Uitspraak Commissie van Beroep Kifid nr. 2025-0033

prof. dr. mr. R.H. de Bock, voorzitter, mr. dr. S.B. van Baalen, prof. mr. D. Busch, J.C.H. Kars AAG CERA, W.J. Steenhoven, leden en mr. H.C. Dobbelaar-ten Cate, secretaris

Datum uitspraak	29 april 2025
Beroep ingediend door	De consument
Tegen	ABN AMRO Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Beroep ongegrond

Samenvatting

De klachten van de consument over de bank als verstrekker van een overbruggingskrediet, waarvan de rente snel is gestegen, zijn onterecht. Het is niet gebleken dat de bank haar zorgplicht heeft geschonden bij het aangaan van de lening. Op de bank rust geen plicht om onder dergelijke omstandigheden een overbruggingslening met een vaste rente aan te bieden.

1. De procedure in beroep

1.1 Bij een op 6 mei 2024 ontvangen beroepschrift heeft de consument bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening (hierna: de Commissie van Beroep) beroep ingesteld tegen een uitspraak van de Geschillencommissie Kifid (hierna: de Geschillencommissie) van 22 april 2024 (dossiernummer [nummer], gepubliceerd onder nummer 2024-0347).

1.2 Het verdere verloop van de procedure blijkt uit:
- de e-mail van de consument van 14 juni 2024,
- de brief met bijlagen van de bank van 24 juni 2024,
- de e-mail met bijlagen van de consument van 25 juni 2024,
- de beslissing van 8 juli 2024, gepubliceerd onder nummer 2024-0049, van de voorzitter van de Commissie van Beroep,
- het verweerschrift van de bank van 13 augustus 2024.

1.3 De mondelinge behandeling van dit beroep heeft plaatsgehad op 13 januari 2025. De consument is daar verschenen, samen met haar zus [naam 1]. Namens de bank waren mr. [naam 2], Senior Legal Counsel, en mr. [naam 3], Senior Legal Counsel, aanwezig. Partijen hebben hun standpunt toegelicht, de consument aan de hand van een overgelegde pleitnota, en vragen van de Commissie van Beroep beantwoord.

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 22 april 2024.

3. De feiten

3.1 De Commissie van Beroep gaat uit van de feiten die de Geschillencommissie heeft vermeld in de uitspraak onder 2.1 tot met 2.6. De feiten zijn niet betwist en worden voor zover nodig aangevuld met enkele andere feiten die tussen partijen vaststaan. Kort gezegd gaat het om het volgende.

3.2 De consument heeft via een adviseur (hierna: de adviseur) bij de bank een aanvraag ingediend voor een hypothecaire geldlening (hierna: de lening) voor de aankoop van een nieuwe woning. De nieuwe woning zou gedeeltelijk gefinancierd worden met de overwaarde van haar oude woning. Op 28 januari 2022 heeft de bank in dat verband een offerte uitgebracht. Uit de offerte blijkt dat de lening als volgt was opgebouwd:

1. Leningdeel nummer 101
   Bedrag: € 111.000,00
   Hypotheekvorm: Aflossingsvrije hypotheek
   Looptijd: 30 jaar
   Rentevastperiode: 30 jaar
   Rentepercentage: 1,750%

2. Leningdeel nummer 102
   Bedrag: € 139.552,00
   Hypotheekvorm: Aflossingsvrije hypotheek
   Looptijd: 30 jaar
   Rentevastperiode: 20 jaar
   Rentepercentage: 1,500%

3. Leningdeel nummer 103
   Bedrag: € 202.448,00
   Hypotheekvorm: Annuïteitenhypotheek
   Looptijd: 30 jaar
   Rentevastperiode: 30 jaar
   Rentepercentage: 1,650%

4. Leningdeel nummer 104
   Bedrag: € 304.785,00
   Hypotheekvorm: Overbruggingslening
   Looptijd: 2 jaar
   Rentevastperiode: 1 maand
   Rentepercentage: 1,900%

3.3 In bijlage 1 bij de offerte staat ten aanzien van het overbruggingsdeel van de lening nog het volgende opgenomen:

"<u>Rente</u>

Nominaal rentepercentage	*1,900%*
Jaarlijkse kostenpercentage	*2,0%*
Rentevorm	*Variabele rente*
Wijzigingen van de rente	*Per maand mogelijk*
<u>Gegevens van dit leningdeel</u>	
Bedrag leningdeel	*EUR 304.785,00*
Aantal maandelijkse betalingen	*24*
Looptijd	*2 jaar*
Wat is de rente per maand?	*EUR 482,58*
Maandbedrag totaal leningdeel 4	***EUR 482,58 (alleen rente)***

Overbruggingslening
Met de overbruggingslening leent u de overwaarde van uw huidige woning. Een overbruggingslening bestaat alleen uit een lening. Aan deze lening is geen beleggersrekening, verzekering of andere rekening gekoppeld. Tijdens de looptijd van dit leningdeel betaalt u alleen rente aan Moneyou. De overbruggingslening heeft een beperkte looptijd. U moet uw overbruggingslening aan het einde van de looptijd of eerder zodra de verkoopopbrengst van uw oude woning is ontvangen altijd volledig terugbetalen. Voor een overbruggingslening gelden aparte rentepercentages. De rente die u betaalt staat in deze offerte. Een overbruggingslening kunt u niet veranderen.

