

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2016-457
(mr. R.J. Paris, voorzitter, mr. C.E. Polak, mr. J.W.H. Offerhaus, leden en
mr. M.A. Kleijer, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 11 augustus 2015
Ingediend door : Consument
Tegen : Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Utrecht en handelend onder de naam
Roparco Hypotheken, verder te noemen Roparco
Datum uitspraak : 28 september 2016
Aard uitspraak : Niet-bindend advies

Samenvatting

Gegeven de specifieke feiten en omstandigheden is niet komen vast te staan dat de geldverstrekker jegens consument ter zake haar zorgplicht toerekenbaar tekort is geschoten. Het feit dat de waarde van het onderpand fors is gedaald kan niet op de geldverstrekker worden afgewenteld.

1. Procesverloop

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

- het door Consument ingediende klachtformulier voorzien van bijlagen;
- het verweerschrift van Roparco;
- de repliek met bijlagen;
- de dupliek van Roparco.

De Commissie stelt vast dat Consument heeft gekozen voor niet-bindend advies. De uitspraak is daardoor niet-bindend. Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 1 juli 2016 en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 Consument en zijn echtgenote hebben in 2008 hun hypothecaire geldlening overgesloten naar (de rechtsvoorganger van) Roparco in de vorm van een zogenoemde opeethypotheek.
- 2.2 Hieraan is een advies- en offertetraject voorafgegaan. Een adviseur van Roparco heeft met Consument per telefoon en per mail desgevraagd contact gelegd en heeft destijds een tweetal opties over de opeethypotheek toegelicht. In een e-mail d.d. 24 juni 2008 is, voor zover relevant, opgenomen: *“Naar aanleiding van ons telefoongesprek van afgelopen zaterdag wil ik u vast kort een tweetal opties met betrekking tot een ‘opeet hypotheek’ voorleggen.*

Optie 1:

De meest zuivere vorm van een opeethypotheek. In dit geval kunnen we u een opnamelimiet geven van 425000 euro, na overname van de bestaande hypotheek blijft er vrij besteedbaar zo'n 40.000 euro opnameruimte over.

In deze variant laten we de rente oplopen in de hypotheek, dus de maandelijkse rente van zo'n 2000 euro bruto per maand hoeft u niet direct aan ons te betalen maar wordt opgenomen in de schuld. Bij verkoop van de woning lost u deze schuld dan af met overwaarde van de woning. Op deze manier wordt uw besteedbaar inkomen per maand natuurlijk groter zonder dat u de woning hoeft te verkopen.

Optie 2:

De opnameruimte in de hypotheek wordt groter naarmate we met u een afspraak maken dat u een deel van de rente zelf betaald. Bijvoorbeeld als u een vergelijkbare rente blijft betalen als dat u nu doet bijvoorbeeld 1300 euro per maand dan kan de opnameruimte 560.000 euro worden bij een 5 jaar vaste rente. Na overname van de huidige hypotheek blijft dan een opnameruimte van 175.000 over.

Op deze manier heeft u een grotere opname pot ter beschikking maar blijft de maandlast gedeeltelijk doorlopen.

Gezien uw leeftijd is de minimale looptijd van de opeethypotheek 10 jaar, we berekenen dus de rentepot voor de komende 10 jaar en dan zal rekening houdend met de waardevermindering van de woning over de komende 10 jaar eventueel de mogelijkheid zijn om de opeethypotheek te verlengen.

Waarom houden wij rekening met 10 jaar? als we uitgaan van uw leeftijd is het niet ondenkbaar dat u over 5 jaar nog niet wilt verhuizen en als we dan rekening zouden houden met een termijn van 5 jaar en woningprijzen stijgen niet of nog erger gaan dalen, zou het voor kunnen komen dat u uw huis verplicht moet verkopen, geen wenselijke situatie lijkt me”.

- 2.3 De volgende dag, 25 juni 2008, verstrekt Consument aan een taxateur de opdracht zijn woning te taxeren. Op 26 juni 2008 wordt de inspectie uitgevoerd. In het vervolgens opgestelde taxatierapport (d.d. 28 juni 2008) is de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van de woning getaxeerd op € 1.015.000,00 en de executiewaarde bij eigen gebruik op € 900.000,00. In het rapport is vastgelegd dat de taxatie is bedoeld om inzicht te verstrekken in de waarde van de woning ten behoeve van “financiering dan wel geldverstrekking door een voor ondergetekende taxateur onbekende hypotheek instelling, met als zekerheid onderhavig getaxeerd pand”.
- 2.4 Uit de offerte (d.d. 8 augustus 2008) volgt dat Consument voor de hiervoor genoemde ‘Optie 2’ heeft gekozen. Naast de overname van de bestaande hypothecaire aflossingsvrije geldlening ad € 382.000,00 werd Consument ter vrije opname een bedrag ad € 178.000,00 aangeboden alsmede een rentedepot ter grootte van een bedrag ad € 340.000,00. Dit depotbedrag is niet opneembaar maar voor gedeeltelijke betaling van rente gereserveerd. De economische looptijd van de lening is op tien jaar gesteld.

