer*

- 2.16 De geldverstrekker heeft zich als volgt tegen de stellingen van de consumenten verweerd.
- 2.17 Ten eerste is de geldverstrekker opgetreden als aanbieder van de hypothecaire geldlening en niet als adviseur. De geldverstrekker hoeft het werk van de adviseur niet te doen of te controleren. Ook hoeft de geldverstrekker geen rekening te houden met de persoonlijke wensen van de consumenten, waaronder hun wens om € 70.000,- over te houden na verkoop van hun oude woning.
- 2.18 Ten tweede is de hypothecaire geldlening conform beleid en conform de Gedragscode Hypothecaire Financieringen 2020 verstrekt.<sup>1</sup> Omstandigheden die na verstrekking zijn ontstaan, zoals de stijgende rente en de moeilijke verkoop van de oude woning, hebben geen invloed op de toets die bij verstrekking is uitgevoerd.
- 2.19 Overigens was het de consumenten op grond van de overeenkomst en de bijbehorende algemene voorwaarden bekend dat het overbruggingskrediet een variabele rente had en dat die rente kon wijzigen. Niemand, ook niet de geldverstrekker, kon voorzien dat de rente van het overbruggingskrediet zo snel zou stijgen.
- 2.20 Dat de oude woning niet snel is verkocht is niet aan de geldverstrekker te wijten. Er zijn volgens de makelaar 3 biedingen geweest op de oude woning en de consumenten hebben niet aangetoond dat de oude woning toen niet verkocht kon worden. De geldverstrekker verwijt het de consumenten dat zij onvoldoende openheid van zaken geven en dat zij de makelaar verhinderen openheid van zaken te geven.
- 2.21 De geldverstrekker erkent geen aansprakelijkheid voor geleden en nog te lijden schade.

### **3. De beoordeling**

- 3.1 Voordat er op de beoordeling wordt ingegaan merkt de commissie op dat partijen over en weer de nodige argumenten naar voren hebben gebracht en op elkaars standpunten hebben gereageerd.

---

<sup>1</sup> De relevante bepalingen uit de Gedragscode Hypothecaire Financieringen 2020 zijn in de bijlage bij deze uitspraak opgenomen.

De commissie zal zich in dit geval beperken tot de kern van de klacht, zoals hierna verwoord. In de beoordeling zal niet op argumenten worden ingegaan die voor de beoordeling van deze voorliggende vraag niet relevant zijn. Dit neemt niet weg dat de commissie kennis heeft genomen van alle stukken en argumenten die door partijen naar voren zijn gebracht.

*Waar gaat het in deze zaak om?*

- 3.2 De commissie heeft de stellingen van de consumenten opgevat als een beroep op overkreditering. Kern van de klacht is dus de vraag of sprake is van overkreditering. Daarnaast ziet de commissie zich gesteld voor de vraag of de geldverstrekker schadevergoeding moet betalen. Nu de oude woning inmiddels is verkocht, gaat de commissie niet meer in op de vraag of de geldverstrekker moet meewerken aan de verkoop van de oude woning op voorwaarden van de consumenten.

*Het beoordelingskader: de bijzondere zorgplicht*

- 3.3 Uitgangspunt is dat geldverstrekkers een bijzondere zorgplicht hebben jegens hun cliënten, op grond waarvan zij rekening dienen te houden met hun belangen. De zorgplicht van geldverstrekkers jegens consumenten strekt tot bescherming tegen onverantwoorde financiële risico's en tegen gevaar van eigen lichtvaardigheid en gebrek aan inzicht. De zorgplicht vloeit voort uit de maatschappelijke positie van geldverstrekkers in samenhang met hun professionele deskundigheid.
- 3.4 De omvang van de zorgplicht is afhankelijk van de omstandigheden van het geval.<sup>2</sup> Van belang zijn bijvoorbeeld de aard van de betrokken rechtsverhouding, het bijzondere risico van het desbetreffende financiële product, de eventuele deskundigheid en relevante ervaring van de particuliere cliënt en diens inkomens- en vermogenspositie.
- 3.5 De commissie stelt voorop dat de geldverstrekker in de onderhavige zaak uitsluitend heeft opgetreden als aanbieder van de hypothecaire geldlening en niet als adviseur. Dit blijkt uit, onder andere, het bindend aanbod van de geldverstrekker van 11 juli 2022, waarin de adviseur met naam en contactgegevens staat vermeld.
- 3.6 Tegenover de zorgplicht van de geldverstrekker staat dat de consumenten een eigen verantwoordelijkheid hebben. Van de consumenten mag worden verwacht dat zij zich verdiepen in de – aan de hand van aangeboden informatie – kenmerken en risico's van de financiering.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Zie Hoge Raad 9 januari 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2536.

