Uitspraak Commissie van Beroep Kifid nr. 2025-0058

mr. C.A. Joustra, voorzitter, mr. dr. S.B. van Baalen, prof.mr. D.Busch, mr.H.P. de Kanter en F.R. Valkenburg AAG RBA, leden en mr. H.C. Dobbelaar-ten Cate, secretaris

Datum uitspraak	18 september 2025
Beroep ingediend door	Obvion N.V. verder te noemen Obvion
Tegen	Mevrouw [naam 1] en de heer [naam 2], verder gezamenlijk te noemen de consumenten
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Ten dele gegrond

Samenvatting

Hypothecaire geldlening, overbruggingskrediet, overkreditering. De consumenten hebben een hypothecaire geldlening gesloten voor de aankoop van een nieuwe woning en een overbruggingskrediet voor de periode van twee jaar om de dubbele lasten op te vangen gedurende de periode dat de oude woning nog niet was verkocht. Het overbruggingskrediet kende een variabele rente. De consumenten klagen over overkreditering; zij stellen dat zij na een periode van ruim een half jaar niet langer in staat waren de rente van voor het overbruggingskrediet te voldoen. Net als de Geschillencommissie oordeelt de Commissie van Beroep dat de consumenten daarom geen rente verschuldigd zijn voor het overbruggingskrediet. Echter, de consumenten hebben een deel van deze rente meegefinancierd. Dit deel van de rente hoeft Obvion niet te vergoeden. In zoverre wijkt de uitspraak van de Commissie van Beroep af van de uitspraak van de Geschillencommissie.

1. De procedure in beroep

1.1 Per email van 8 augustus 2024 heeft Obvion de voorzitter van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening (hierna: de Commissie van Beroep) verzocht beroep open te stellen tegen een uitspraak van de Geschillencommissie Kifid (hierna: de Geschillencommissie) van 26 juli 2024 (dossiernummer [nummer], gepubliceerd onder nummer 2024-0234B). De voorzitter van de Commissie van Beroep heeft bij beslissing van 13 december 2024, gepubliceerd onder nummer 2024-0086, beroep opengesteld.

1.2 Het verdere verloop van de procedure blijkt uit:

- de nadere beroepsgronden van Obvion, met bijlagen van 24 januari 2025;
- het verweerschrift van 25 maart 2025, met bijlagen van de consumenten.

1.3 Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling.

2. De procedure bij de Geschillencommissie

Voor het verloop van de procedure bij de Geschillencommissie verwijst de Commissie van Beroep naar de uitspraak van de Geschillencommissie van 26 juli 2024.

3. De feiten

3.1 De Commissie van Beroep gaat uit van de feiten die de Geschillencommissie heeft vermeld in de tussenuitspraak van 15 maart 2024 onder randnummers 2.1 tot en met 2.9. Obvion heeft evenwel aangevoerd dat de datum van 17 juni 2022 onder randnummer 2.1 niet juist is en dat dat 31 mei 2022 moet zijn. De Beroepscommissie constateert dat ter zake sprake is van een kennelijke verschrijving. Voor het overige zijn de feiten niet betwist. Zij worden voor zover nodig aangevuld met enkele andere feiten die tussen partijen vaststaan. Kort gezegd gaat het om het volgende.

3.2 Op 31 mei 2022 hebben de consumenten via hun adviseur een hypotheekaanvraag gedaan bij Obvion ten behoeve van de aankoop van een nieuwe woning. De consumenten hadden ten behoeve van hun oude woning een hypotheek lopen bij SNS waarvoor de maandlast € 532,50, bedroeg. Omdat de oude woning nog niet verkocht was, wilden de consumenten een overbruggingskrediet afsluiten om de dubbele lasten te kunnen financieren.

