

Einduitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2024-0234B

(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter, mr. L. van Berkum, drs. P.M. Mallekoote, leden en mr. K. van Oort, secretaris)

Datum uitspraak	26 juli 2024
Klacht van	Mevrouw [naam 1] en de heer [naam 2], verder te noemen consument 1 en consument 2. Gezamenlijk ook wel aangeduid als de consumenten
Tegen	Obvion N.V., gevestigd te Heerlen, verder te noemen de geldverstrekker
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering gedeeltelijk toegewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Samenvatting

Einduitspraak. In de tussenuitspraak is geoordeeld dat de geldverstrekker het overbruggingskrediet niet had mogen verstrekken en dat sprake is van overkreditering. Partijen hebben zich hierna nader uitgelaten over de (hoogte van de) schade. De commissie wijst de vordering gedeeltelijk toe, in die zin dat wordt beslist dat de consumenten geen rente zijn verschuldigd over het overbruggingskrediet voor de periode van 15 augustus 2022 tot en met 15 augustus 2024. Voor de periode daarna kan de commissie op dit moment niet vaststellen of sprake is van schade die voor rekening van de geldverstrekker dient te komen. Deze vordering wordt daarom afgewezen. De overige vorderingen van de consument worden eveneens afgewezen.

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 de tussenuitspraak van 15 maart 2024 en de daarin genoemde stukken.
- 1.2 Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 22 maart 2024. Op de hoorzitting was consument 2 aanwezig, samen met zijn juridisch adviseur de heer [naam 3]. Namens de geldverstrekker was (digitaal) aanwezig mevrouw [naam 4].
- 1.3 Na de zitting heeft de geldverstrekker een nadere reactie ingediend. De consumenten hebben hierop gereageerd.
- 1.4 De commissie heeft in de tussenuitspraak van 15 maart 2024 vastgelegd dat de uitspraak in deze procedure bindend is. Dat betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.
- 1.5 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 [nummer]. Deze partij trad op als adviseur van de consumenten.

2. Het geschil

- 2.1 Voor de feiten, de vordering, de grondslag en het verweer verwijst de commissie naar de tussenuitspraak van 15 maart 2024 (hierna: de tussenuitspraak).
- 2.2 De commissie merkt wel op dat in de tussenuitspraak onder 2.5 is opgenomen dat de oude woning per 18 januari 2024 is verkocht. Inmiddels is duidelijk dat de kopers niet aan hun verplichtingen hebben voldaan en dat de woning dus nog altijd niet is verkocht. Dit betekent dat de commissie alsnog een beslissing moet nemen over de vordering van de consumenten om de oude woning op hun eigen voorwaarden te mogen verkopen.

3. De verdere beoordeling

- 3.1 In de tussenuitspraak is geoordeeld dat de geldverstrekker het overbruggingskrediet niet had mogen verstrekken. Voor zover partijen nog nader zijn ingegaan op de vraag of van overkreditering sprake is, geldt dat hierover reeds is beslist en dat de commissie geen aanleiding ziet om hierop terug te komen. De geldverstrekker stelt dat haar uit de tussenuitspraak niet duidelijk is welk gedeelte van het overbruggingskrediet niet had mogen worden verstrekt. Volgens haar geldt dat niet voor het gehele overbruggingskrediet. Dit standpunt is door de geldverstrekker verder niet toegelicht, laat staan onderbouwd.

Naar het oordeel van de commissie volgt uit de tussenuitspraak duidelijk dat het gehele overbruggingskrediet niet had mogen worden verstrekt. Voor een toelichting hierop verwijst de commissie naar de tussenuitspraak, in het bijzonder de overwegingen 3.15 tot en met 3.25.

- 3.2 De commissie dient te beoordelen of de geldverstrekker gehouden is tot schadevergoeding. Naar het oordeel van de commissie is de geldverstrekker daartoe gehouden, in die zin dat zij geen rente in rekening mag brengen over het overbruggingskrediet voor de periode 15 augustus 2022 tot en met 15 augustus 2024. De vorderingen worden voor het overige afgewezen. Deze beslissing zal hierna worden toegelicht.

Is sprake van schade aan de zijde van de consumenten?

