

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2015-132 d.d.
29 april 2015
(prof. mr. M.L. Hendrikse, voorzitter, mr. W.H.G.A. Filott mpf en mr. J.W.M.
Lenting, leden en mr. E.C. Aarts, secretaris)**

Samenvatting

Consument heeft in 2007 tezamen met haar toenmalige partner een hypothecaire geldlening gesloten met de Bank. Consument stelt dat de Bank een hogere geldlening heeft verstrekt dan gelet op het inkomen van Consument en haar toenmalige partner passend was. Ook stelt Consument dat de Bank de offerte eenzijdig heeft aangepast en zij onvoldoende is gewaarschuwd voor de aan de geldlening verbonden risico's. Naar het oordeel van de Commissie is gebleken noch door Consument voldoende onderbouwd, dat de Bank haar beoordeling op basis van onjuiste gegevens omtrent de inkomens- en vermogenspositie van Consument en haar toenmalige partner heeft uitgevoerd. Voorts overweegt de Commissie dat de Gedragscode Hypothecaire Financieringen in 2007 niet bindend was en het financiële instellingen was toegestaan hiervan af te wijken indien de klant hiervoor werd gewaarschuwd, hetgeen in onderhavig geval is gebeurd. Van een eenzijdige aanpassing van de offerte door de Bank is naar het oordeel van de Commissie geen sprake. De vordering van Consument wordt afgewezen.

Consument,

tegen

de besloten vennootschap ELQ Portefeuille I B.V., gevestigd te Amsterdam Zuidoost, hierna te noemen de Bank.

1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:

- het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- het door Consument ondertekende klachtformulier inclusief bijlagen, ontvangen op 4 februari 2014;
- het verweerschrift van de Bank;
- het e-mailbericht van Consument inclusief bijlagen van 19 oktober 2014.

2. Overwegingen

De Commissie heeft het volgende vastgesteld.

Tussenkomst van de Ombudsman Financiële Dienstverlening heeft niet tot oplossing van het geschil geleid. Beide partijen zullen het advies van de Commissie als bindend aanvaarden.

Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 28 maart 2014 en zijn aldaar verschenen. De Commissie heeft partijen nadien nog twee keer voor een zitting opgeroepen ten einde nadere informatie te verkrijgen en een schikking tussen partijen te beproeven. Partijen hebben geen overeenstemming bereikt.

3. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

- 3.1. In 2007 hebben Consument en haar toenmalige partner, de heer [X], zich tot een tussenpersoon gewend in verband met het verkrijgen van een hypothecaire geldlening.
- 3.2. Op 17 juli 2007 heeft de Bank Consument een hypotheekofferte doen toekomen. In voornoemde offerte, welke door Consument en de heer [X] is geparafeerd en ondertekend, is – voor zover relevant – het volgende vermeld:

“Leningdeel

Bedrag : € 335.000,-

(...)

Bijlage I

Gegevens Aanvragers

(...)

Mede-aanvrager

Voorletters : [X]

Achternaam : [X]

(...)

Inkomen Mede-aanvrager

Soort inkomensbron : Loondienst

Soort dienstverband : Loondienst fulltime vast

Bruto jaarinkomen : € 8.194,-

Soort verklaring : Derden

Soort inkomstenbron : Bijverdienste

Soort dienstverband : Geen beroep

Bruto jaarinkomen : € 22.000,-”

- 3.3. De heer [X] heeft op 27 juli 2007 een zogenaamde ‘Eigen verklaring’ ingevuld en ondertekend. In deze verklaring is – voor zover relevant – het volgende vermeld:

3.4.

“Overige- en neveninkomsten:

Soort: Laminaat leggen/ICT-hulp Sinds: __ - __ - 2005 Bruto jaarinkomen: € 22.000,-”

- 3.5. Op 24 augustus 2007 heeft de Bank Consument wederom een offerte doen toekomen. In voornoemde offerte, welke door Consument en de heer [X] is geparafeerd, is – voor zover relevant – het volgende vermeld:

“Het totaal aangevraagde hypotheekbedrag bedraagt € 318.825,-

(...)

Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF)

In bijlage I bij deze offerte is belangrijke informatie opgenomen over de GHF (de “GHF Bijlage”). Daarin wordt uitgelegd dat door de verstrekking van de in deze offerte opgenomen lening wordt afgeweken van regels uit de GHF. Door ondertekening van deze offerte verklaart u:

- dat u de GHF Bijlage hebt gelezen en begrepen;
- dat u door ELQ bent geïnformeerd over de afwijking van de GHF;
- dat u door ELQ bent gewezen op de daaraan verbonden risico's; en
- dat u die risico's begrijpt en accepteert.”