<sup>3</sup> Zie Kamerstukken II 2005/06, 29 708, p. 321, te vinden op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

*Het beoordelingskader: overkreditering*

- 3.7 Overkreditering houdt in dat aan de consumenten een krediet is verstrekt waarvan zij de daarbij behorende lasten niet kunnen dragen. De geldverstrekker moet bij het aangaan van het krediet voldoende informatie inwinnen over de (financiële) situatie van de consumenten. Deze verplichting tot toetsing van kredietwaardigheid vloeit voort uit de bijzondere zorgplicht en de gedachte dat de geldverstrekker beter in staat is de gevolgen van de kredietverstrekking te overzien, weer te geven en te beoordelen of de consumenten in staat zullen zijn de lasten te (blijven) dragen.<sup>4</sup> Op basis van de ingewonnen informatie kan de geldverstrekker beoordelen of het verantwoord is het krediet te verstrekken.<sup>5</sup>
- 3.8 Het onderzoek dat de geldverstrekker moet verrichten naar de inkomens- en vermogenspositie van de consument is geen zelfstandige verplichting maar een middel om eventuele overkreditering te kunnen vaststellen. Een kredietverstrekking is slechts dan onrechtmatig als de consument naar destijds geldende normen daadwerkelijk is overgekrediteerd.<sup>6</sup>
- 3.9 Voor de nadere invulling van de bijzondere zorgplicht en de plicht tot toetsing van kredietwaardigheid wordt - onder andere - aangesloten bij artikel 4:34 van de Wet op financieel toezicht (hierna: Wft) en artikel 113 lid 1 van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (hierna: BGfo).<sup>7</sup> Op grond van die wettelijke bepalingen en de rol van de geldverstrekker als aanbieder, vloeit voort dat de geldverstrekker dient te onderzoeken of een consument de financiële lasten verbonden aan de hypothecaire geldlening kan dragen, zodat overkreditering kan worden voorkomen. Deze verplichting vloeit ook voort uit de Richtlijn 2014/17/EU inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen (hierna: Richtlijn 2014/17/EU).<sup>8</sup>
- 3.10 Ook kan nadere invulling worden gevonden in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (hierna: TRHK). Uit de TRHK blijkt dat er een maximale financieringslast geldt.<sup>9</sup> Daarvan mag een aanbieder afwijken door de lasten van een nog niet verkochte woning en de kosten van een overbruggingskrediet buiten beschouwing te laten.<sup>10</sup> Dat mag alleen als de aanbieder aannemelijk maakt dat de verplichtingen uit het hypothecair krediet door de consumenten kunnen worden nagekomen gedurende een door de aanbieder in redelijkheid te bepalen periode.

