

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2015-222  
(mr. R.J. Paris, voorzitter, mr. W.F.C. Baars en mevrouw mr. A.M.T. Wigger, terwijl  
mevrouw mr. S.N. Poyraz als secretaris)**

Klacht ontvangen op : 5 november 2014  
Ingesteld door : Consument  
Tegen : ABN AMRO Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen ABN  
AMRO  
Datum uitspraak : 6 juli 2015  
Aard uitspraak : Bindend advies

## **Samenvatting**

Consument heeft in 2005 een hypothecaire geldlening afgesloten bij de bank. Na ontvangst van de gelden heeft consument gesteld dat de overeenkomst van geldlening niet geldig tot stand is gekomen. Consument heeft kwijtschelding van de lening gevorderd. De Commissie heeft zijn vordering afgewezen onder verwijzing naar de rechtsgeldig tot stand gekomen offerte en hypotheekakte. Voorts heeft consument zich beklaagd over het feit dat het overbruggingskrediet is omgezet in een rekening-courant. Ook heeft consument gesteld dat er sprake zou zijn van overkreditering. Het overbruggingskrediet had een beperkte looptijd. De Commissie heeft vastgesteld dat de bank zorgvuldig is omgegaan met de belangen van consument. Gelet op de beschikbare vermogensbestanddelen acht de Commissie de financiering volgens de destijds geldende maatstaven niet onverantwoord. De vorderingen zijn afgewezen.

### **1. Procesverloop**

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:

- het door Consument ondertekende vragenformulier;
- de klachtbrief van Consument met als bijlage de correspondentie in de interne klachtprocedure van ABN AMRO;
- het verweerschrift van ABN AMRO;
- repliek van Consument.
- dupliek van ABN AMRO.

De Commissie stelt vast dat partijen haar advies als bindend zullen aanvaarden.

Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 12 juni 2015 te Den Haag en zijn aldaar verschenen.

### **2. Feiten**

Bij de beoordeling van de klacht gaat de Commissie uit van de volgende – niet betwiste – feiten.

- 2.1 In de offerte van 27 december 2004, die door Consument op 22 februari 2005 is ondertekend, staat vermeld dat Consument een bedrag van €100.000,00 (opgebouwd uit een bedrag van €92.000,00 en €8.000,00) heeft geleend van ABN AMRO.
- 2.2 Tevens staat erin vermeld dat een eerste hypotheek op de woning te [woonplaats I] zal worden gevestigd. In deze offerte staat onder meer het volgende vermeld:

*“Verhuisregeling*

*Indien u gaat verhuizen, kunt u onder bepaalde voorwaarden uw lagere rente meenemen ten behoeve van uw nieuwe ABN AMRO Woninghypothek.”*

2.3 Op 16 maart 2005 is een hypotheekakte opgemaakt voor de geldlening van €100.000,00. Ten behoeve van de bank is een recht van hypotheek gevestigd op de woning te [woonplaats 1].

2.4 Volgens de offerte van 8 februari 2007 heeft Consument €250.000,00 geleend voor de aankoop van de woning te [woonplaats 2]. In deze offerte staat onder meer het volgende vermeld:

*“Bedrag lening*

*Waarvan : EUR 250.000,00*

*Meegenomen leningdelen: EUR 92.000,00 Aflossingsvrij  
EUR 8.000,00 Aflossingsvrij’*

*Nieuwe leningdelen: EUR 138.000,00 Aflossingsvrij  
EUR 12.000,00 Aflossingsvrij”*

*(...)*

*“Leencapaciteit volgens Gedragscode EUR 192.528,00*

*Bij de bepaling van de leencapaciteit op basis van de normen uit de Gedragscode Hypothecaire Financieringen wordt gekeken naar de huidige bestendige inkomsten uit arbeid en eventueel toekomstige vrij beschikbare inkomsten uit vermogen. De door u aangevraagde lening is hoger dan op basis van deze normen verstrekt zou kunnen worden. In uw geval kunnen wij de gevraagde lening toch aanbieden. U loopt echter het risico dat uw inkomsten onvoldoende zullen zijn voor de betaling van uw hypotheeklasten en dat u deze (deels) uit andere middelen zult moeten voldoen.”*

*(...)*

*“2c Zekerheden*

*Een eerste hypotheek op (...)*

*Voor de hoofdsom(men) der geldlening(en) : EUR 250.000,00”*

2.5 In februari 2007 heeft Consument een overbruggingskrediet van €170.000,00 bij ABN AMRO afgesloten in verband met de aankoop van de woning te [woonplaats 2].