- 3.6. De Bank heeft een hypothecaire geldlening aan Consument en de heer [X] verstrekt met een hoofdsom van € 318.825,-. Als zekerheid voor de terugbetaling van de geldlening heeft de Bank een recht van eerste hypotheek verkregen op de door Consument en de heer [X] aangekochte woning.
- 3.7. Op enig moment is de woning van Consument en de heer [X] verkocht. Met de opbrengst van de woning is de geldlening gedeeltelijk afgelost, waarna er een schuld resteerde van omstreeks € 120.000,-. De Bank brengt geen rente in rekening over de restschuld.

4. De vordering en grondslagen

- 4.1. Consument vordert vergoeding van de door haar als gevolg van het handelen van de Bank geleden schade. Deze schade begroot Consument op € 181.724,11, zijnde de door Consument betaalde bedragen ten behoeve van de geldlening alsmede de restschuld die is ontstaan na verkoop van de woning.
- 4.2. Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslagen.
- De bank heeft een hogere geldlening verstrekt dan gelet op het inkomen van Consument en de heer [X] passend was. Consument verwijt de Bank dat zij bij de beoordeling van de financieringsaanvraag is uitgegaan van onjuiste inkomensgegevens van de heer [X]. Volgens Consument is het door de heer [X] opgegeven spaartegoed van € 22.000,- ten onrechte aangemerkt als jaarincome. Daarnaast is de 'Eigen verklaring' door de heer [X] ondertekend zonder dat hij daarbij werd bijgestaan door een financieel adviseur en zonder dat Consument daarvan op de hoogte was. De Bank had niet mogen afgaan op de juistheid van het door de heer [X] opgegeven inkomen, nu hij in de 'Eigen verklaring' heeft verklaard het opgegeven inkomen niet te kunnen aantonen met de door de Bank verzochte documenten. Voorts verwijt Consument de Bank dat zij bij de verstrekking van de geldlening is afgeweken van de normen zoals vastgelegd in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (hierna: 'GHF').
 - Consument heeft een offerte ondertekend waarin een hypotheekbedrag van € 335.000,- was opgenomen. De Bank heeft de offerte vervolgens eenzijdig aangepast en een geldlening verstrekt van € 318.825,-.
 - De Bank heeft Consument onvoldoende gewaarschuwd voor de aan de geldlening verbonden risico's, met name de overschrijding van de normen zoals vastgelegd in de GHF.
 - Er is sprake van een variabele rente die niet bepaalbaar is, met als gevolg dat Consument werd geconfronteerd met hoge rentelasten die zij niet kon betalen.
- 4.3. Op de stellingen die de Bank aan haar verweer ten grondslag legt wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