---

<sup>4</sup> Zie ook Hoge Raad 16 juni 2017, ECLI:NL:HR2017:1107, overweging 4.2.6, te vinden op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

<sup>5</sup> Zie bijvoorbeeld Rechtbank Gelderland 13 oktober 2021. ECLI:NL:RBGEL:2021:5397, overweging 4.7., te vinden op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

<sup>6</sup> Zie Hoge Raad 16 juni 2017, ECLI:NL:HR2017:1107, overweging 4.4.1 en 4.4.2., te vinden op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

<sup>7</sup> Artikel 4:34 Wft en artikel 113 Bgfo zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

<sup>8</sup> Artikel 18 Richtlijn 2014/17/EU, opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

<sup>9</sup> Artikel 3 lid 1 TRHK, opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

<sup>10</sup> Artikel 4 lid 6 TRHK, opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

- 3.11 Als vast komt te staan dat sprake is van overkreditering, dan dient de geldverstrekker de betaalde en nog te betalen rente te vergoeden.<sup>11</sup> Het is aan de consumenten om te onderbouwen en zo nodig te bewijzen dat de geldverstrekker zich schuldig heeft gemaakt aan overkreditering.<sup>12</sup>

*Er is sprake van overkreditering*

- 3.12 Uit de verweren van de geldverstrekker is het de commissie voldoende gebleken dat de hypothecaire geldlening van € 189.000,- binnen de verstrekkingnormen viel. Volgens de geldverstrekker viel de hypothecaire geldlening voor de nieuwe woning met een hoofdsom van € 189.000,- (inclusief de verduurzamingshypotheek) binnen de maximale leencapaciteit van € 191.686,-. Ook viel de annuïtaire maandlast van € 949,50 bij aanvang van de financiering binnen de maximale toegestane maandlast van € 951,55. Verder betrof de verhouding van de marktwaarde van het onderpand (€ 425.000,-) ten opzichte van de hoogte van de lening (€ 189.000,-) 44,47%. Op grond van executiewaarde was de verhouding 45,88%.
- 3.13 Dat de verstrekkingnorm 4 tot 4,5 keer het jaarinkomen zou moeten zijn, blijkt niet uit wet- en regelgeving. De commissie gaat daarom niet mee met die stelling van de consumenten.
- 3.14 De commissie is echter van oordeel dat de geldverstrekker *het overbruggingskrediet* in de gegeven omstandigheden niet had mogen verstrekken. Er is dus sprake van overkreditering. Hieronder wordt dit toegelicht.
- 3.15 Voor het overbruggingskrediet van € 287.000,- is de beoordeling anders, gelet op het tijdelijke karakter ervan. De geldverstrekker moet aannemelijk maken dat de verplichtingen uit het overbruggingskrediet gedurende een in redelijkheid te bepalen periode konden worden nagekomen.<sup>13</sup>
- 3.16 De geldverstrekker heeft in dit geval een overbruggingskrediet verstrekt met een looptijd van 2 jaar. Het is de commissie niet gebleken of en in hoeverre de geldverstrekker heeft onderzocht dat de consumenten hun verplichtingen gedurende de looptijd van 2 jaar konden voldoen.
- 3.17 De geldverstrekker heeft gesteld dat een overbruggingskrediet doorgaans niet uit inkomen wordt gefinancierd, maar uit spaargeld of andere eigen middelen. Daartegenover hebben de consumenten voldoende gemotiveerd gesteld dat zij aan hun adviseur hebben medegedeeld dat zij geen eigen middelen (te weten spaargeld) hadden.

---

<sup>11</sup> Zie onder meer Kifid CvB 2017-013, te vinden op [www.kifid.nl](http://www.kifid.nl).

<sup>12</sup> Zie onder meer Geschillencommissie Kifid nrs. 2014-167, 2017-564, 2020-292 en 2021-0027, te vinden op [www.kifid.nl](http://www.kifid.nl).

<sup>13</sup> Zie punt 3.9 van deze uitspraak en als voorbeeld ook Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2022-0733, overweging 3.9, te vinden op [www.kifid.nl](http://www.kifid.nl).

Dit blijkt ook uit de omstandigheid dat de consumenten voor betaling van de lasten van het overbruggingskrediet een jaarlijks tekort van € 7.413,60 hadden, omdat zij geen spaargeld of eigen middelen hadden. Dit tekort werd daarom ondervangen door een krediet van € 12.500,- ter voldoening van de rente dat in de hypothecaire geldlening is meegefinancierd.

