Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0764

(mr. dr. D.P.CM. Hellegers, voorzitter en mr. M.C. Mulder, secretaris)

Datum uitspraak	26 september 2025
Klacht van	De consument
Tegen	Obvion N.V., gevestigd te Heerlen, verder te noemen Obvion
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden

Samenvatting

De consument en haar man hebben een hypothecaire geldlening afgesloten bij Obvion, inclusief overbruggingslening voor een pand van de man. De consument en de man zijn gescheiden waarbij de woning en de lening aan de man zijn toebedeeld als deze de financiering kan rondkrijgen. De consument verwijt Obvion dat zij – in strijd met de geldende voorwaarden – de verhuur van de andere woning van de man toestaat en de huurinkomsten meeneemt in de beoordeling van het inkomen, waardoor de man in staat is om de hypothecaire lening alleen op zijn naam te zetten. Dit leidt er namelijk in de praktijk toe dat de consument de helft van de onderwaarde van de woning aan de man moet vergoeden in plaats van dat zij recht heeft op de helft van de vermoedelijke overwaarde van de woning bij verkoop aan een derde. Obvion voert verweer. De commissie is van oordeel dat het verwijt dat de consument Obvion maakt onterecht is. De vordering van de consument wordt afgewezen.

1. Procedure

1.1 De behandelend commissie, verder te noemen de commissie, beslist op basis van het reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consument; 2) de aanvullende stukken van de consument; 3) het verweerschrift van Obvion; 4) de repliek van de consument en 5) de dupliek van Obvion.

1.2 De commissie is van oordeel dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak wordt daarom op grond van de stukken beslist.

1.3 De consument heeft gekozen voor een niet-bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 De consument en haar toenmalige echtgenoot (hierna: de man) hebben in juli 2023 een hypothecaire geldlening van € 489.180,14 afgesloten bij Obvion voor de aankoop van hun woning (hierna: de lening). Onderdeel van deze financiering is een overbruggingslening van € 75.180,14 met einddatum 1 augustus 2025 (hierna: de overbruggingslening). Tot zekerheid van terugbetaling van de lening en de overbruggingslening is een recht van hypotheek gevestigd op de woning en op een woning die alleen in eigendom toebehoort aan de man (hierna: het overbruggingspand). Op deze overeenkomst zijn de Algemene Voorwaarden Obvion Woon Hypotheek versie september 2022 van toepassing (hierna: de algemene voorwaarden).

2.2 In artikel 3 lid 2 van de algemene voorwaarden[1] is opgenomen dat de hypotheekgever (in dit geval de consument en haar man) het onderpand niet mogen verhuren.

2.3 In de echtscheidingsbeschikking van 18 december 2024, gewezen tussen de consument en de man, is onder meer bepaald dat de man binnen een bepaalde periode moet aantonen dat hij de woning tegen de getaxeerde waarde kan overnemen met ontslag van de consument uit de hoofdelijke aansprakelijkheid van de hypothecaire geldlening, tegen betaling of ontvangst van helft van de over- of onderwaarde.

2.4 Obvion heeft op 7 februari 2025 een voorbeeldofferte uitgebracht aan de man. In deze offerte is tevens voorzien in aflossing van de overbruggingslening. Onder het kopje “Documenten” is opgenomen welke documenten Obvion nog van de man moet ontvangen, waaronder een afschrift waaruit de huurinkomsten blijken en het verhuur-contract van het overbruggingspand.

2.5 De consument heeft vragen gesteld aan Obvion over deze voorbeeldofferte en over de verhuur van het overbruggingspand, waaruit een klacht is gevolgd. Partijen hebben met elkaar gecorrespondeerd, waarna de consument zich tot Kifid heeft gewend.

2.6 Het overbruggingspand is, voor zover de commissie bekend, nog niet verkocht.

De klacht en vordering

2.7 De consument vordert, na een wijziging van haar vordering bij repliek, dat Obvion haar een bedrag betaalt van € 19.500,-. Zij voert de volgende argumenten voor deze vordering aan.

[1] Zie bijlage.

- Obvion heeft haar eigen voorwaarden en haar zorgplicht tegenover de consument geschonden door de verhuur van het overbruggingspand toe te staan of de hypotheek te hebben omgezet naar een verhuurhypotheek en door de huur-inkomsten mee te nemen bij het bepalen van het inkomen van de man. Door de consument niet te betrekken bij de aanvraag van de man terwijl dit haar positie als hoofdelijk aansprakelijke partij raakt, handelt Obvion ook niet transparant.