3.3 Op 11 juli 2022 heeft Obvion een definitieve offerte uitgebracht voor een hypothecaire geldlening, bestaande uit de volgende leningdelen:

- Een bedrag van € 64.000,- aflossingsvrij, met een looptijd van dertig jaar, tegen 3,55% rente (twintig jaar vast).
- Een bedrag van € 116.000,- aflossingsvrij, met een looptijd van dertig jaar tegen 3,55% rente (twintig jaar vast).
- Een annuïtaire verduurzamingshypotheek van € 9.000,- met een looptijd van dertig jaar tegen 3,40% rente (twintig jaar vast).
- Een overbruggingskrediet van € 287.000,- aflossingsvrij, met een looptijd van twee jaar en een maandelijkse variabele rente; in deze hypotheek is een bedrag van € 12.500,- gereserveerd om de rentelasten te dragen van de overbruggingshypotheek en de SNS-hypotheek voor de oude woning.

3.4 De consumenten hebben dit aanbod geaccepteerd. De hypotheekakte is verleden op 15 augustus 2022 en de overdracht van de nieuwe woning aan de consumenten heeft op dezelfde dag plaatsgevonden.

3.5 De consumenten hebben op 20 februari 2023 een bedrag van € 8.912,93 terugbetaald op de verduurzamingshypotheek. Daarmee was dit leningsdeel (vrijwel) afgelost.

3.6 Eind maart 2023 is er een achterstand ontstaan ter zake van de rentebetalingen aan Obvion. Deze achterstand is nadien verder opgelopen.

3.7 Bij brief van 12 april 2023 hebben de consumenten aan Obvion laten weten dat zij de maandelijkse betalingen van de rente over het overbruggingskrediet niet meer konden voldoen omdat het bedrag van € 12.500,- dat daarvoor bedoeld was, inmiddels volledig gebruikt was. De consumenten hebben in deze brief verder toegelicht dat zij iets meer dan € 10.000,- hadden besteed aan rentebetalingen en een bedrag van € 2.900,- aan andere noodzakelijke kosten.

3.8 Partijen hebben de maanden daarop uitvoerig gecorrespondeerd over – kort gezegd – de steeds verder oplopende betalingsachterstand, de voortgang van de verkoop van de oude woning en de vraag of er sprake was van overkreditering. Dit heeft niet tot een oplossing geleid. De consumenten hebben op 29 juni 2023 een klacht ingediend bij Kifid.

3.9 Bij brief van 4 december 2023 heeft Obvion de hypothecaire geldlening opgezegd. De betalingsachterstand was toen opgelopen tot € 17.221,64, inclusief kosten. Obvion heeft aangekondigd te zullen overgaan tot openbare verkoop van de nieuwe woning.

3.10 Op 18 januari 2024 hebben de consumenten hun oude woning verkocht tegen een koopprijs van € 595.000,-. De levering zou plaatsvinden op 26 april 2024. De overdracht van de oude woning heeft uiteindelijk geen doorgang gevonden omdat de kopers niet in staat waren de koopprijs te financieren.

3.11 De voorzieningenrechter in de rechtbank Noord-Nederland heeft bij kortgedingvonnis van 26 maart 2024 op vordering van de consumenten de parate executie van de nieuwe woning van de consumenten opgeschort totdat Kifid onherroepelijk zou hebben beslist over de door de consumenten gestarte klachtprocedure.

3.12 Op 15 augustus 2024 is de oude woning opnieuw verkocht, ditmaal tegen een verkoopprijs van € 735.000,-. De woning is geleverd in oktober 2024. Obvion heeft haar vordering op de consumenten verrekend met de koopsom. In totaal gaat het om een bedrag van € 336.740,49, waaronder het bedrag van € 287.000,- aan overbruggingshypotheek en de openstaande termijnen.

