



**KiFiD**

**Klachteninstituut Financiële Dienstverlening**

## **Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 46**

**d.d. 23 februari 2011**

**(mr. R.J. Paris, voorzitter, mevrouw mr. J.W.M. Lenting en de heer mr. J.W.H. Offerhaus)**

### **I. Procedure**

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

- het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- het door Consument ondertekende vragenformulier, ontvangen op 15 december 2009;
- het verweerschrift van Aangeslotene van 23 april 2010;
- de repliek van Consument van 3 juni 2010;
- de dupliek van Aangeslotene van 25 juni 2010;
- de aanvullende producties van Consument van 20 september 2010.

De Commissie heeft vastgesteld dat tussenkomst van de Ombudsman Financiële Dienstverlening niet tot oplossing van het geschil heeft geleid.

De Commissie heeft vastgesteld dat beide partijen het advies als bindend zullen aanvaarden.

De Commissie heeft partijen opgeroepen voor een mondelinge behandeling op vrijdag 8 oktober 2010. Aldaar zijn beide partijen verschenen.

### **2. Feiten**

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

Op of omstreeks 13 december 2005 is Consument met Aangeslotene een overbruggingskrediet overeengekomen ten bedrage van € 40.000,- ten behoeve van de financiering van een nieuw aan te kopen M.V.E. (Maatschappelijk Verantwoord Eigendom)-woning te X. Het overbruggingskrediet, dat een looptijd kende van twee jaar, vertegenwoordigde de overwaarde van de oude woning van Consument mede te X. Laatstgenoemde woning was op 8 december 2005 in opdracht van Aangeslotene getaxeerd. De verkoopwaarde werd geschat op € 77.500,- en de executiewaarde € 70.000,-. Op dat pand rustte een hypothecaire geldlening van € 36.000,-. Over 2008 bedroeg de WOZ-waarde € 117.000,-.

De financiering voor de nieuwe woning van Consument bestond uit een hypothecaire geldlening van € 34.500,- en het overbruggingskrediet van € 40.000,-. Het transport van de woning en het passeren van de hypotheekakten vond op 22 december 2005 plaats. Twee jaar later bleek dat het niet mogelijk was geweest om de oude woning van Consument te verkopen. Consument heeft Aangeslotene daarop verzocht het overbruggingskrediet om te zetten in een hypothecaire geldlening. Aangeslotene weigerde dit aangezien de inkomsten van Consument niet toereikend



**KiFiD**

**Klachteninstituut Financiële Dienstverlening**

waren en de waarde van het onderpand was gedaald. Per juli 2010 is de oude woning van Consument voor een bedrag van € 41.000,- verkocht en is het voor die woning hypothecair geleende bedrag deels afgelost

### **3. Geschil**

- 3.1. Consument vordert omzetting van het overbruggingskrediet in een hypothecaire geldlening dan wel andere passende hypotheekvorm die aansluit bij de financiële draagkracht van Consument.
- 3.2. Deze vordering steunt kort en zakelijk op de volgende grondslagen:
  - Aangeslotene heeft haar zorg- en/of informatieplicht jegens Consument geschonden. De adviseur van Aangeslotene heeft toegezegd dat, mocht de oude woning van Consument niet binnen twee jaar zijn verkocht, het overbruggingskrediet automatisch zou worden omgezet in een hypothecaire geldlening, die past bij de financiële draagkracht van Consument. Nu dit niet zo blijkt te zijn, zou Consument achteraf bezien de offerte nimmer aanvaard hebben en is het overbruggingskrediet onder dwaling en bedrog verstrekt.
  - Aangeslotene is bij haar berekeningen uitgegaan van een ondeugdelijk taxatierapport. Dit hebben diverse makelaars richting hem laten weten. De oude woning is later op € 77.000,- getaxeerd en voor een bedrag van € 41.000,- verkocht.
- 3.3. Aangeslotene heeft kort en bondig de volgende verweren gevoerd:
  - Het is geenszins zo, dat na afloop van een overbruggingskrediet automatisch een omzetting in de vorm van een hypothecaire geldlening kan plaatsvinden. Dit is temeer onwaarschijnlijk, aangezien anders in december 2005 direct tot verstrekking van een hypothecaire geldlening zou zijn overgegaan. Het ging hier in beginsel om een kortlopende faciliteit.  
Op basis van de kennis van dat moment was het overbruggingskrediet verleenbaar. De woningmarkt is sindsdien verslechterd, hetgeen niet was voorzien. Aangeslotene kan hiervoor niet verantwoordelijk worden gehouden.