- 2.5 Over het leenbedrag is in de offerte opgemerkt dat *“Het aangeboden krediet is relatief hoog ten opzichte van uw inkomen. Het krediet kan daarom alleen als Opeethypotheek worden verstrekt”*.
- 2.6 Voorts is in de offerte over de hoogte van de aangevraagde lening in verhouding tot het inkomensniveau van Consument opgemerkt *“Conform de normen over de bepaling van de leencapaciteit van consumenten, welke zijn opgenomen in artikel 6 van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, kunt u een maximaal bedrag lenen. De door u aangevraagde lening is echter hoger dan op basis van deze normen verstrekt zou kunnen worden. Dit kan gevolgen hebben voor de betaalbaarheid van uw hypotheeklast. In bijzondere gevallen is het toegestaan om meer te verstrekken dan op basis van de maximale leencapaciteit mogelijk is. In uw geval zijn wij bereid u om bovengenoemde lening te verstrekken”*.
- 2.7 In de offerte is verder opgenomen dat *“Door ondertekening van deze offerte verklaart u dat de financier u heeft gewezen op de overschrijding ten aanzien van de normen inzake de leencapaciteit van de Gedragscode Hypothecaire Financiers en dat u de daaraan verbonden risico’s begrijpt en accepteert”*.
- 2.8 In de offerte is vastgelegd dat Consument heeft voldaan aan de voorwaarde een recent *origineel taxatierapport, opgemaakt door een onafhankelijk taxateur* over te leggen. De financiering is gebaseerd op de in dit rapport vastgestelde executiewaarde.
- 2.9 In 2012 is door Roparco overeenkomstig de toepasselijke voorwaarden (artikel 10 lid 3) opdracht tot hertaxatie verstrekt aan een lokaal bekende taxateur. In dit rapport is de marktwaarde van de woning op € 685.000,00 getaxeerd en de executiewaarde op € 475.000,00.
- 2.10 Roparco heeft vanwege deze waardedaling de looptijd van de lening met twee jaar ingekort. De einddatum is daardoor bepaald op 6 februari 2016. Roparco heeft (zoals bij brief van 21 mei 2014) verder Consument bericht dat hij aan het einde van de looptijd van de lening de rente zelf zal dienen te betalen of de lening moet terugbetalen. Dit laatste door middel van de verkoopopbrengst van de woning of met eigen middelen als die opbrengst niet toereikend zou zijn. In de hiervoor genoemde brief bericht Roparco jaarlijks contact op te zullen nemen om de status van de lening, de mogelijke risico’s en wat daartegen ondernomen zou kunnen worden, te bespreken.
- 2.11 De Bank heeft op 6 november 2015 bericht dat de actuele financieringsrelatie bestond uit een aflossingsvrije geldlening ad € 382.000,00, een vrije opname ruimte ad € 51,34 (van de verstrekte € 178.000,00) en een rentedepot ad € 271.080,95.
- 2.12 De overdracht van de inmiddels verkochte woning van Consument is bepaald op 31 augustus 2016.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

- 3.1 Consument vordert dat Roparco een dialoog met Consument zal aangaan, dan wel mee zal werken aan het verkrijgen van een hypothecaire geldlening voor de aankoop van een andere woning dan wel de huidige woning van Consument zal aankopen voor een waarde die Roparco daaraan geeft.

Grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. Roparco is in haar jegens Consument in acht te nemen zorgplicht toerekenbaar tekort geschoten, met schadeplichtigheid als gevolg. Door Consument is ter zitting gesteld niet dan wel onvoldoende te zijn gewaarschuwd voor het risico van waardedaling van de woning en de daaruit voortvloeiende gevolgen. Zo is voorafgaande aan de offerte slechts per telefoon en per mail contact geweest. Consument heeft hieraan toegevoegd van mening te zijn dat het risico van waardedaling van de woning niet enkel en alleen binnen zijn risicosfeer valt. Consument stelt dat nu de financiering louter op de waarde van het onderpand is gebaseerd Roparco, vanwege de daling van die waarde, medeverantwoordelijkheid dient te dragen. Consument is van mening dat deze forse waardedaling als bedrijfsrisico is te kwalificeren en reeds daarom ook mede voor rekening van Roparco dient te komen. Consument vraagt zich af of de enorme waardedaling verband kan houden met een taxatiefout, fraude of overfinanciering. Consument wil, ter voorkoming van mogelijke schade, met Roparco in dialoog treden. Roparco daarentegen gaat elk mogelijk contact uit de weg, reageert niet of verlaat op vragen van Consument of diens gemachtigde, overschrijdt tijdens de interne klachtprocedure termijnen en doet dit af als niet relevant. Consument gaat er vooralsnog van uit na de overdracht van de woning niet met een restschuld geconfronteerd te zullen worden. Van enige overwaarde zal waarschijnlijk ook geen sprake zijn.