4. De klacht en de uitspraak van de Geschillencommissie

4.1 De consumenten hebben bij de Geschillencommissie gevorderd dat Obvion de maandelijkse renteafboekingen stopzet en de al betaalde rente van € 10.254,- terugbetaalt. Daarnaast hebben zij een schadevergoeding van € 150.000,- gevorderd ter zake van onder meer de aankoopkosten van hun nieuwe huis, verhuiskosten, dubbele lasten en immateriële schade. De consumenten hebben aangevoerd dat zij de vrijheid willen om hun oude woning volgens eigen wensen en beleid te verkopen en zij voelen zich onder druk gezet door Obvion. Volgens de consumenten had Obvion moeten voorzien dat de rentelasten van het overbruggingskrediet op een bepaald moment voor de consumenten niet meer betaalbaar zouden zijn. Daarom had Obvion dit krediet nooit mogen verstrekken, aldus de consumenten.

4.2 De Geschillencommissie heeft geoordeeld dat de hypothecaire geldlening van € 189.000,- (de leningdelen van € 64.000,- en € 116.000,- en de verduurzamingshypotheek van € 9.000,-) binnen de verstrekkingsnormen viel. Het overbruggingskrediet van € 287.000,- had echter in de gegeven omstandigheden niet mogen worden verstrekt. Obvion heeft een overbruggingskrediet verstrekt met een variabele rente en een looptijd van twee jaar zonder te onderzoeken of de consumenten hun verplichtingen gedurende deze looptijd zouden kunnen voldoen. Er is weliswaar een bedrag van € 12.500,- meegefinancierd om de renteverplichtingen te kunnen voldoen, maar dit bedrag was mede als gevolg van een rentestijging al na ongeveer een half jaar verbruikt. De Geschillencommissie is van oordeel dat ten aanzien van het overbruggingskrediet sprake is van overkreditering. De consumenten zijn daarom over de periode 15 augustus 2022 tot en met 15 augustus 2024 geen rente over het overbruggingskrediet verschuldigd. Voor zover de consumenten wel rente hebben betaald over het overbruggingskrediet, moet Obvion dit terugbetalen. De overige vorderingen van de consumenten zijn afgewezen.

5. De beoordeling van het beroep

5.1 Obvion is op verschillende gronden van mening dat de Geschillencommissie de vordering van de consumenten met betrekking tot de rente over het overbruggingskrediet ten onrechte heeft toegewezen. De consumenten stellen zich op het standpunt dat de beslissing van de Geschillencommissie moet worden gehandhaafd.

Er is sprake van overkreditering

5.2 De Commissie van Beroep is van oordeel dat de Geschillencommissie terecht heeft geoordeeld dat ter zake van het overbruggingskrediet sprake is geweest van overkreditering. Dit oordeel zal hieronder worden toegelicht.

5.3 Obvion heeft als kredietverstrekker een zorgplicht om de consumenten te beschermen tegen onverantwoorde financiële risico's en tegen het gevaar van eigen lichtvaardigheid en gebrek aan inzicht. Deze zorgplicht vloeit voort uit de maatschappelijke positie van Obvion en haar professionele deskundigheid. Obvion heeft in dit geval alleen opgetreden als aanbieder van een hypothecaire geldlening, niet als adviseur. Dit neemt niet weg dat Obvion onderzoek moest verrichten naar de inkomens- en vermogenspositie van de consumenten om op een verantwoorde wijze krediet te kunnen verstrekken en eventuele overkreditering te kunnen voorkomen. Tegenover de zorgplicht van Obvion staat dat de consumenten een eigen verantwoordelijkheid hebben. Van hen mag worden verwacht dat zij zich verdiepen in de verstrekte informatie over de kenmerken en risico's van de aangeboden financiering.