2.6 De koopprijs van de woning te [woonplaats 2] bedraagt €380.000,00. Met bijkomende kosten was een (geschatte) totale financiering van €407.428 nodig.

2.7 In de overeenkomst voor het overbruggingskrediet staat onder meer het volgende vermeld:

*“Het krediet wordt afgelost uit de verkoopopbrengst van [straat] [nummer], [postcode] te [woonplaats 1], doch uiterlijk 12 maanden na de door u opgegeven datum passeren van de hypotheekakte. Te weten uiterlijk 3 maart 2008.” (...)*

2.6 Op 3 maart 2008 was de woning te [woonplaats 1] niet verkocht. Het krediet is twee keer verlengd voor een periode van zes maanden.

2.7 In maart 2009 is de ontstane debetstand van het overbruggingskrediet gefinancierd door middel van een rekening-courant. Het rekening-courant is tot december 2013 jaarlijks verlengd.

- 2.8 Het rekening-courant is vervolgens omgezet naar een middellange lening met een vaste rente van 3,8% voor een periode van twee jaar. De bank heeft een bedrag van €2.000,00 vergoed.

### **3. Vordering, klacht en verweer**

Vordering, grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.1 Consument heeft gesteld dat ABN AMRO de lening van €100.000,00 dient kwijt te schelden, omdat deze hypothecaire geldlening niet voldoet aan de vereiste vormvereiste. Er is geen overeenkomst van geldlening terzake zijn woning te [woonplaats 1] tot stand gekomen door een fout van de bank. Consument heeft derhalve onverschuldigd rente hiervoor betaald en vordert restitutie ervan. Consument heeft dit als volgt gemotiveerd. In de offerte van 8 februari 2007 wordt een lening van €250.000,00 en een overbruggingsfinanciering van €170.000,00 aangeboden. Dit levert een totaalbedrag van €420.000,00 op, terwijl de totale financiering €520.000,00 bedraagt. Bovendien heeft consument gebruik gemaakt van de verhuisregeling zoals vermeld op pagina 8 van voornoemde offerte. Dit betekent dat de twee leningdelen (door consument met nummer 105 en 113 aangegeven) van in totaal €100.000,00, die verstrekt was voor de woning te [woonplaats 1], worden meegenomen naar het aangekochte pand in [woonplaats 2]. Dit bedrag van €100.000,00 is de bank vergeten te vermelden in de offerte van 8 februari 2007. Consument verwijst hierbij ook naar veranderende hypotheeknummers.
- 3.2 Voorts beklagt Consument zich erover dat de overbruggingsfinanciering niet is verlengd, maar is omgezet in een rekening-courant terwijl de bank een hypothecaire zekerheid heeft.
- 3.3 Consument heeft gesteld dat ABN AMRO haar zorgplicht heeft geschonden, omdat zij de financiering van €520.000,00 niet mocht verstrekken gezien zijn inkomenspositie. Hij heeft daarbij verwezen naar hetgeen is vermeld in de offerte van 8 februari 2007 over de leencapaciteit.

Verweer ABN AMRO

- 3.4 ABN AMRO heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

### **4. Beoordeling**

#### **4.1 Lening voor woning te [woonplaats 1]**

De stelling van Consument komt erop neer dat voor de koop van de woning te [woonplaats 2] geen overeenkomst van geldlening met de bank is tot stand gekomen. Volgens de offerte van 27 december 2004 en de hypotheekakte 16 maart 2005 heeft ABN AMRO aan Consument een bedrag van €100.000,00 geleend. Dit betekent dat de overeenkomst van geldlening rechtsgeldig tot stand is gekomen en aan de vormvereisten voldoet.