- 3.3 Zoals in de tussenuitspraak reeds is overwogen, geldt in beginsel dat bij vaststelling van overkreditering de consumenten geen rente zijn verschuldigd over (in dit geval) het overbruggingskrediet.¹ De geldverstrekker betwist dat op zichzelf niet, maar stelt zich op het standpunt dat van schade geen sprake is. De consumenten zouden in dezelfde vermogenspositie hebben verkeerd als het overbruggingskrediet niet (op deze wijze) zou zijn verstrekt. De consumenten waren dan op zoek gegaan naar een woning die zij met een lager krediet hadden kunnen kopen, aldus de geldverstrekker.
- 3.4 Dit verweer slaagt niet. Niet gesteld en ook niet gebleken is dat de consumenten zonder overbruggingskrediet überhaupt een andere woning hadden kunnen kopen. De consumenten hadden dan hun huidige woning in ieder geval niet kunnen aankopen. De consumenten hadden de nieuwe woning weliswaar al aangekocht, maar in de koopovereenkomst is een ontbindende voorwaarde opgenomen, waar de consumenten in beginsel gebruik van hadden kunnen maken als het overbruggingskrediet niet zou zijn verstrekt. De commissie acht het waarschijnlijker dat de consumenten dan eerst hun woning hadden verkocht, voordat zij op zoek waren gegaan naar een nieuwe woning. Het enkele feit dat de consumenten een wens hadden om eerst een andere woning aan te kopen en dan pas hun woning te verkopen, betekent niet dat deze wens ook haalbaar was en dat de consumenten in dezelfde positie hadden verkeerd als de geldverstrekker het overbruggingskrediet niet had verstrekt. De commissie kan dit in ieder geval niet vaststellen. De commissie is derhalve van oordeel dat de consumenten schade hebben geleden doordat sprake is van overkreditering.

Is sprake van een genoten voordeel aan de zijde van de consumenten?

- 3.5 Zoals in de tussenuitspraak onder 3.28 is overwogen, bepaalt Richtlijn 2014/17/EU (hierna: de richtlijn) dat sancties op het schenden van een bepaling uit de richtlijn een doeltreffend, evenredig en afschrikwekkend karakter dienen te hebben. In dit geval is sprake van schending van artikel 18 lid 1 van de richtlijn. De geldverstrekker voert aan dat er sprake is van voordeel aan de zijde van de consumenten, dat in mindering moet worden gebracht op de schade.

¹ Zie r.o. 3.28 van de tussenuitspraak.

Nu hier geen sprake is van vaststelling van schade, maar van het opleggen van een sanctie als bedoeld in de richtlijn, bestaat ook geen aanleiding voor het verrekenen van enig voordeel. De commissie gaat aan dit verweer van de geldverstrekker dan ook voorbij.

Komt de geldverstrekker een beroep op verrekening toe?

- 3.6 Voor zover de geldverstrekker vergoeding vordert van de door haar gemaakte taxatie – en veilingkosten geldt dat deze geen onderdeel zijn van de onderhavige procedure. Op grond van vraag 61 van het reglement kan de geldverstrekker geen tegenvordering tegen de consumenten instellen, maar kan zij hooguit verrekening vorderen. Artikel 6:136 BW bepaalt dat een vordering ondanks een beroep op verrekening wordt toegewezen, indien de gegrondheid van het beroep op verrekening niet eenvoudig kan worden vastgesteld. De vraag of de consumenten de veilingkosten zijn verschuldigd valt buiten de procedure. De commissie kan op basis van hetgeen partijen naar voren hebben gebracht niet eenvoudig vaststellen dat de consumenten deze kosten zijn verschuldigd. Om die reden gaat de commissie voorbij aan het verweer van de geldverstrekker op dit punt.

Is sprake van eigen schuld aan de zijde van de consumenten?