- De consument lijdt schade door het handelen van Obvion, in het bijzonder het meetellen van de huurinkomsten in de berekening, omdat dit de man in staat stelt om de lening op zijn naam te krijgen en dit de verkoop van de woning aan een derde bemoeilijkt. Als de man de lening op zijn naam kan krijgen, moet de consument € 9.500,-, zijnde de helft van de onderwaarde, aan hem voldoen. De onderwaarde bestaat uit de resterende hoofdsom van de lening van € 489.000,- minus de getaxeerde waarde van € 470.000,-. Als de man de lening niet op zijn naam kan krijgen, moet de woning worden verkocht. In dat geval heeft de consument recht op (de helft van) de overwaarde, die door de consument wordt geschat op € 11.000,- (bij een geschatte huidige marktwaarde van € 500.000,-). De consument kan het bedrag van € 9.500,- niet voldoen en zal schuldhulpverlening moeten aanvragen.

- Naast de onderwaarde van € 9.500,- vordert de consument een vergoeding voor juridische kosten, gederfde verkoopopbrengst van € 5.500,- en psychische belasting als gevolg van langdurige onzekerheid, frustratie en gebrek aan heldere communicatie.

Het verweer

2.8 Obvion heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Waar deze zaak over gaat

3.1 De commissie moet beoordelen of Obvion een bedrag aan de consument moet betalen. De commissie is van oordeel dat Obvion dit niet hoeft te doen. Zij licht dit oordeel als volgt toe.

Obvion heeft haar zorgplicht tegenover de consument niet geschonden

3.2 Obvion voert het volgende aan. De verhuur van het overbruggingspand is op grond van de algemene voorwaarden niet toegestaan. Zij heeft deze verhuur ook niet toegestaan en zij heeft de hypotheek ook niet omgezet naar een verhuurhypotheek. Zij heeft de consument en de man op 27 november 2024 aangeschreven en aangedrongen op een oplossing voor de situatie. Het is aan Obvion om te bepalen welke passende maatregelen worden genomen als blijkt dat de ongeoorloofde situatie niet wordt opgelost.

Obvion kan uit privacyoverwegingen geen mededelingen doen over het aanvraagtraject van de man, maar zij geeft aan dat de voorbeeldofferte een oplossing zou kunnen zijn voor de niet-toegestane verhuur. In dat geval wordt de overbruggingslening namelijk ingelost en wordt het hypotheekrecht van Obvion op het overbruggingspand opgeheven. Verhuur van het overbruggingspand is dan geen zaak meer voor Obvion. In dat kader kunnen de huur-inkomsten worden meegenomen bij het bepalen van het inkomen van de man.

3.3 De commissie is van oordeel dat de consument niet heeft onderbouwd dat de lopende lening is omgezet naar een verhuurhypotheek. Daarnaast heeft Obvion voldoende aangetoond dat de verhuur van het overbruggingspand niet door haar is toegestaan. Obvion handelt daarmee niet in strijd met de algemene voorwaarden, nog daargelaten dat artikel 3 lid 2 van de algemene voorwaarden verplichtingen voor de consument en de man in het leven roept, en niet voor Obvion. Obvion heeft ook voldoende inzicht gegeven in haar beslissing om nog niet over te gaan tot het nemen van maatregelen tegen de ongeoorloofde verhuur en in de beweegredenen achter de (voorbeeld)offerte en het opvragen van de huurinkomsten en het verhuurcontract. Obvion heeft daarmee haar zorgplicht tegenover de consument niet geschonden.

3.4 De commissie is het daarnaast met Obvion eens dat zij de consument niet hoeft te betrekken bij, of in te lichten over, het aanvraagtraject van de man. Niet is gebleken dat de consument niet door Obvion op de overeengekomen wijze is geïnformeerd over zaken die de bestaande lening aangaan.

Obvion hoeft geen schadevergoeding aan de consument te betalen

3.5 Omdat Obvion haar zorgplicht tegenover de consument niet heeft geschonden, is er geen grond voor toewijzing van de vordering tot schadevergoeding.

Ambtshalve toetsing

3.6 Voor de beoordeling van de klacht is artikel 3 lid 2 van de algemene voorwaarden van belang. Dit beding is door de commissie getoetst aan het Europese en Nederlandse (consumenten)recht waarvoor ambtshalve toetsing geldt en de commissie acht het beding niet in strijd met deze regelgeving.

Conclusie

3.7 De conclusie van het voorgaande is dat de klachten van de consument ongegrond zijn en de vorderingen van de consument moeten worden afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is niet-bindend. Tegen deze uitspraak staat geen beroep open bij de Commissie van Beroep Kifid. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

Binnen 2 weken na verzending van de uitspraak kunt u schriftelijk verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 2 weken na verzending van de uitspraak schriftelijk verzoeken de uitspraak aan te vullen als u vindt dat niet op alle onderdelen van uw vordering is beslist. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de Geschillencommissie Kifid niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het Reglement Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999
Website: www.kifid.nl

Bijlage - Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden

Artikel 3 Wat mag de hypotheekgever niet doen?

2. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Obvion mag de hypotheekgever niet:

a. het onderpand geheel of gedeeltelijk verhuren, verpachten of op een andere manier geheel of gedeeltelijk in gebruik afstaan of het geheel of gedeeltelijk gebruik daarvan door anderen gedogen.