5.4 Het overbruggingskrediet heeft naar zijn aard een tijdelijk karakter. In dit geval ging het om een looptijd van twee jaar. Het krediet zou worden afgelost zodra de woning zou zijn verkocht. Obvion behoort te onderzoeken of de consumenten de verplichtingen uit hoofde van het overbruggingskrediet gedurende een redelijke periode zouden kunnen voldoen. Bij

die beoordeling is van belang dat de hypothecaire geldlening van € 189.000,- precies binnen de maximale leencapaciteit (€ 191.868,-) van de consumenten viel. En dat de annuïtaire maandlast van € 949,50 bij aanvang van de financiering vrijwel overeenkwam met de maximaal toegestane maandlast van € 951,55. Op basis van de beschikbare informatie kon Obvion er destijds niet van uitgaan dat de consumenten over financiële middelen beschikten om eventuele tegenvallers, zoals een stijging van de variabele rente gedurende langere tijd, op te vangen. Deze omstandigheden behoorde Obvion te betrekken bij de beoordeling van de vraag of de consumenten de lasten van het overbruggingskrediet gedurende een redelijke periode zouden kunnen dragen.

5.5 Obvion voert aan dat de consumenten geen inzicht hebben willen geven in hun financiële positie, dat zij niet hebben aangetoond dat zij over onvoldoende middelen beschikten om de rente te betalen en dat er reden is om aan te nemen dat de consumenten beschikten over een spaarrekening waarmee Obvion in 2022 onbekend was. Deze stellingen zijn ongegrond. Waar het hier in de eerste plaats om gaat is de informatie die Obvion ter beschikking had toen zij haar definitieve aanbod voor de financiering deed. Die informatie vormde de basis om te beoordelen of het verstrekken van het overbruggingskrediet verantwoord was. Als Obvion had willen weten of de consumenten relevante eigen middelen hadden omdat dat voor haar kredietbeoordeling van belang was, had zij daar toen naar moeten vragen. En als de consumenten, zoals Obvion stelt, die informatie niet hebben gegeven ondanks dat Obvion er wel naar gevraagd heeft, dan kon en mocht zij met eventuele vrije middelen geen rekening houden. Dat de consumenten over zodanige vrije middelen beschikten dat zij redelijkerwijs geacht konden worden hun rentelasten te dragen, is de Commissie van Beroep overigens niet gebleken.

5.6 Obvion heeft bij het verstrekken van de offerte tot op zekere hoogte rekening gehouden met het feit dat de consumenten dubbele financieringslasten zouden hebben. Zij heeft daarom een bedrag van € 12.500,- meegefinancierd zodat de consumenten daaruit gedurende enige tijd de rentelasten van de SNS-lening en de rentelasten van het overbruggingskrediet zouden kunnen betalen. Het overbruggingskrediet had een variabele rente. Op basis van het rentetarief van 2,45% (€ 585,96 per maand) dat gold ten tijde van de definitieve offerte, was het de verwachting van Obvion dat de consumenten de rentelasten van het overbruggingskrediet en de rentelasten van de SNS-lening (€ 532,50 per maand) gedurende een periode van ongeveer een jaar zouden kunnen voldoen uit het bedrag van € 12.500,-. Daarbij gold dat Obvion op basis van de marktomstandigheden en het in deze zaak opgemaakte taxatierapport verwachtte dat de oude woning binnen twaalf maanden verkocht zou zijn. In haar beroepsschrift heeft Obvion nog aangevoerd dat de consumenten bij de overdracht van de nieuwe woning een bedrag van € 18.242,39 ter beschikking hebben gekregen en dat zij dit gehele bedrag hadden kunnen gebruiken voor het voldoen van de rentelasten. De Commissie van Beroep gaat aan die stelling voorbij omdat aannemelijk is dat een verhuizing extra financiële verplichtingen meebrengt die ook uit dit bedrag moesten worden betaald en er alleen € 12.500,- specifiek voor de betaling van rentelasten bestemd was.