- 3.18 De geldverstrekker heeft onvoldoende onderbouwd waarom het verantwoord was voor 2 jaar een bedrag van (maar) € 12.500,-, mee te financieren ter voldoening van de renteverplichting van het overbruggingskrediet, terwijl de consumenten bij de betaling van de maandelijkse lasten van het krediet (al) een tekort hadden van € 7.413,60 per jaar én het rentepercentage op het overbruggingskrediet maandelijks variabel was.
- 3.19 Bij een overbruggingskrediet met een variabele rente is er een risico dat de rente stijgt en dat de consumenten daardoor de rentelasten (met het meegefinancierde bedrag van € 12.500,-) niet meer kunnen dragen. Weliswaar werd een (forse) rentestijging wellicht niet op korte termijn verwacht, maar dat was wel een reële mogelijkheid. Door de mededeling van de consumenten dat zij geen spaargeld hadden, wist de geldverstrekker, of had de geldverstrekker moeten weten, dat zij bij een forse rentestijging het overbruggingskrediet binnen korte tijd na verstrekking niet meer konden betalen.
- 3.20 Daarbij geldt dat voor de geldverstrekker duidelijk had moeten zijn dat de consumenten, vanwege hun leeftijd en medische situatie, geen mogelijkheden hadden om bij verwezenlijking van de risico's hun inkomen aan te vullen of te vergroten om uit de financiële problemen te komen.
- 3.21 Verder was de geldverstrekker ervan op de hoogte dat de oude woning van de consumenten geen standaard woning betrof. Dat het niet om een standaard woning gaat blijkt uit het taxatierapport van 16 juni 2022 waarin de landelijke ligging van de woning wordt genoemd, de meerdere opstallen, de grootte van de woning en de onderhoudsstaat. De geldverstrekker heeft kennisgenomen van het taxatierapport. Dat een makelaar heeft verklaard dat hij een snelle verkoop verwachtte met een goede verkoopprijs, neemt het risico ten aanzien van een snelle verkoop van de woning niet weg.
- 3.22 De hiervoor genoemde risico's hebben zich helaas daadwerkelijk verwezenlijkt, de rente is fors gestegen en de oude woning is niet verkocht. Daardoor is het gereserveerde bedrag van € 12.500,- reeds verbruikt en kunnen de consumenten de rentelasten van het overbruggingskrediet op dit moment niet meer betalen.
- 3.23 Onder de gegeven omstandigheden waarvan de geldverstrekker op de hoogte was: een echtpaar zonder spaargeld en zonder aanvullende verdien capaciteit vanwege hun leeftijd en bekende medische situatie, had de geldverstrekker geen variabele rente mogen aanbieden voor het overbruggingskrediet.



Het gevolg daarvan is immers dat door forse rentestijging het meegefinancierde bedrag ter delging van deze rentekosten binnen minder dan een jaar onvoldoende is gebleken, terwijl allerminst zeker was dat binnen die termijn de oude woning redelijkerwijs verkocht zou worden. Dat niet voorzien was door de geldverstrekker dat de rente zo snel zou stijgen, maakt het voorgaande niet anders.

