Uitspraak Commissie van Beroep 2012-23 d.d. 27 november 2012
(prof. mr. A.S. Hartkamp, voorzitter, mr. C.A. Joustra, drs. P.H.M. Kuijs, mr. F.P. Peijster en mr. J.B. Fleers, leden, en mr. M.J. Drijftholt, secretaris)

Samenvatting

Geen overbruggingskrediet verleend, maar wel het bedrag van de hypothecaire lening verhoogd. Bank aansprakelijk voor dat deel van de dubbele maandlasten dat de cliënt niet kan opbrengen?

Bekijk de uitspraak in eerste aanleg.

1. De procedure in hoger beroep

1.1 Appellant (hierna: belanghebbende) heeft bij een op 29 maart 2012 ontvangen beroepschrift, aangevuld bij een op 11 mei 2012 gedateerd beroepschrift met bijlagen, op de voet van art. 43.1 van het Reglement Ombudsman & Geschillencommissie Financiële Dienstverlening in verbinding met art. 5 van het Reglement van Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening de uitspraak van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening (de Geschillencommissie) van 16 februari 2012 ter toetsing voorgelegd aan de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening (de Beroepscommissie).

1.2 Verweerster (hierna: de bank) heeft een op 9 juli 2012 ontvangen verweerschrift, met bijlagen, ingediend.

1.3 De Beroepscommissie heeft de zaak mondeling behandeld op 15 oktober 2012. De gemachtigde van de belanghebbende heeft een pleitnota in het geding gebracht.

2. De procedure in eerste aanleg

Voor het verloop van de procedure in eerste aanleg verwijst de Beroepscommissie naar de aan deze uitspraak gehechte uitspraak van de Geschillencommissie.

3. Inleiding op de beoordeling van het beroep

3.1 De Beroepscommissie gaat op grond van:

- hetgeen de Geschillencommissie onbestreden heeft vastgesteld,
- de niet (voldoende) weersproken inhoud van de stukken van het geding en
- hetgeen bij de mondelinge behandeling is gebleken,

uit van het volgende:

(i) belanghebbende is eigenaar van, kort gezegd, een flatwoning te X alsmede van een in de omgeving van die woning gelegen garage;

(ii) de flatwoning is belast met een tweetal hypotheken; een eerste ter zake van een lening van € 136.134,-, en een tweede ter zake van een lening van € 30.000,- in 2004 aangegaan met het oog op de aankoop van genoemde garage;

(iii) in juli 2008 heeft belanghebbende de flatwoning door een makelaar laten taxeren; volgens een op 31 juli 2008 door deze afgegeven waardeverklaring bedroeg de onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik, € 190.000,-;

(iv) met het oog op de (voorgenomen) aankoop van een andere woning (hierna: de nieuwe woning) door belanghebbende heeft de bank op 18 juli 2008 een offerte uitgebracht voor een hypothecaire lening ten bedrage van € 235.000,-; dat bedrag zou worden verstrekt onder het voorbehoud dat belanghebbende zelf € 65.835,- zou inbrengen;

(v) op 29 juli 2008 heeft belanghebbende de koopakte met betrekking tot de nieuwe woning ondertekend. De akte van levering zou worden gepasseerd op 30 maart 2009. De koopprijs bedroeg € 281.500,- en overeengekomen werd (art. 16.1 koopakte) dat belanghebbende tot ontbinding kon overgaan indien hij, kort gezegd, uiterlijk op 13 augustus 2008 geen hypothecaire geldlening ten bedrage van € 309.700,- had verkregen;

(vi) belanghebbende heeft zich op 1 augustus 2008 met de onder (iv) genoemde offerte akkoord verklaard, waarbij hij tevens verklaarde
a) dat de bank hem erop had gewezen dat de lening meer bedroeg dan hij op basis van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen zou kunnen lenen en
b) dat hij de daaraan verbonden risico's begreep en accepteerde;

(vii) de bank heeft zich in de offerte bereid verklaard tot het verstrekken van een overbruggingskrediet van € 52.000,-, maar belanghebbende heeft laten weten daaraan (vooralsnog) geen behoefte te hebben omdat hij veronderstelde de flatwoning tijdig te zullen verkopen;

(viii) toen echter verkoop uitbleef, heeft belanghebbende zich in februari 2009 tot de bank gewend met het verzoek om een overbruggingskrediet. Op 19 maart 2009 heeft de bank een aanbod voor een dergelijk krediet gedaan, maar op 25 maart 2012 liet zij alsnog weten geen overbruggingskrediet te zullen verstrekken.