5.7 Het voorgaande neemt niet weg dat – zoals de Commissie van Beroep hiervoor heeft geoordeeld – Obvion niettemin haar zorgplicht heeft geschonden en dat daardoor de buffer die de consumenten hadden, onvoldoende was om te kunnen (blijven) voldoen aan hun rentelasten toen de rente fors steeg, zoals gebeurde vanaf medio 2022. Hierdoor hadden de consumenten in maart 2023 van het ter beschikking gestelde bedrag van € 12.500,- al meer dan € 10.000,- besteed aan de rentelasten van het overbruggingskrediet en de SNS-hypotheek. Met het bedrag van € 12.500,- konden de consumenten de rentelasten dus slechts gedurende een periode van ongeveer zeven maanden betalen. Naar het oordeel van de Commissie van Beroep had Obvion rekening moeten houden met de mogelijkheid van rentestijging, zeker nu zij ervan uit moest gaan dat de consumenten heel weinig financiële ruimte hadden nadat zij de lasten van de hypothecaire geldlening voor de nieuwe woning hadden voldaan.

5.8 Obvion heeft verder aangevoerd dat de consumenten onvoldoende voortvarend te werk zijn gegaan bij de verkoop van de oude woning en dat zij tot en met juni 2023 drie biedingen hebben afgewezen die alleszins acceptabel waren, zeker gezien het feit dat de consumenten zelf konden zien dat zij in financiële problemen raakten. Deze stelling gaat niet op. Op de consumenten rustte geen verplichting ten opzichte van Obvion om de oude woning zo snel mogelijk te verkopen. Het overbruggingskrediet kende immers een looptijd van twee jaar. De consumenten konden in dat opzicht dus ervoor kiezen om te wachten met de verkoop van de oude woning totdat zij een aantrekkelijke verkoopprijs zouden realiseren. Gezien de moeilijke financiële situatie waarin de consumenten verkeerden, zou wel kunnen worden gezegd dat zij lichtvaardig hebben gehandeld en een gebrek aan inzicht in hun financiële positie hebben getoond door niet eerder een bod te accepteren. Maar dat is nu juist een omstandigheid waartegen Obvion hen had moeten beschermen vanwege haar maatschappelijke positie en bijzondere deskundigheid.

5.9 Kortom, van Obvion kon worden verlangd dat zij had onderzocht of de consumenten in staat zouden zijn de rente over het overbruggingskrediet gedurende een redelijke periode (van in dit geval twee jaar) te betalen te betalen, gegeven het feit dat het Obvion destijds niet was gebleken dat de consumenten over eigen middelen beschikten en het een lening met een variabele rente betrof. Van Obvion had in ieder geval kunnen worden verlangd dat zij de consumenten indringend had gewaarschuwd dat het bedrag van € 12.500,- bij een stijgende rente al vrij snel ontoereikend zou kunnen zijn voor het betalen van de rente van het overbruggingskrediet. In dit geval is niet gebleken dat Obvion meer heeft gedaan dan het geven van een algemene waarschuwing dat variabele rente zou kunnen stijgen. Dat was in de gegeven omstandigheden en gelet op het risico dat de consumenten liepen met dit overbruggingskrediet, niet voldoende.

5.10 Obvion heeft nog aangevoerd dat de consumenten destijds, voordat zij de lening met Obvion sloten, uitvoerig onderzoek hebben gedaan naar de mogelijkheden voor de financiering van de nieuwe woning, inclusief het afsluiten van een overbruggingskrediet omdat de oude woning nog niet was verkocht. Uit het voorafgaande vloeit voort dat dit niet relevant is. Ook is niet relevant dat de consumenten Obvion niet hebben ingelicht over de