- 3.24 Daarbij had de geldverstrekker ervoor moeten waken dat de consumenten in ieder geval voor de periode dat zij het overbruggingskrediet waren aangegaan (te weten twee jaar) de rente uit het meegefinancierde kapitaal konden voldoen. Dit was eigenlijk alleen mogelijk geweest met het verstrekken van een vast rentepercentage. Nu de geldverstrekker dit niet heeft gedaan, heeft zij de consumenten niet beschermd tegen de gevolgen van een forse rentestijging. Ook al was deze stijging niet voorzien en was gehoopt op een snellere verkoop van de oude woning, dan nog had de geldverstrekker het risico op dit scenario moeten onderkennen en de consumenten hiervoor moeten behoeden.
- 3.25 Wat betreft de eigen verantwoordelijkheid van de consumenten, overweegt de commissie het volgende. De consumenten hebben een risico genomen door een nieuwe woning aan te kopen, voordat hun oude woning werd verkocht. Er was een risico dat hun oude woning niet snel zou worden verkocht en dat risico heeft zich verwezenlijkt. De consumenten waren zich bewust van de (onderhouds-)staat van hun oude woning. Zij hadden kunnen weten dat de woning geen standaardwoning betrof en dat er een risico was dat de woning niet snel zou worden verkocht. Daarbij komt dat de consumenten ten tijde van de koop van de nieuwe woning nog geen bindend aanbod van de geldverstrekker hadden ontvangen. Zij wisten daarmee dus nog niet of zij een financiering rond zouden krijgen. De eigen verantwoordelijkheid van de consumenten weegt in de gegeven omstandigheden echter niet op tegen de zorgplichtschending van de geldverstrekker.
- 3.26 Op grond van het voorgaande staat vast dat sprake is van overkreditering. De klacht van de consumenten is daarmee op dit punt gegrond en vervolgens is de vraag wat dit betekent. De commissie wenst dit met partijen gezamenlijk ter zitting te bespreken. Dit op korte termijn gelet op de aanstaande levering van de oude woning en de dreigende veiling die de geldverstrekker naar haar zeggen tot nu toe wenst door te zetten.

*De geldverstrekker dient de betaalde rente terug te betalen*

- 3.27 Op basis van Richtlijn 2014/17/EU dienen sancties op het schenden van een bepaling uit de richtlijn een doeltreffend, evenredig en afschrikwekkend karakter te hebben.<sup>14</sup> Volgens de vaste lijn van de commissie geldt in beginsel, dat bij vaststelling van overkreditering de geldverstrekker de door de consumenten betaalde rente over het bedrag aan overkreditering dient te vergoeden.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Zie artikel 38 lid 1 Richtlijn 2014/17/EU, opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

<sup>15</sup> Zie bijvoorbeeld Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2022-0480, overweging 3.8, te vinden op [www.kifid.nl](http://www.kifid.nl).

Dit zou in deze klacht betekenen dat consumenten niet (meer) gehouden zijn de rente over het overbruggingskrediet te voldoen en dat de vordering ten belope van die rente/dat bedrag toewijsbaar is. De geldverstrekker wordt verzocht om ter zitting inzichtelijk te maken hoeveel rente de consumenten verschuldigd zijn geweest over het overbruggingskrediet tot de dag van de zitting.

- 3.28 Met betrekking tot hetgeen consumenten nog meer vorderen aan schade, € 150.000,- wenst de commissie op te merken dat het haar uit de stukken is gebleken dat de consumenten weinig schadebeperkend zijn opgetreden. Het lijkt erop dat de consumenten alle schuld enkel bij de geldverstrekker (en de adviseur) hebben neergelegd.
- 3.29 Daarbij komt het de commissie voor dat de consumenten zelf onvoldoende bereid waren actie te ondernemen om de ernstige betalingsachterstand te beperken of terug te brengen. Zij waren vasthoudend in hun standpunt de oude woning volledig op eigen voorwaarden te verkopen, terwijl sprake was van een ernstige en oplopende betalingsachterstand. Van hen kon worden verwacht dat zij zich zouden inspannen een betaalpauze aan te vragen. Zij hebben herhaaldelijk geen gebruik willen maken van de hulp van hun adviseur bij het invullen van de stukken voor een betaalpauze. Daar staat tegenover dat als de geldverstrekker haar zorgplicht had nageleefd, het overbruggingskrediet niet (onder dezelfde voorwaarden) verstrekt was en de hele koop/verkoop constructie geen doorgang zou hebben gehad. Het is daarom nog de vraag of de overige schadeposten zoals door consumenten gevorderd wel, niet of volledig aan de geldverstrekker zijn toe te rekenen en toewijsbaar zijn. Partijen worden ook op dit punt gevraagd zich ter zitting nader uit te laten.