Het is mogelijk dat uw woning met het adres [adres oude woning] aan het einde van de looptijd nog niet is verkocht en opgeleverd. Ook in dat geval moet u de overbruggingslening aan het einde van de looptijd (2 jaar) terugbetalen."

3.4 Vervolgens staat op pagina 21 van de offerte:

"Waarschuwing! Omdat uw krediet een variabele rente heeft, kan het echte jaarlijkse kostenpercentage van bovenstaande jaarlijkse kostenpercentage verschillen, als de rente voor uw krediet verandert. Zo kan het jaarlijkse kostenpercentage, als de rente is gestegen tot 6,90 %, oplopen tot 7,16 %."

3.5 Op pagina 23 van de offerte staat nog het volgende:

"Leningdeelnummer [nummer overbruggingsdeel]
EUR 482,58

Uw inkomen kan veranderen. Let erop dat u zich uw maandelijkse afbetalingstermijnen nog kunt veroorloven als uw inkomen daalt.

Omdat u heeft gekozen voor een aflossingsvrije hypotheek betaalt u tijdens de looptijd van de lening niets terug. U bouwt ook geen bedrag op waarmee u de lening aan het eind van de looptijd kunt terugbetalen. Aan het eind van de looptijd moet u het hele bedrag van de lening, EUR 304.785,00, in één keer terugbetalen. Dit kan met de verkoopopbrengst van uw woning. Of u moet op een andere manier een bedrag opbouwen om de lening terug te betalen. U moet naast het bedrag van de lening ook de rente en eventuele andere kosten betalen. Deze bedragen vormen samen de totale kosten van uw hypotheek. De rente op dit krediet kan variëren. Dit betekent dat het bedrag van uw afbetalingstermijnen kan stijgen of dalen. Bijvoorbeeld kunnen, indien de rente is gestegen tot 6,90 %, uw betalingen oplopen tot EUR 1.752,51."

3.6 Op de overeenkomst tussen partijen zijn de 'Voorwaarden Moneyou Hypotheek van 1 januari 2022' (hierna: de voorwaarden) van toepassing.

Artikel 5.6 van de voorwaarden bepaalt het volgende:

"5.6 Wat is variabele rente?
Een variabele rente betekent dat uw rentepercentage iedere maand kan veranderen. De hoogte van de variabele rente is onder andere afhankelijk van de ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt en de manier waarop Moneyou uw lening(deel) financiert en de kosten die Moneyou hiervoor maakt.

Let op
Een variabele rente betekent dat het rentepercentage per maand anders kan zijn. Het bedrag dat u aan rente betaalt, kan dus ook iedere maand anders zijn. U hebt hierdoor geen zekerheid over de hoogte van uw maandlasten. Informeert u zich goed over de risico's van een variabele rente."

Artikel 11 gaat over de overbruggingslening. In artikel 11.1 tot en met 11.4 staat het volgende:

"11.1 Wat is een overbruggingslening?
U hebt een nieuwe woning gekocht, maar u hebt uw huidige woning nog niet verkocht. U kunt dan de overwaarde van uw oude woning nog niet gebruiken om uw nieuwe woning mee te betalen. Het geld dat u extra nodig hebt voor uw nieuwe woning, kunt u lenen met een overbruggingslening. Als u uw huidige woning verkoopt, dan moet u de lening terugbetalen.

11.2 Wat is de looptijd van een overbruggingslening?
De overbruggingslening heeft een beperkte looptijd. Die staat in de offerte.

11.3 Welk rentepercentage geldt voor mijn overbruggingslening?
1. Voor een overbruggingslening betaalt u een variabele rente. Het rentepercentage staat in de offerte en kan maandelijks door Moneyou gewijzigd worden.

(...)

11.4 Kan ik mijn overbruggingslening veranderen?
Nee. Als u een overbruggingslening hebt, dan kunt u deze niet veranderen."

3.7 De consument heeft de offerte en de daarbij behorende acceptatieverklaring voor akkoord ondertekend op 31 januari 2022. Met de ondertekening van de offerte en de acceptatieverklaring heeft de consument verklaard dat zij de inhoud van de offerte heeft geaccepteerd, dat zij de voorwaarden heeft ontvangen en dat zij de inhoud daarvan heeft aanvaard.