medische situatie van een van hen. Dat geldt ook voor de stelling van Obvion dat de consumenten onvoldoende hebben gedaan om hun uitgaven tijdelijk te verlagen toen zij in geldnood raakten. Obvion ziet eraan voorbij dat het haar verantwoordelijkheid is om op basis van de door de consumenten verstrekte informatie erop toe te zien dat het overbruggingskrediet redelijkerwijs betaalbaar zou zijn. Nu blijkt dat Obvion dat onvoldoende heeft gedaan en aannemelijk is dat de consumenten daardoor in geldnood zijn geraakt, moeten aan de nalatigheid van Obvion consequenties worden verbonden. In hun verhouding ten opzichte van Obvion gaat de eigen verantwoordelijkheid van de consumenten niet zo ver dat zij hadden moeten voorzien dat het bedrag van € 12.500,- ontoereikend zou zijn. Obvion kon in de gegeven omstandigheden ook niet van de consumenten verlangen dat zij zouden ingaan op (volgens de consumenten) lage biedingen voor de oude woning of dat de consumenten andere ingrijpende maatregelen zouden nemen zodat zij aan hun verplichtingen ten opzichte van Obvion konden blijven voldoen.

De rente voor het overbruggingskrediet komt deels voor rekening van Obvion

5.11 Naar het oordeel van de Commissie van Beroep heeft de Geschillencommissie terecht geoordeeld dat Obvion voor het overbruggingskrediet geen rente in rekening mag brengen. Daarbij betrekt de Commissie van Beroep dat uit de richtlijn 2014/17/EU inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen volgt dat er een doeltreffende, evenredige en afschrikwekkende sanctie behoort te bestaan op het niet naleven van de verplichting om consumenten te behoeden tegen overkreditering. Echter, in dit geval hoeft Obvion niet de volledige rente van het overbruggingskrediet voor haar rekening te nemen. Dat oordeel zal hierna worden toegelicht.

5.12 Obvion heeft een bedrag van € 12.500,- meegefinancierd waaruit de rente voor het overbruggingskrediet enige tijd kon worden voldaan. Op de consumenten rust in dit verband een eigen verantwoordelijkheid. Zij wisten dat het bedrag van € 12.500,- was bedoeld voor de rentelasten maar hebben een deel van dat bedrag gebruikt voor andere doeleinden. Onder deze omstandigheden is de Commissie van Beroep van oordeel dat de consumenten over het overbruggingskrediet in de periode 15 augustus 2022 tot en met 15 augustus 2024 geen rente zijn verschuldigd voor zover het totaal aan rentebetalingen hoger is dan € 12.500,-.

Wettelijke rente

5.13 Tot slot heeft Obvion aangevoerd dat de consumenten geen wettelijke rente hebben gevorderd. Dit is onjuist. In het klachtformulier hebben de consumenten betaling van wettelijke rente gevorderd vanaf 12 april 2023. Naar de Commissie van Beroep begrijpt, hebben de consumenten deze datum gekozen omdat zij toen voor het eerst schriftelijk hebben geklaagd over het overbruggingskrediet en de geldverstrekker aansprakelijk hebben gesteld. Deze datum kan dan ook als ingangsdatum voor de wettelijke rente gelden.

Slotsom

5.14 De Geschillencommissie heeft terecht geoordeeld dat er ter zake van het overbruggingskrediet sprake is van overkreditering. De consumenten zijn over het overbruggingskrediet in de periode 15 augustus 2022 tot en met 15 augustus 2024 geen rente verschuldigd voor zover het totaal aan rentebetalingen hoger is dan € 12.500,-. Voor zover de consumenten meer dan € 12.500,- aan rente hebben betaald, moet Obvion dit bedrag terugbetalen.

6. De beslissing

De Commissie van Beroep:

6.1 vernietigt de tussen partijen gegeven uitspraak van de Geschillencommissie van 26 juli 2024;

6.2 beslist dat de consumenten over het overbruggingskrediet voor de periode 15 augustus 2022 tot en met 15 augustus 2024 geen rente zijn verschuldigd voor zover de consumenten in totaal meer dan € 12.500,- aan rente hebben moeten betalen;

6.3 Voor zover de consumenten meer dan € 12.500,- aan rente hebben betaald, moet Obvion dit bedrag aan de consumenten terugbetalen, te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf 12 april 2023.