

## **Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2022-0610 (mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. K. van Oort, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 27 januari 2022  
Ingediend door : De consument  
Tegen : Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Utrecht, verder te noemen de bank  
Datum uitspraak : 18 juli 2022  
Aard uitspraak : Bindend advies  
Uitkomst : Vordering afgewezen

### **Samenvatting**

De consument stelt dat de bank haar bij het afsluiten van de hypothecaire geldlening onvoldoende heeft geïnformeerd over de risico's van het feit dat zij wel hoofdelijk aansprakelijk werd voor de hypothecaire geldlening, maar geen mede-eigenaar van de woning. De consument stelt dat zij hierdoor schade lijdt, bestaande uit misgelopen overwaarde op de woning. De commissie wijst de vordering af.

### **I. De procedure**

- I.1 De commissie beslist op basis van haar 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 de bank; 4) de repliek van de consument en 5) de dupliek van de bank.
- I.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.
- I.3 De consument en de bank hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

### **2. Het geschil**

*Wat is er gebeurd?*

- 2.1 Op 16 november 2015 hebben de consument en haar toenmalige partner (hierna: ex-partner) een oriëntatiegesprek gehad bij de bank.
- 2.2 Op 7 december 2015 heeft de ex-partner van de consument een voorlopig koopcontract getekend voor een woning waar hij samen met de consument zou gaan wonen. Deze koopovereenkomst stond alleen op naam van de ex-partner van de consument. De consument werd dus geen mede-eigenaar van de woning.

- 2.3 Op 4 januari 2016 hebben de consument en haar ex-partner een adviesgesprek gevoerd met de bank, waarna door de bank op 12 januari 2016 een hypotheekofferte is uitgebracht.
- 2.4 Op 19 januari 2016 is deze offerte door de consument en haar ex-partner ondertekend, waarmee een hypothecaire geldlening is afgesloten bij de bank ten behoeve van de financiering van de aankoop van de onder 2.2 genoemde woning. Deze lening bestaat uit een aflosvrij gedeelte van € 48.000,- en een doorlopend krediet van € 40.000,-.
- 2.5 Op 1 maart 2016 is de hypotheekakte gepasseerd. In die hypotheekakte is het volgende vermeld:  
(...) “(...) Heden (...) verschenen voor mij (...)  
I. a. De heer (...)  
b. Mevrouw (...)

*Vermeld onderpand is door de hypotheekgever onder sub I.a. genoemd in eigendom verkregen door koop blijkens een akte van levering (...)*”

- 2.6 De consument en haar ex-partner hebben op 1 maart 2016 ten overstaan van een notaris een samenlevingsovereenkomst gesloten. Artikel 12 van de samenlevingsovereenkomst bepaalt het volgende:  
“(...) Bij verkoop van na te melden woning, danwel bij het einde van deze overeenkomst (...) komen partijen overeen dat zij de over- casu quo onderwaarde van de door hen gemeenschappelijk bewoonde woning (...) als volgt verdelen:  
- Aan genoemde heer (...) komt toe: twee/derde aandeel;  
- Aan genoemde mevrouw (...) komt toe: een/derde aandeel. (...)

#### *De klacht en vordering*

- 2.7 De consument vordert, na wijziging van eis, betaling van een bedrag van € 44.130,-.
- 2.8 De consument legt hieraan het volgende ten grondslag. De bank heeft de consument onvoldoende geïnformeerd over de risico's die zij liep doordat zij wel mededebiteur werd op de hypothecaire lening, maar geen mede-eigenaar van de woning. De consument lijdt hierdoor schade, omdat zij op basis van de samenlevingsovereenkomst met haar ex-partner slechts recht heeft op een derde van de overwaarde en niet op de helft van de verkoopwaarde. Indien de bank juist had gehandeld, had zij wel recht gehad op de helft van de verkoopwaarde. De bank had de financiering gezien de omstandigheden dan ook niet mogen verstrekken.

De consument was op het moment van ondertekening van de overeenkomst 79 jaar oud, er werd een lening verstrekt van 30 jaar zonder enig onderpand en de bank heeft de notaris onjuist geïnformeerd, waardoor de consument geen mede-eigenaar van de woning is geworden.