- 3.7 De geldverstrekker voert aan dat sprake is van eigen schuld aan de zijde van de consumenten, waardoor (een deel van) de schade voor hun eigen rekening moet blijven. De geldverstrekker voert hiertoe aan dat de consumenten het krediet zelf – met behulp van een adviseur – hebben aangevraagd. De financiële gevolgen waren voor de consumenten goed te overzien. Voor zover al sprake is van overkreditering, hadden de consumenten zich dat bij het afsluiten van het krediet kunnen en moeten realiseren. Zij hadden de lening dan niet moeten afsluiten, aldus de geldverstrekker.
- 3.8 Hierover heeft de commissie reeds geoordeeld in de tussenuitspraak². In aanvulling daarop overweegt de commissie dat de zorgplicht om ervoor te zorgen dat geen sprake is van overkreditering op de geldverstrekker rust. In dit geval zijn de problemen met name ontstaan door de variabele rente over het overbruggingskrediet en het feit dat die rente in korte tijd erg is gestegen, waardoor de consumenten niet meer aan hun verplichtingen konden voldoen. Dit was naar het oordeel van de commissie voor de consumenten niet dusdanig voorzienbaar dat de consumenten af hadden moeten zien van de lening. Zoals in de tussenuitspraak reeds is overwogen, weegt de zorgplicht van de geldverstrekker onder deze omstandigheden zwaarder.
- 3.9 De geldverstrekker voert verder aan dat de consumenten niet schadebeperkend hebben gehandeld. Hierover is in de tussenuitspraak onder 3.30 reeds overwogen dat ook de commissie vaststelt dat de consumenten onvoldoende bereid waren (en zijn) om actie te ondernemen om de betalingsachterstand te beperken. Zij zijn blijven vasthouden – en doen dat ook nu nog – aan hun eis om de woning volledig op hun eigen voorwaarden te verkopen. Dit leidt er echter niet zonder meer toe dat de schade dan ook (gedeeltelijk) voor hun rekening moet blijven.
- 3.10 De geldverstrekker stelt dat er meerdere biedingen zijn geweest, die door de consumenten ten onrechte zijn afgewezen omdat ze te laag zijn bevonden. De consumenten betwisten dit.

² Zie overweging 3.26 van de tussenuitspraak.

De commissie kan niet vaststellen dat er in een eerder stadium biedingen zijn binnengekomen die ook daadwerkelijk tot verkoop van de woning hadden geleid. Voor zover dit al zo zou zijn, zou dit volgens de stellingen van de geldverstrekker in de eerste paar maanden nadat de woning te koop werd gezet zijn geweest. De commissie acht het niet onredelijk dat de consumenten niet direct biedingen hebben geaccepteerd die ver onder de taxatiewaarde lagen. Het overbruggingskrediet was immers verstrekt voor een periode van twee jaar en de consumenten mochten die tijd in ieder geval gebruiken om de woning te verkopen. Op dat moment was ook nog geen sprake van problemen met de verkoop of betalingsachterstanden.

- 3.11 Gezien het voorgaande ziet de commissie (vooralnog) geen aanleiding om de schade gedeeltelijk voor rekening van de consumenten te laten komen.

Welke schade dient de geldverstrekker te vergoeden?

- 3.12 Nu het overbruggingskrediet voor de duur van twee jaar was afgesloten, is de commissie van oordeel dat de consumenten die tijd in ieder geval mochten gebruiken om de woning te verkopen. Dat dit nog niet is gelukt, kan de geldverstrekker de consumenten dan ook niet tegenwerpen. De commissie is van oordeel dat de geldverstrekker gedurende die twee jaar geen rente in rekening mag brengen voor het overbruggingskrediet. De hypotheekakte is op 15 augustus 2022 gepasseerd, zodat de geldverstrekker voor de periode van 15 augustus 2022 tot en met 15 augustus 2024 geen rente in rekening mag brengen over het overbruggingskrediet. Voor zover de consumenten deze rente daadwerkelijk hebben betaald, dient de geldverstrekker deze terug te betalen. Voor zover deze rente niet daadwerkelijk is betaald, geldt dat de geldverstrekker hierop geen aanspraak meer kan maken.

- 3.13 Met betrekking tot de eventuele schade vanaf 15 augustus 2024 overweegt de commissie als volgt. De consumenten lijken zich ook nu nog altijd op het standpunt te stellen dat zij alleen over hoeven te gaan tot verkoop van de oude woning als zij daarvoor de door hen gewenste prijs kunnen krijgen. Op zichzelf staat het de consumenten vrij daaraan vast te houden, maar de commissie merkt op dat eventuele schade die zij lijden door onvoldoende inspanningen te verrichten om de oude woning te verkopen, voor hun eigen rekening en risico komt. De commissie merkt daarbij op dat het feit dat de geldverstrekker het overbruggingskrediet niet had mogen verstrekken, niet betekent dat de consumenten dan alle medewerking aan de verkoop van de woning kunnen weigeren en zelf geen enkele eigen verantwoordelijkheid hebben. Zij dienen ervoor te zorgen dat de woning zo spoedig mogelijk wordt verkocht, waarna het overbruggingskrediet en de betalingsachterstanden kunnen worden afgelost. De commissie merkt daarbij op dat met betrekking tot de hypothecaire geldlening van de nieuwe woning geen sprake is van overkreditering. De consumenten dienen er dus voor te zorgen dat zij de maandtermijnen voor dit krediet voldoen. Dat met betrekking tot het overbruggingskrediet sprake is van overkreditering, ontslaat hen niet van hun betalingsverplichting met betrekking tot de hypothecaire geldlening voor de nieuwe woning.