(ix) teneinde belanghebbende in staat te stellen tot afname van de nieuwe woning, waarmee zou worden voorkomen dat hij de contractuele boete van € 28.150,- (die hij niet kon betalen) zou verbeuren, heeft de bank voorgesteld het bedrag van de hypothecaire lening te verhogen van € 235.000,- tot € 300.000,-. De daartoe op 31 maart 2009 door de bank gedane offerte is door belanghebbende aanvaard. De maandelijkse lasten die het gevolg zijn van deze verhoging zijn gelijk aan die welke verbonden zouden zijn aan een overbruggingskrediet van dezelfde omvang;

(x) belanghebbende is er nog niet in geslaagd de flatwoning en de garage te verkopen; beide worden verhuurd;

(xi) belanghebbende heeft, naar hij ter zitting verklaarde, ter zake van zijn financiële verplichtingen jegens de bank een achterstand van twee maanden.

3.2 Belanghebbende vordert primair vergoeding van de, door hem op het netto rente-verschil tussen de oorspronkelijke lening van € 235.000,- en de lening van € 300.000,- gestelde, schade als gevolg van het handelen van de bank. Subsidiair vordert hij een schadevergoeding gelijk aan het boetebedrag van € 28.150,- dat hij verschuldigd zou zijn geweest indien hij de nieuwe woning niet had afgenomen.

De Geschillencommissie heeft vastgesteld dat belanghebbende zijn klacht ter zitting aldus heeft aangepast dat indien de bank in juli 2008 behoorlijk onderzoek zou hebben gedaan naar de waarde van het onderpand reeds toen zou zijn gebleken dat die waarde onvoldoende was voor de verstrekking van een overbruggingskrediet, dat de bank hem dan ook niet had mogen aanbieden. Zou hij dat toen hebben geweten, dan zou hij niet tot aankoop van de nieuwe woning zijn overgegaan, althans niet op dezelfde voorwaarden.

De Geschillencommissie heeft deze klacht, en daarmee de vordering, afgewezen. Daartoe heeft zij samengevat het volgende overwogen. Niet is komen vast te staan dat belanghebbende zou hebben afgezien van de koop van de nieuwe woning indien de bank hem in 2008 niet een overbruggingskrediet had aangeboden. Hij is immers niet op dat aanbod ingegaan omdat hij ervan uitging dat zijn flatwoning tijdig zou zijn verkocht, zodat een overbruggingskrediet niet nodig was (5.2). Toen dat uitgangspunt onjuist bleek, was het verstrekken van een overbruggingskrediet door de bank niet meer mogelijk. De daarop door de bank geboden en door belanghebbende aanvaarde oplossing van een verhoging van het bedrag van de geldlening met € 65.000,- heeft

hem niet in een nadeliger positie gebracht dan wanneer alsnog het gevraagde overbruggingskrediet zou zijn verstrekt. Niet gebleken is dat de bank haar zorgplicht jegens belanghebbende heeft geschonden (5.3).

4. Beoordeling van het beroep

4.1.1 Belanghebbende heeft in zijn beroepschrift als eerste bezwaar naar voren gebracht dat de Geschillencommissie ten onrechte niet is ingegaan op zijn klacht dat in de offerte van 31 maart 2009 niet is gewezen op het risico dat verbonden is aan het feit dat het bedrag van de lening (€ 300.000,-) hoger is dan op basis van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen aan hem verstrekt zou kunnen worden.

4.1.2 De bank heeft zich niet op het standpunt gesteld dat, zoals uit de bestreden uitspraak zou kunnen worden afgeleid, deze klacht ter zitting van de Geschillencommissie door belanghebbende is ingetrokken, maar heeft zich daartegen op inhoudelijke gronden verweerd.

