Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2013-86 d.d. 20 maart 2013
(mr. C.E. du Perron, voorzitter, mr. W.F.C. Baars en mr. A.P. Luitingh, leden en mevrouw mr. M. Nijland, secretaris)

Samenvatting

Consument heeft in 2008 tezamen met haar partner via de bank een hypothecaire geldlening met daarbij een overbruggingskrediet afgesloten ter financiering van een door hen aan te kopen woning. Hierbij heeft de bank rekening gehouden met de overwaarde in het nog te verkopen appartement van Consument en haar partner. Het appartement heeft de verwachte overwaarde echter niet opgeleverd, waardoor er na verkoop een restschuld overbleef. Consument stelt dat sprake is geweest van overkreditering omdat de financiering nooit verstrekt had mogen worden gezien de financiële positie van haar en haar partner. De Commissie acht de financiering, gelet op het inkomen en de beschikbare vermogensbestanddelen en de beleggingen, volgens de destijds geldende maatstaven, – hoewel krap – , niet onverantwoord. Dat het appartement de verwachte overwaarde niet heeft opgeleverd is een omstandigheid die tevoren in redelijkheid niet te voorzien was. De Commissie overweegt verder dat van Consument en haar partner verwacht had mogen worden dat zij voorafgaand aan het aangaan van de hypothecaire geldlening een risico-inschatting van hun financiële positie hadden gemaakt. Als zij op grond van deze inschatting tot de conclusie waren gekomen dat de geldlening te veel risico's meebracht, had het op hun weg gelegen van de aankoop van de woning af te zien. Het feit dat sprake was van enige tijdsdruk betreft een omstandigheid die voor rekening en risico van Consument dient te komen. De vordering wordt afgewezen.

Consument,

en

de coöperatie coöperatieve Rabobank Z en Omstreken U.A. gevestigd te Z, hierna te noemen Aangeslotene.

1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:
- het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- het verzoek tot geschilbeslechting d.d. 3 mei 2012;
- het verweerschrift van Aangeslotene;
- de repliek van Consument;
- de aanvullend repliek van Consument;
- de dupliek van Aangeslotene; en

- de ter zitting door Consument overgelegde pleitnota met als bijlage de brief van Aangeslotene d.d. 8 januari 2013.

De Commissie stelt vast dat tussenkomst van de Ombudsman Financiële Dienstverlening niet tot oplossing van het geschil heeft geleid en dat partijen het advies van de Commissie als bindend aanvaarden.
Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op vrijdag 8 februari 2013 en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

2.1. In het kader van de financiering van een aan te kopen woning te X heeft Consument zich in 2008 tezamen met haar partner tot Aangeslotene gewend. Op dat moment woonden zij in een appartement te Z, waarvoor reeds een hypothecaire geldlening van € 405.000,- bij Aangeslotene liep. Ook liep bij Aangeslotene een hypothecaire geldlening van € 129.600,- ten behoeve van een recreatiewoning te Y.

2.2. Daarnaast waren Consument en haar partner eigenaar van een recreatiewoning in A, waarvoor een hypothecaire geldlening van € 180.000,- bij een andere financier liep. In 2008 is deze woning op een bedrag van € 1.000.000,- getaxeerd. Ook beschikten Consument en haar partner over een beleggingsportefeuille met een waarde van € 200.000,-.

2.3. Op 31 juli 2008 heeft Aangeslotene, rekening houdend met de op basis van een taxatie verwachte verkoopopbrengst van het appartement te Z, een hypotheekofferte uitgebracht voor een hypothecaire geldlening van € 710.000,-. De lening was opgebouwd uit een overbruggingsfinanciering van € 125.000,- en drie aflossingvrije delen van in totaal € 585.000,-. Omdat het aankooptraject van de woning in X een lange periode in beslag nam, heeft Aangeslotene op basis van voorgaande uitgangspunten op 17 juli 2009 een nieuwe offerte uitgebracht, waarbij de overbruggingsfinanciering tot € 105.000,- was verlaagd. Consument en haar partner hebben deze offerte ondertekend. De hypothecaire geldlening op de recreatiewoning te Y bleef zelfstandig gehandhaafd. De recreatiewoning te A is niet betrokken in de financiering.

2.4. Eind 2011 is het appartement in Z verkocht voor een bedrag van € 370.000,-. Omdat er een hypothecaire geldlening van € 405.000,- op de woning rustte en het de bedoeling was dat de overbruggingsfinanciering uit de overwaarde zou worden voldaan, zag Consument zich op dat moment met een restschuld van € 140.000,- geconfronteerd.

3. Geschil

3.1. Consument vordert dat Aangeslotene wordt veroordeeld tot betaling van een bedrag van € 140.000,-. Aan deze vordering legt Consument ten grondslag dat Aangeslotene tekortgeschoten is in haar zorgplicht omdat de financiering nooit verstrekt had

mogen worden gezien de financiële positie van haar en haar partner. Bovendien had Aangeslotene rekening moeten houden met eventuele risico's die zich zouden kunnen manifesteren, waaronder het overlijden van haar partner.