- 3.14 Omdat de commissie niet kan vaststellen dat de consumenten voldoende schadebeperkend zullen handelen en zij niet kan vaststellen of er in de toekomst sprake zal zijn van schade die aan de geldverstrekker kan worden toegerekend, wordt de vordering voor de periode na 15 augustus 2024 op dit moment afgewezen.

Voor zover de consumenten in de toekomst menen dat de geldverstrekker verder nog schade moet vergoeden, zullen zij een nieuwe klacht moeten indienen (na het doorlopen van de interne klachtprocedure).

- 3.15 Dit betekent dat de geldverstrekker vooralsnog ook niet gehouden is de maandelijkse rente-afboekingen vanaf 15 augustus 2024 stop te zetten. De commissie geeft partijen wel in overweging om nadere afspraken met elkaar te maken over de verkoop van de oude woning, de rentebetalingen en de betalingsachterstand, voordat de geldverstrekker verdere maatregelen treft met betrekking tot de (executie)verkoop van de nieuwe woning. De consumenten hebben ter zitting immers aangegeven hiervoor (inmiddels) open te staan.

Overige vorderingen

- 3.16 De consumenten stellen dat de aankoopkosten voor hun nieuwe woning zijn aan te merken als schade. Deze vordering wordt afgewezen. De consumenten hadden de wens om te verhuizen en dat ze zonder dit overbruggingskrediet in het geheel nooit een ander huis hadden gekocht acht de commissie onwaarschijnlijk. De reiskosten zijn eveneens niet als schade aan te merken. De consumenten hebben ook verder niet onderbouwd waarom deze kosten voor rekening van de geldverstrekker zouden moeten komen. Het is de eigen keuze van de consumenten geweest om 90 kilometer verderop te gaan wonen, voordat zij hun oude woning hadden verkocht. Dit kunnen zij de geldverstrekker niet aanrekenen.
- 3.17 De consumenten vorderen verder nog verkoopverlies van hun oude woning, omdat deze minder zal opbrengen dan waarop ze hadden gehoopt. De commissie ziet niet in waarom dit als schade aan te merken is. De consumenten hebben weliswaar gehoopt op een hogere verkoopprijs, maar uit niets blijkt dat deze ook daadwerkelijk op enig moment haalbaar was geweest. De woning is bovendien nog niet verkocht, dus dat deze minder zal opleveren dan waarop de consumenten hadden gehoopt valt nog niet vast te stellen. In ieder geval is een eventuele lagere verkoopprijs niet toe te rekenen aan de overkreditering. Voor zover hier al sprake zou zijn van schade, ontbreekt ieder causaal verband met het handelen van de geldverstrekker.
- 3.18 Voor zover de consumenten immateriële schadevergoeding vorderen geldt dat daarvoor moet zijn voldaan aan de voorwaarden als genoemd in artikel 6:106 Burgerlijk Wetboek (zie bijlage). Niet gesteld en ook niet gebleken is dat van de daarin genoemde omstandigheden sprake is. De vordering wordt op dit punt dan ook afgewezen.
- 3.19 De consumenten vorderen verder dat zij de vrijheid krijgen om hun oude woning volgens eigen wensen en beleid te verkopen. Deze vordering wordt afgewezen. Op zichzelf staat het de consumenten vrij om hun woning volgens hun eigen wensen en beleid te verkopen, maar gezien de oplopende betalingsachterstand dienen zij er wel rekening mee te houden dat de geldverstrekker gerechtigd kan zijn over te gaan tot (executie)maatregelen als de achterstand niet wordt ingelopen of de looptijd van het overbruggingskrediet is verstreken. Zoals hiervoor reeds is overwogen rust op de consumenten de verplichting om schadebeperkend te handelen en ervoor te zorgen dat hun oude woning zo snel mogelijk wordt verkocht, zodat zij de betalingsachterstand en het overbruggingskrediet kunnen aflossen. Ook ontslaat de overkreditering hen niet van de betalingsverplichtingen met betrekking tot de hypothecaire geldlening voor de nieuwe woning.