3.3 *Verweer Roparco*

Roparco heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

4. Beoordeling

- 4.1 In de kern gaat dit geschil over de vraag of Roparco haar zorgplicht jegens Consument is nagekomen. Dit brengt met zich mee dat onderzocht dient te worden of doel treft het verwijt van Consument dat Roparco niet heeft gehandeld zoals van een redelijk handelend en redelijk bekwaam geldverstrekker verwacht mag worden. De Commissie overweegt daartoe als volgt.
- 4.2 In 2008 bestond bij Consument kennelijk de wens om, met het (tijdelijk) behoud van zijn woongenot, de overwaarde in zijn woning te gelde te maken. Desgevraagd heeft Roparco Consument hierbij gefaciliteerd door een indertijd niet ongebruikelijke opeetconstructie aan te bieden. Consument heeft de geboden opnameruimte, naar de Commissie heeft begrepen, voor consumptieve doeleinden volledig benut.

- 4.3 Consument heeft voordat hij de aangeboden offerte accepteerde met een adviseur overleg gevoerd. De Commissie leidt uit de door de adviseur in heldere bewoordingen gestelde informatie (zie rechtsoverweging 2.2) af dat de (op te lopen) schuld na verkoop van de woning uit de overwaarde voldaan dient te worden en dat de looptijd van de lening in tijd is beperkt. Daarnaast wordt door de adviseur expliciet de mogelijkheid van een toekomstige waardedaling van de woning genoemd en gesteld dat in een dergelijke situatie Consument tot verkoop van de woning verplicht zou kunnen worden. Uit de dan te realiseren verkoopopbrengst zou de schuld moeten worden voldaan.
- 4.4 Het vorenstaande in combinatie met de in de rechtsoverwegingen 2.4 tot en met 2.7 geciteerde onderdelen van de offerte, maakt dat voor de Commissie niet is komen vast te staan dat Roparco in de nakoming van haar zorgplicht jegens Consument toerekenbaar tekort zou zijn geschoten. Consument wist dan wel behoorde te weten dat voor de opbouwconstructie de waarde van de woning centraal stond en verlies in waarde ertoe zou kunnen leiden dat de schuld binnen de overeengekomen korte looptijd van de lening wordt opgeëist.
- 4.5 Dat die verstrekte informatie destijds vanwege de inhoud of vanwege de vorm tot nadere vragen van de zijde van Consument heeft geleid, is gesteld noch anderszins gebleken. Sterker nog: daags na de ontvangst van het in rechtsoverweging 2.2 geciteerde e-mailbericht is door Consument de opdracht tot taxatie verstrekt. De Commissie gaat dan ook voorbij aan de thans door Consument ter zake het adviestraject geformuleerde bezwaren.
- 4.6 De Commissie verwerpt de stelling van Consument dat Roparco medeverantwoordelijk is te houden voor de forse waardedaling van de woning. Dat ook de waarde van de woning van Consument door de in onroerendgoedmarkt opgetreden crisis fors is gedaald, kan Roparco niet worden verweten.
- 4.7 Voor wat betreft de niet nader onderbouwde stelling van Consument dat de waardedaling mogelijk is terug te voeren op een taxatiefout, fraude of overfinanciering, merkt de Commissie op dat ter zake beide rapporten de feiten hiervoor geen steun bieden. Zo heeft Consument de opdracht tot taxatie verstrekt en bleek de taxatie te voldoen aan de daaraan door Roparco in de offerte geformuleerde voorwaarden. De Commissie heeft verder vastgesteld dat het taxatie-rapport uit 2012 overeenkomstig de contractuele relatie van partijen is opgesteld: door een lokaal bekende taxateur is de taxatie uitgevoerd waarbij deze taxateur de vraag (pagina 4, onder H nummer 2 b) of de waarde van het object meer dan 15% van soortgelijke objecten in de directe omgeving, afwijkt met “nee” heeft beantwoord.
- 4.8 De conclusie luidt dan ook dat niet is komen vast te staan dat Roparco in haar zorgplicht jegens Consument tekort is geschoten met als gevolg dat de klacht ongegrond moet worden geacht en de vordering moet worden afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

De uitspraak heeft de vorm van een niet-bindend advies. Tegen deze uitspraak staat geen hoger beroep open bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

U kunt, binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak, bij de Voorzitter van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening schriftelijk een verzoek indienen tot herstel van kennelijke vergissingen in de uitspraak. U moet daarbij met name denken aan correctie van reken- of schrijffouten en verbetering van namen en data. De volledige procedure met de termijnen die daarbij in acht moeten worden genomen staat beschreven in artikel 46 van het Reglement.