Vervolgens heeft consument in 2007 voor de koop van de woning te [woonplaats 2] weer geld geleend van de bank. In de offerte van 8 februari 2007 staat vermeld dat de hoofdsom van de lening €250.000,00 bedraagt. Dit strookt ook met de koopprijs van de woning te [woonplaats 2], de overbruggingslening van €170.000,00 en de eerdere lening van €100.000,00. De bewoordingen “meegenomen leningdelen” in de offerte van 8 februari 2007 duiden dan ook niet op de lening van €100.000,00 voor de woning te [woonplaats 1]. Zoals in de offerte van 2004 staat vermeld heeft Consument de mogelijkheid van de “verhuisregeling”. In de offerte van 2004 staat duidelijk vermeld dat deze regeling betrekking heeft op het meenemen van de *rente*. In de offerte van 8 februari 2007 is hier uitvoering aan gegeven. De totale lening die door partijen rechtsgeldig is overeengekomen, komt uit op €520.000,00. De verwijzing van Consument naar veranderende hypotheeknummers, verandert hier niets aan. De hypotheeknummers duiden namelijk op de administratie van de bank. De stelling dat er geen overeenkomst van geldlening met de bank voor de woning te [woonplaats 1] is tot stand gekomen, is ongegrond.

#### 4.2 *Overbruggingskrediet*

Volgens de overeenkomst van februari 2007 heeft consument een overbruggingskrediet van €170.000,00 afgesloten. In deze overeenkomst staat vermeld dat deze lening uiterlijk 3 maart 2008 afgelost dient te zijn. Desondanks heeft de bank deze lening tweemaal met zes maanden verlengd. De bank was volgens deze overeenkomst niet verplicht om het overbruggingskrediet te verlengen. Volgens de overeenkomst was de lening namelijk opeisbaar geworden. Echter, Consument kon dit bedrag niet aflossen, omdat zijn woning te [woonplaats 1] nog niet was verkocht. Dat de bank eerst een aantal rekening-courant kredieten en later een middellange lening met vaste rente heeft aangeboden (en door Consument is aanvaard), acht de Commissie dan ook niet klachtwaardig of als een verwijtbaar handelen van de bank. De Commissie vindt dat de bank zorgvuldig met de belangen van Consument is omgegaan nu het overbruggingskrediet opeisbaar was en de bank niet hiertoe is overgegaan.

#### 4.3 *Overkreditering*

Consument heeft gesteld dat een te hoge lening aan hem is verstrekt gezien zijn financiële situatie. Hij heeft daarbij verwezen naar de leencapaciteit zoals vermeld in de offerte van 8 februari 2007. De Commissie overweegt hierover als volgt.

Volgens de Gedragscode Hypothecaire Financieringen dient de geldverstrekker de leencapaciteit van een consument voor een hypothecaire financiering individueel te beoordelen op basis van de financiële positie, de moraliteit van de consument en de waarde van de aangeboden zekerheden, waaronder het registergoed dat als zekerheid voor de terugbetaling van de hypothecaire financiering is of wordt verbonden. De Gedragscode Hypothecaire Financieringen was in 2007 niet bindend en het was financiële instellingen toegestaan hiervan af te wijken indien de Consument hiervoor werd gewaarschuwd.

In onderhavige situatie was sprake van de koop van een nieuwe woning terwijl de oude woning niet was verkocht. Consument heeft om zijn moverende redenen hiervoor gekozen en de bank is bereid gebleken dit te financieren. In zo'n situatie is er altijd sprake van een totale lening die te hoog is. Echter, partijen gaan ervan uit dat de "oude woning" zal worden verkocht en daarmee de lening die hiervoor is aangegaan zal worden afgelost en de overbruggingslening met de verwachte overwaarde zal worden afgelost.

Naar de verwachtingen in 2007 mocht ABN AMRO ook hiervan uitgaan gezien de executiewaarde van €270.000,00 van de woning te [woonplaats I]. Niet alleen het inkomen maar ook het vermogen van Consument heeft de bank meegenomen in haar overweging om de lening te verstrekken. Bovendien is Consument in de offerte van 8 februari 2007 ook gewezen op de risico's. Dat de bank deze lening niet mocht verstrekken, is niet komen vast te staan. Gelet op de beschikbare vermogensbestanddelen acht de Commissie de financiering volgens de destijds geldende maatstaven niet onverantwoord.

De Commissie komt tot de conclusie dat de klacht van Consument, inclusief alle onderdelen, ongegrond is. De Commissie wijst de vordering van Consument daarom af.

## **5. Beslissing**

De Commissie wijst de vordering af.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van bindende beslissingen van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Daarbij geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Op de website van Kifid vindt u praktische informatie over het instellen van beroep.