Voor zover zij zich niet of onvoldoende inspannen met betrekking tot de verkoop en niet voldoen aan hun betalingsverplichtingen kunnen zij dit niet aan de geldverstrekker tegenwerpen en komen de gevolgen daarvan voor rekening en risico van de consumenten.

- 3.20 De consumenten hebben in hun reactie van 15 april 2024 hun eis vermeerderd, in die zin dat zij ook verwijdering van de BKR-registratie vorderen. Op grond van vraag 55 van het reglement kan een wijziging van eis laatstelijk bij repliek worden ingediend. De consumenten hebben dit pas daarna gedaan. Deze eiswijziging is dan ook te laat ingediend, zodat de commissie hieraan voorbij zal gaan.

Wettelijke rente

- 3.21 De consumenten vorderen wettelijke rente vanaf 12 april 2023. Hiertegen is door de geldverstrekker geen (zelfstandig) verweer gevoerd. Deze vordering zal dan ook worden toegewezen, zij het alleen over het bedrag dat door de consumenten daadwerkelijk aan rente is betaald.

Proceskosten

- 3.22 De consumenten vorderen vergoeding van de gemaakte proceskosten. De commissie ziet geen aanleiding een van partijen in de proceskosten te veroordelen, omdat partijen over en weer deels in het (on)gelijk zijn gesteld.

Conclusie

- 3.23 De conclusie is dat de consumenten geen rente zijn verschuldigd over het overbruggingskrediet voor de periode van 15 augustus 2022 tot en met 15 augustus 2024. Voor zover deze rente daadwerkelijk is betaald, dient de geldverstrekker deze aan de consumenten terug te betalen. Voor het overige worden de vorderingen afgewezen. Mocht de oude woning ondertussen en in de periode verkocht zijn (hetgeen zal leiden tot aflossing van onder andere de overbruggingshypotheek) dan gaat de commissie ervan uit dat partijen dit zullen meenemen in de daadwerkelijke berekening van het door de bank terug te betalen bedrag.
- 3.24 De geldverstrekker merkt nog op dat de consumenten zowel van haar als van de adviseur dezelfde schade vorderen. De vordering met betrekking tot de rente over het overbruggingskrediet wordt alleen ten aanzien van de geldverstrekker toegewezen. De geldverstrekker is degene geweest die het overbruggingskrediet heeft verstrekt en in zoverre ligt de zorgplichtschending dan ook met name bij de geldverstrekker. De verplichting tot betaling van de rente vloeit ook voort uit de contractuele relatie tussen de geldverstrekker en de consumenten. Voor zover de geldverstrekker van mening is dat de adviseur ook (een deel van) deze schade dient te vergoeden, zal zij zich tot de adviseur moeten wenden.

De onderlinge schadeverdeling tussen de adviseur en de geldverstrekker is geen onderdeel van deze procedure en valt buiten het beoordelingskader van de commissie.

4. De beslissing

De commissie:

- 4.1 beslist dat de consumenten over het overbruggingskrediet voor de periode 15 augustus 2022 tot en met 15 augustus 2024 geen rente zijn verschuldigd;
- 4.2 voor zover de consumenten deze rente daadwerkelijk hebben betaald, dient de geldverstrekker dit bedrag aan de consumenten terug te betalen, te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf 12 april 2023, binnen vier weken nadat deze beslissing aan partijen is verstuurd;
- 4.3 wijst het meer of anders gevorderde af.

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 2024, 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

Burgerlijk Wetboek boek 6

Artikel 106

Voor nadeel dat niet in vermogensschade bestaat, heeft de benadeelde recht op een naar billijkheid vast te stellen schadevergoeding:

- a. indien de aansprakelijke persoon het oogmerk had zodanig nadeel toe te brengen;
- b. indien de benadeelde lichamelijk letsel heeft opgelopen, in zijn eer of goede naam is geschaad of op andere wijze in zijn persoon is aangetast;
- c. indien het nadeel gelegen is in aantasting van de nagedachtenis van een overledene en toegebracht is aan de niet van tafel en bed gescheiden echtgenoot, de geregistreerde partner of een bloedverwant tot in de tweede graad van de overledene, mits de aantasting plaatsvond op een wijze die de overledene, ware hij nog in leven geweest, recht zou hebben gegeven op schadevergoeding wegens het schaden van zijn eer of goede naam.

Artikel 136

De rechter kan een vordering ondanks een beroep van de verweerder op verrekening toewijzen, indien de gegrondheid van dit verweer niet op eenvoudige wijze is vast te stellen en de vordering overigens voor toewijzing vatbaar is.