*Het verweer*

2.9 De bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

### **3. De beoordeling**

- 3.1 Ter beoordeling staat of de bank jegens de consument haar zorgplicht heeft geschonden en of de bank gehouden is de door de consument gestelde schade te voldoen. Naar het oordeel van de commissie is de bank daartoe niet gehouden. Daarbij is het volgende van belang.
- 3.2 In de hypotheekakte wordt duidelijk vermeld dat de woning alleen in eigendom toebehoort aan de ex-partner van de consument. Indien dit volgens de consument onjuist was en het de bedoeling was dat ook zij eigenaar zou worden van de woning, dan had de consument dat op dat moment moeten melden en had zij de hypotheekakte niet moeten tekenen. Nu de consument de hypotheekakte zonder enig voorbehoud heeft getekend, staat naar het oordeel van de commissie vast dat het niet de bedoeling is geweest van de consument om mede-eigenaar van de woning te worden.
- 3.3 De consument heeft daarnaast met haar ex-partner afspraken gemaakt over de (eventuele) overwaarde op de woning. Daarbij heeft de consument er kennelijk bewust voor gekozen dat de overwaarde voor een derde deel aan haar wordt toebedeeld en voor twee derde aan haar ex-partner. De bank is bij het maken van deze afspraak niet betrokken geweest. Ook hiervoor geldt dat zij, indien zij het hier niet mee eens was, de samenlevingsovereenkomst niet had moeten tekenen of hierover op zijn minst vragen had moeten stellen aan de notaris. Nu de consument dit niet heeft gedaan, staat naar het oordeel van de commissie vast dat de consument er bewust voor heeft gekozen dat de overwaarde van de woning voor een derde deel aan haar toekomt en voor twee derde aan haar ex-partner.

- 3.4 Zelfs als al vast zou komen te staan dat de bank de consument onvoldoende heeft geïnformeerd over de risico's van het feit dat zij wel mededebiteur werd van de hypothecaire lening, maar geen mede-eigenaar werd van de woning, dan leidt dat er gezien het voorgaande niet toe dat de bank de misgelopen overwaarde aan de consument dien te vergoeden. De consument heeft er middels de samenlevings-overeenkomst immers bewust voor gekozen dat zij slechts recht had op een derde van de overwaarde. Ook indien zij mede-eigenaar was geworden van de woning, had zij op basis van die overeenkomst slechts recht gehad op een derde van de overwaarde. Reeds om die reden moet de vordering van de consument worden afgewezen. Daarmee kan in het midden blijven of de bank de consument voldoende heeft geïnformeerd.
- 3.5 Hoewel de commissie begrijpt dat het voor de consument vervelend is dat deze beslissing uiteindelijk ongunstig voor haar heeft uitgepakt, kan zij de bank hiervoor gezien het voorgaande niet aansprakelijk houden. De commissie merkt daarbij overigens op dat de beslissing ook gunstig voor de consument had kunnen uitvallen, indien de woning minder waard zou zijn geworden. In dat geval was de schuld die hierdoor was ontstaan immers ook maar voor een derde deel bij de consument terechtgekomen. Dat het uiteindelijk negatief heeft uitgepakt is vervelend, maar doet niet af aan het feit dat de consument er welbewust voor heeft gekozen dat de overwaarde maar voor een derde deel aan haar wordt toegekend.
- 3.6 Dat de ex-partner van de consument de afspraken uit de samenlevingsovereenkomst mogelijk niet nakomt, komt voor rekening en risico van de consument en kan de bank niet worden tegengeworpen. Hoewel de commissie begrijpt dat de consument door het beëindigen van de relatie in een vervelende positie is terechtgekomen, kan zij de bank daarvoor niet aansprakelijk stellen.
- 3.7 Het voorgaande leidt ertoe dat de vordering van de consument wordt afgewezen.

#### **4. De beslissing**

De commissie wijst de vordering af.

*Deze uitspraak is een bindend advies. Tegen deze uitspraak kunt u beroep instellen bij de Commissie van Beroep Kifid als wordt voldaan aan de vereisten van regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2022, te vinden op de website [www.kifid.nl/reglementen-en-statuten](http://www.kifid.nl/reglementen-en-statuten). In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot 6 weken na de dag van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website [www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid](http://www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid).*

*Binnen 2 weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout. De beslissing van de geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen een maand na de verzenddatum van de uitspraak een schriftelijk verzoek indienen om de uitspraak aan te vullen als u vindt dat de geschillencommissie niet heeft beslist over alle onderdelen van uw vordering. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de geschillencommissie in haar uitspraak niet uitdrukkelijk al uw argumenten, ter onderbouwing van uw vordering, heeft behandeld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het reglement van de geschillencommissie vanaf 1 april 2017, te vinden op de website [www.kifid.nl/reglementen-en-statuten](http://www.kifid.nl/reglementen-en-statuten).*