5. Beoordeling

- 5.1. De kern van de klacht, zo begrijpt de Commissie, betreft de hoogte van de door de Bank verstrekte geldlening. Consument meent dat de Bank een hogere geldlening heeft verstrekt dan gelet op het inkomen van Consument en de heer [X] passend was. De Commissie overweegt hieromtrent als volgt.
- 5.2. Van de Bank als aanbieder van (hypothecaire) geldleningen mag worden verwacht dat zij onderzoek doet naar de financiële positie van haar toekomstige wederpartij, zodat zij zich een afgewogen oordeel kan vormen over de vraag of haar toekomstige wederpartij naar redelijke verwachting over voldoende bestedingsruimte zal kunnen beschikken om aan de verplichtingen uit hoofde van de geldlening te kunnen voldoen.
- 5.3. De Bank heeft het standpunt van Consument dat er ten tijde van het sluiten van de overeenkomst van geldlening sprake was van overkreditering, aan de hand van een eigen financiële berekening, gemotiveerd betwist. De Bank heeft aangevoerd dat op basis van het inkomen van Consument en de heer [X] een maximale financiering mocht worden verstrekt van € 350.707,- en op basis van de waarde van het onderpand een maximale financiering van € 318.825,-.
- 5.4. Naar het oordeel van de Commissie is gebleken noch door Consument voldoende onderbouwd, dat de Bank haar beoordeling op basis van onjuiste gegevens omtrent de inkomens- en vermogenspositie van Consument en de heer [X] heeft uitgevoerd. Voor zover Consument heeft aangevoerd dat het door de heer [X] opgegeven spaartegoed van € 22.000,- ten onrechte is aangemerkt als jaarinkomen, overweegt de Commissie als volgt. Consument heeft de offerte van 17 juli 2007, alsmede de bijlage(n), geparafeerd en ondertekend. Daarin is opgenomen dat de heer [X] naast een bruto jaarinkomen uit loondienst van € 8.194,- een bruto jaarinkomen uit bijverdiensten heeft van € 22.000,-. Van Consument mag worden verwacht dat zij de offerte, alsmede de bijlage(n), bestudeert alvorens deze te paraferen en te ondertekenen. Voor het geval Consument het door de heer [X] opgegeven inkomen onjuist achtte, had zij daarover opheldering moeten vragen bij hetzij de tussenpersoon, hetzij de Bank. Nu Consument dit niet heeft gedaan, wordt zij geacht akkoord te zijn gegaan met de inhoud van de offerte. Voor de berekening van het bruto jaarinkomen van de heer [X] heeft de Bank dan ook mogen afgaan op de gegevens opgenomen in de offerte. Vergelijk HR 15 november 1957, NJ 1958, 67. De stelling van Consument dat de Bank niet op de 'Eigen verklaring' van de heer [X] mocht afgaan, kan verder buiten beschouwing blijven, nu de grond van deze stelling door akkoord te gaan met de offerte als hiervoor vermeld, is vervallen. Niet gebleken is dan ook dat de Bank op dit punt onjuist heeft gehandeld.
- 5.5. Voor zover Consument zich op het standpunt stelt dat de inkomensverklaring door de heer [X] is ondertekend zonder dat hij daarbij werd bijgestaan door een financieel adviseur en zonder dat Consument daarvan op de hoogte was, overweegt de Commissie dat de heer [X] ten tijde van het sluiten van de overeenkomst van geldlening meerderjarig was en dus bevoegd om zelfstandig een verklaring omtrent zijn inkomen te ondertekenen. Overigens heeft de Bank onbetwist aangevoerd dat Consument en de heer [X] ten tijde van de aanvraag werden bijgestaan door een financieel adviseur.

- 5.6. Ten aanzien van de stelling van Consument dat bij de verstrekking van de geldlening is afgeweken van de normen zoals vastgelegd in de GHF, overweegt de Commissie als volgt. Zoals de Bank terecht heeft aangevoerd was de GHF in 2007 niet bindend en was het financiële instellingen toegestaan hiervan af te wijken indien de klant hiervoor werd gewaarschuwd. De Bank heeft in de offerte uitdrukkelijk vermeld dat bij de aanbieding van deze financiering wordt afgeweken van de regels uit de GHF. De vraag of Consument ook nog mondeling op die vermelding is gewezen kan in het midden blijven nu verwacht mag worden dat Consument de aanbieding nauwkeurig leest en derhalve van de afwijking en de daaraan verbonden risico's heeft kennisgenomen.
- 5.7. Naar de Commissie begrijpt, stelt Consument zich voorts op het standpunt dat de Bank de offerte van 17 juli 2007 eenzijdig zou hebben aangepast. Hoewel Consument terecht opmerkt dat in de offerte van 17 juli 2007 een hypotheekbedrag is opgenomen van € 335.000,-, heeft de Bank Consument op 24 augustus 2007 een (nieuwe) offerte doen toekomen. In de offerte van 24 augustus 2007 is een hypotheekbedrag van € 318.825,- opgenomen. Nu Consument deze offerte heeft gearafeerd, gaat haar stelling dat de Bank de offerte eenzijdig zou hebben aangepast niet op.
- 5.8. De stelling van Consument dat sprake is van een variabele rente die niet bepaalbaar is, met als gevolg dat Consument werd geconfronteerd met hoge rentelasten die zij niet kon betalen, laat de Commissie verder buiten beschouwing nu Consument desgevraagd ter zitting heeft verklaard haar vordering te beperken tot de klachtonderdelen genoemd in haar brief van 19 oktober 2014, welke als bijlage is toegevoegd bij het e-mailbericht van Consument van diezelfde datum.
- 5.9. Resumerend is de Commissie van oordeel dat de klacht van Consument ongegrond is en de vordering moet worden afgewezen. Alle overige door partijen ingebrachte stellingen en argumenten kunnen niet tot een ander oordeel leiden en zullen derhalve onbesproken blijven.

6. Beslissing

De Commissie stelt bij bindend advies vast dat de vordering van Consument wordt afgewezen.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van beslissingen van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Daarbij geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Op de website van Kifid vindt u praktische informatie over het instellen van beroep. Zie hiervoor www.kifid.nl/consumenten/wie-behandelt-mijn-klacht-1/4#stappen-plan.