3.8 Op 15 juli 2022 is de hypotheekakte verleden bij de notaris en heeft de bank de leningen aan de consument verstrekt.

3.9 Vanaf augustus 2022 is de rente stapsgewijs gestegen waardoor de maandlasten van de overbruggingslening substantieel zijn toegenomen. Waar de rente per 1 juli 2022 1,9% bedroeg, was de rente per 1 oktober 2023 toegenomen tot 5,9%.

4. De klacht en de uitspraak van de Geschillencommissie

4.1 De consument heeft bij de Geschillencommissie gevorderd dat de bank de volledige overbruggingslening aan haar schenkt, dan wel deze onderdeel maakt van de overige drie leningdelen tegen het rentepercentage dat gold ten tijde van de aanvraag van de lening. De consument heeft gesteld dat de bank haar zorgplicht heeft geschonden, door haar voorafgaand aan het afsluiten van de lening niet, dan wel onvoldoende, te informeren over de (werking van de) variabele rente en de renterisico's die daaraan zijn verbonden. Indien zij dit van tevoren zou hebben geweten, dan zou zij de woning niet hebben gekocht. Verder heeft de consument gesteld dat de bank in het kader van haar zorgplicht alsnog een vaste rente zou moeten aanbieden, zodat de maandlasten weer betaalbaar worden. De gestegen maandlasten veroorzaken veel stress bij de consument.

4.2 De Geschillencommissie heeft de klacht afgewezen. Zij heeft daartoe onder meer het volgende overwogen. In de offerte is vermeld dat op de overbruggingslening een variabele rente van toepassing is die maandelijks kan wijzigen. Ook wordt in de offerte uitdrukkelijk gewaarschuwd voor het feit dat de rente kan stijgen tot bijvoorbeeld 6,9% en dat de maandlast in dat geval oploopt tot € 1.752,51. Daarnaast is in de voorwaarden vermeld wat een overbruggingslening inhoudt. Van de consument mag worden verwacht dat zij de aan haar verstrekte informatie en ter ondertekening voorgelegde stukken aandachtig doorleest en dat zij, indien zij deze niet begrijpt, daarover nadere vragen stelt voordat zij deze ondertekent. Daarmee valt de bank geen verwijt te maken en komt het voor eigen rekening en risico van de consument als zij deze informatie niet tot zich neemt. De Geschillencommissie heeft bovendien geoordeeld dat het aanbieden van een vaste rente niet een plicht is die op de bank rust.

5. De beoordeling van het beroep

5.1 De Commissie van Beroep is met de Geschillencommissie van oordeel dat de klacht van de consument niet terecht is. Er is niet gebleken van een fout aan de zijde van de bank die maakt dat de bank de gestelde schade zou moeten vergoeden. Hoewel de consument terecht heeft aangevoerd dat op de bank in algemene zin een zorgplicht rust, ligt het wel op haar weg om aan te geven wat in dat verband concreet het verwijt is dat de bank gemaakt kan worden. Daarvan is de Commissie van Beroep niet gebleken. Zo verwijt de consument de bank bijvoorbeeld niet dat sprake was van overkreditering. Zij stelt zich in beroep ook niet (meer) op het standpunt dat zij bij het aangaan van de leningen onvoldoende is voorgelicht.

Daarbij wijst de Commissie van Beroep er ten overvloede nog op dat in de documentatie van de bank - zoals de Geschillencommissie terecht heeft geoordeeld - duidelijk staat opgenomen dat de rente op de overbruggingslening variabel is, waarbij er is gewezen op het risico dat de rente (dus) kan stijgen en dat de lening een vaste looptijd had van 2 jaar. In zoverre waren de problemen die zouden kunnen ontstaan in geval van rentestijging bij deze overbruggingsfinanciering, kenbaar voor de consument.

5.2 De consument heeft de bank in zoverre nog wel een concreet verwijt gemaakt dat zij vindt dat de bank onvoldoende heeft meegedacht en onvoldoende heeft gedaan om de problemen die zijn ontstaan als gevolg van de stijgende rente op het overbruggingskrediet het hoofd te bieden. Meer in het bijzonder had de bank de rente op het overbruggingskrediet vast moeten zetten om het verdere risico te beperken. Die klacht gaat er echter ten onrechte vanuit dat op de bank een dergelijke (juridische) plicht rust. De zorgplicht reikt in het onderhavige geval, waarbij de bank als geldverstrekker/aanbieder fungeert, niet zo ver. Daarmee zijn de klachten dus ongegrond en zal het beroep worden afgewezen.

6. De beslissing

De Commissie van Beroep:

wijst het beroep af.