3.3. Aangeslotene 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 ligt ter beoordeling de vraag voor of de financiering destijds – in 2008/2009 – verstrekt had mogen worden gezien de inkomsten- en vermogenspositie van Consument en haar partner.

4.2. Consument stelt zich op het standpunt dat Aangeslotene een onverantwoorde financiering aan haar en haar partner heeft verstrekt, waarbij onvoldoende rekening is gehouden met eventuele risico's die zich zouden kunnen manifesteren, waaronder het overlijden van haar partner. Daarnaast heeft Aangeslotene ten onrechte de recreatiewoning in A en de daarmee gepaard gaande lasten niet betrokken in de financiering.

4.3. Aangeslotene heeft hiertegenover gesteld dat de offerte is opgesteld aan de hand van de door Consument en haar partner verstrekte gegevens. Onderdeel van deze aanvraag is de zogenaamde inkomens/lastentoets. Uit deze toets kwam naar voren dat de toegestane jaarlast € 63.063,80 bedroeg, terwijl de genormeerde jaarlast € 55.430,77 bedroeg en daarmee ruim binnen de toegestane jaarlast bleef. Het was niet te voorzien dat het appartement in Z met een dermate groot verlies verkocht zou worden en dat de beleggingen dusdanig in waarde zouden dalen.

4.4. De Commissie constateert dat bij Consument en haar partner de uitdrukkelijke wens bestond zich op korte termijn in X te vestigen en daar een woning aan te kopen. Met dit uitgangspunt hebben zij zich tot Aangeslotene gewend. Uit de gevoerde gesprekken en het opgemaakte taxatierapport volgde dat er op dat ogenblik een ruime overwaarde op hun appartement te Z bestond. Rekening houdend met deze overwaarde heeft Aangeslotene een financieringsvoorstel aangeboden.

4.5. Gelet op een inkomen van € 116.000,- in 2008 en de beschikbare vermogensbestanddelen, bestaande uit de niet volledig gefinancierde recreatiewoning te Y, de overwaarde op het appartement te Z en de beleggingen met een waarde van € 200.000,-, acht de Commissie de financiering volgens de destijds geldende maatstaven, – hoewel krap –, niet onverantwoord. Dat het appartement in Z de verwachte overwaarde niet heeft opgeleverd, is een omstandigheid die destijds tevoren in redelijkheid niet te voorzien was. Gezien het voorgaande acht de Commissie de opmerking van Aangeslotene dat Consument "meer dan vermogend was", zodat geen overlijdensrisicoverzekering nodig was, in dat tijdsperspectief bezien, niet onjuist. Dat Aangeslotene thans gezien de huidige marktomstandigheden wel een overlijdensrisicoverzekering adviseert, maakt dit niet anders. De Commissie merkt hierbij op dat in het algemeen van een Consument verwacht mag worden dat hij zich voorafgaand aan het aan het afsluiten van een financieel product verdiept in de aangeboden informatie om aldus na te gaan wat de kenmerken en risico's van het

product zijn. Dit betekent dat van Consument en haar partner verwacht had mogen worden dat zij voorafgaand aan het aangaan van de hypothecaire geldlening een risico-inschatting van hun financiële positie hadden gemaakt. Als zij op grond van deze inschatting tot de conclusie waren gekomen dat de geldlening te veel risico's meebracht, had het op hun weg gelegen van de aankoop van de woning in X af te zien. Het feit dat sprake was van enige tijdsdruk betreft een omstandigheid die voor rekening en risico van Consument dient te komen.

4.6. Voorts overweegt de Commissie dat indien de recreatiewoning in A was betrokken in het financieringsvoorstel, dit voorstel eveneens binnen de destijds geldende normen viel, nu deze woning met een hypothecaire geldlening van € 180.000,- niet volledig gefinancierd was en in 2008, een waarde van € 1.000.000, vertegenwoordigde. Denkbaar is dat de toegestane jaarlast in dat geval zelfs hoger uit zou vallen, gelet op de substantiële overwaarde van de woning.

4.7. Het staat buiten kijf dat Consument en haar partner slachtoffer zijn geworden van de financiële crisis en de penibele markt voor onroerend goed. Hoewel de daardoor ontstane situatie voor hen bijzonder bezwaarlijk is, rechtvaardigt dit niet de conclusie dat Aangeslotene, naar de inzichten ten tijde van de kredietverlening, toerekenbaar in haar zorgplicht jegens hen is tekortgeschoten.

4.8. Dit alles leidt tot de conclusie dat de vordering van Consument wordt afgewezen.

4.9. Alle overige stellingen die partijen hebben betrokken behoeven, in het licht van al hetgeen hiervoor is overwogen, geen afzonderlijke bespreking meer.

5. Beslissing

De Commissie bepaalt bij bindend advies dat de vordering wordt afgewezen.

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.