4.1.3 Dat verweer treft doel. Belanghebbende wist – zie immers het hiervoor in 3.1 onder (vi) vermelde – dat het bij de hem in juli 2008 aangeboden lening ging om een hoger bedrag (€ 235.000,-) dan hij in verband met zijn leencapaciteit op basis van genoemde gedragscode zou kunnen lenen, begreep de daaraan verbonden risico's en accepteerde deze. Tegen deze achtergrond komt hem redelijkerwijs geen beroep toe op de omstandigheid dat in de offerte van 31 maart 2009 niet wederom op die risico's is gewezen. Risico's betreffende de leencapaciteit waarop gewezen is bij het aanbod tot het aangaan van een lening van € 235.000,- gelden bij overigens gelijk blijvende omstandigheden immers te meer indien dat bedrag vervolgens met € 65.000,- wordt verhoogd. Belanghebbende heeft niet aangevoerd dat en waarom hem dat destijds niet duidelijk is geweest.

4.2.1 Het tweede bezwaar van belanghebbende is gericht tegen hetgeen de Geschillencommissie in haar uitspraak heeft overwogen onder 5.2 en 5.3. Bestreden wordt het oordeel dat niet vaststaat dat belanghebbende niet tot aankoop van de nieuwe woning zou zijn overgegaan ingeval in juli 2008 gebleken zou zijn dat de bank hem geen overbruggingskrediet kon aanbieden. Daarnaast bestrijdt belanghebbende het oordeel dat niet gebleken is dat de bank haar zorgplicht jegens hem heeft geschonden: de bank beschikte in juli 2008 over alle gegevens benodigd om te kunnen beoordelen of hij in aanmerking kwam voor een overbruggingskrediet; op basis van die gegevens had de bank tot het oordeel moeten komen dat dit, zoals later in 2009 ook is gebleken, niet het geval was, maar desondanks is hem dat krediet aangeboden.

4.2.2 Ook dit bezwaar wordt verworpen. Belanghebbende heeft, in de veronderstelling dat hij zijn flatwoning en de garage tijdig - dat wil zeggen: vóór 30 maart 2009, de datum waarop het nieuwe huis zou worden getransporteerd - in eigendom aan een koper zou hebben overgedragen, (vooralsnog) geen gebruik willen maken, maar wel van het in juli 2008 door de bank gedane aanbod voor een overbruggingskrediet. Die beslissing in aanmerking genomen, is - zoals ook de Geschillencommissie heeft geoordeeld - niet aannemelijk dat hij de nieuwe woning niet zou hebben gekocht als de bank, in plaats van hem een overbruggingskrediet aan te bieden, zou hebben laten weten dat zo'n krediet niet tot de mogelijkheden behoorde, maar wel een verhoging van de hypothecaire geldlening van € 235.000,- tot € 300.000,- tegen dezelfde maandelijkse lasten als het overbruggingskrediet dat partijen oorspronkelijk voor ogen stond. In dat verband verdient nog opmerking dat belanghebbende, hoewel hij op 13 augustus 2008 wist dat hem een hypothecaire lening van € 235.000,- en niet van € 309.700,- zou worden verstrekt, geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid uiterlijk op de tweede werkdag na die datum de koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in art. 16.1.

Begin 2009 heeft belanghebbende onder ogen moeten zien dat hij op 30 maart van dat jaar niet zou kunnen beschikken over een zodanige opbrengst uit de verkoop van zowel de flatwoning als de garage dat hij in staat zou zijn de nieuwe woning af te nemen. De bank heeft hem toen alsnog de benodigde € 65.000,- geleend. Weliswaar niet in de vorm van een overbruggingskrediet, zoals verzocht en aanvankelijk ook in het vooruitzicht gesteld, maar door middel van een verhoging van de hypothecaire lening van oorspronkelijk € 235.000,-. Het oordeel van de Geschillencommissie dat dit verschil in kredietvorm hem niet in een nadeliger positie heeft gebracht, is door belanghebbende in hoger beroep niet bestreden. Dat hij zich thans geplaatst ziet voor - naar zijn zeggen - niet op te brengen dubbele maandlasten is niet te wijten aan de bank, maar is het gevolg van het feit dat zich het door belanghebbende genomen risico van het onverkocht blijven van de flatwoning alsmede de garage heeft verwezenlijkt.

5. Slotsom

De slotsom luidt dat de vordering van belanghebbende terecht door de Geschillencommissie is afgewezen.

6. Beslissing

De Beroepscommissie handhaaft de beslissing van de Geschillencommissie.