#### **4. De beslissing**

De commissie verklaart voor recht dat de geldverstrekker haar zorgplicht heeft geschonden.

De commissie bepaalt verder dat de partijen op een nader te bepalen datum ter zitting dienen te verschijnen om de gevolgen van de overkreditering en het door de geldverstrekker aan de consumenten te vergoeden bedrag nader te bespreken.

De commissie houdt alle verdere beslissingen aan.

*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](http://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](http://www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid). Beroep tegen deze uitspraak bij de Commissie van Beroep Kifid - voor zover voldaan is aan de voorwaarden – is alleen mogelijk tezamen met de einduitspraak in deze kwestie.*

*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](http://www.kifid.nl/reglementen-en-statuten).*

## **Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening**

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999

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

## **Bijlage - Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving**

In de bijlage is zijn bepalingen uit wetgeving opgenomen die in de uitspraak zijn aangehaald.

### **Wet op het financieel toezicht**

#### **Artikel 4:34**

- 1. Voor de totstandkoming van een overeenkomst inzake krediet, of een belangrijke verhoging van de kredietlimiet, dan wel de som van de bedragen die op grond van een bestaande overeenkomst inzake krediet aan de consument ter beschikking zijn gesteld, wint een aanbieder van krediet in het belang van de consument informatie in over diens financiële positie en beoordeelt hij, ter voorkoming van overkreditering van de consument, of het aangaan van de overeenkomst onderscheidenlijk de belangrijke verhoging verantwoord is.*
- 2. De aanbieder gaat geen overeenkomst inzake krediet aan met een consument en gaat niet over tot een belangrijke verhoging van de kredietlimiet of de som van de bedragen die op grond van een bestaande kredietovereenkomst aan de consument ter beschikking zijn gesteld indien dit, met het oog op overkreditering van de consument, onverantwoord is.*
- 3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld met betrekking tot het eerste en tweede lid.*

### **Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft**

#### **Artikel 113**

- 1. Een aanbieder van krediet gaat met een consument geen overeenkomst inzake krediet aan waarvan het totale kredietbedrag meer dan € 1000 bedraagt, indien hij niet beschikt over voldoende schriftelijke of op een andere duurzame drager vastgelegde informatie aangaande de financiële positie van de consument om, ter voorkoming van overkreditering, te kunnen beoordelen of het aangaan van de overeenkomst verantwoord is. (...)*

### **Tijdelijke regeling hypothecair krediet**

#### **Artikel 3**

- 1. De financieringslast van een hypothecair krediet mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast. (...)*

#### **Artikel 4**

(..)

6. *Een aanbieder van hypothecair krediet kan bij het aangaan van een hypothecair krediet de lopende verplichtingen onder een hypothecair krediet voor de financiering van een nog niet verkochte woning, inclusief de kosten die verband houden met het afsluiten van een overbruggingskrediet, buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast, indien aannemelijk is gemaakt dat de verplichtingen uit de hypothecaire kredieten door de consument kunnen worden nagekomen gedurende een door de aanbieder van hypothecair krediet in redelijkheid te bepalen periode.*

**Richtlijn 2014/17/EU van het Europees Parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen**

#### **Artikel 18**

1. *De lidstaten zien erop toe dat de kredietgever, alvorens een kredietovereenkomst te sluiten, een grondige beoordeling van de kredietwaardigheid van de consument uitvoert. Bij die beoordeling wordt naar behoren rekening gehouden met factoren die relevant zijn om na te gaan of de consument de uit de kredietovereenkomst voortvloeiende verplichtingen kan nakomen. (...)*

#### **Artikel 38**

1. *De lidstaten stellen de regels vast inzake de sancties die gelden voor inbreuken op de krachtens deze richtlijn vastgestelde nationale bepalingen, en nemen de nodige maatregelen om ervoor te zorgen dat deze worden toegepast. De sancties hebben een doeltreffend, evenredig en afschrikkend karakter. (...)*