### **4. Ter zitting**

Ter zitting is afgesproken dat partijen een regeling in der minne zullen beproeven.

### **5. Beoordeling**

- 5.1. De Commissie stelt vast dat partijen niet in hun opzet zijn geslaagd om tot een minnelijke regeling te komen. Aangeslotene heeft zulks bij brief van 13 december



**KiFiD**

**Klachteninstituut Financiële Dienstverlening**

2010 aan de Commissie laten weten. Als gevolg daarvan komt de Commissie alsnog tot de hierna volgende uitspraak.

- 5.2. Ter beoordeling ligt de vraag voor of Consument er redelijkerwijs op mocht vertrouwen dat het overbruggingskrediet, na het verstrijken van de looptijd van twee jaar, door Aangeslotene omgezet zou worden in een hypothecaire geldlening, waar de oude woning van Consument na ommekomst van een periode van twee jaar niet was verkocht.
- 5.3. De Commissie stelt in dit verband vast dat in de door partijen ondertekende kredietovereenkomst ten aanzien van de looptijd van de overbruggingshypotheek wordt bepaald dat *'Het krediet zal worden afgelost uit de verkoopopbrengst van de oude woning te X, doch uiterlijk per 23 juni 2006.'*  
De Commissie meent op grond daarvan te kunnen concluderen dat partijen er kennelijk van zijn uitgegaan dat het pand van Consument in ieder geval binnen de periode van twee jaar verkocht zou worden en ongeregeld hebben gelaten wat zou dienen te geschieden als dat niet het geval zou blijken te zijn. Dat Aangeslotene het overbruggingskrediet in dat geval (op grond van een mondelinge toezegging) zou omzetten naar een reguliere hypothecaire geldlening is de Commissie niet gebleken noch acht zij dat aannemelijk.
- 5.4. Naar aanleiding van de inhoud van het in 2005 opgemaakte taxatierapport, gaat de Commissie ervan uit dat op dat moment kennelijk zoveel overwaarde op het onderpand aanwezig was dat Aangeslotene op grond daarvan de overbruggingslening heeft kunnen verstrekken. Onvoldoende gesteld dan wel gebleken is dat Aangeslotene zich daarmee schuldig zou hebben gemaakt aan overkreditering. Voor zover Consument betoogt dat het taxatierapport ondeugdelijk was, heeft hij dat verweer niet onderbouwd. Dat betoog wordt dan ook verworpen.
- 5.4. Nu het inkomen van Consument conform de huidige acceptatiecriteria van Aangeslotene onvoldoende basis bood om het overbruggingskrediet om te zetten in een hypothecaire geldlening en daarnaast het onderpand inmiddels aanzienlijk in waarde was gedaald, kan ook naar het oordeel van de Commissie naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet van Aangeslotene worden verlangd dat zij de kredietovereenkomst omzet in een reguliere hypothecaire geldlening. Alles overziende is de Commissie van oordeel dat Consument geen aanspraak kan maken op vergoeding van het door hem gevorderde.

## **6. Beslissing**

De Commissie beslist, bij wijze van bindend advies, dat de vordering van Consument dient te worden afgewezen.



**KiFiD**

**Klachteninstituut Financiële Dienstverlening**

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van 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.