

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening, nr. 2016-412  
(prof. mr. M.L. Hendrikse, voorzitter, mr. W.F.C. Baars en mr. J.W.H. Offerhaus,  
leden en mr. M.A. Kleijer, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 14 april 2015  
Ingediend door : Consument  
Tegen : Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Utrecht,  
verder te noemen Bank  
Datum uitspraak : 7 september 2016  
Aard uitspraak : Bindend advies

### **Samenvatting**

Twee broers erven na het overlijden van hun moeder haar met de bij bank afgesloten hypothecaire geldleningen belaste woning. De broer van Consument koopt vervolgens met behulp van een hypothecaire financiering bij de bank een appartement aan. Deze financiering omvat een overbruggingslening afgedekt met het recht van zekerheid op de woning. Verkoop van de woning van de moeder blijft uit. Op initiatief van de bank wordt tot herstructurering van de financiering van de broer overgegaan. Deze herstructurering zou, aldus de Bank, tot meer overzicht leiden. De Bank betreft Consument als mede debiteur bij de door de broer aangegane financiering. De broer overlijdt. De woning van de moeder en het appartement van de broer worden vervolgens verkocht, waarna een restschuld resteert. De Bank spreekt Consument tot nakoming aan. De Commissie oordeelt dat gegeven de specifieke feiten en omstandigheden de handelwijze van de Bank ter zake de herstructurering strijdig is met de jegens Consument in acht te nemen zorgplicht. De Commissie stelt vast dat Consument zijn verplichtingen aan de Bank reeds heeft voldaan. De vordering wordt toegewezen.

### **I. Procesverloop**

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

- de door Consument ingediende klachtbrief met bijlagen;
- het door Consument ingestuurde klachtformulier voorzien van bijlagen;
- het door Consument ingediende bezwaarformulier met bijlagen;
- de door Consument per brief van 3 juni 2016 toegestuurde bijlagen;
- het verweerschrift van de Bank met bijlagen;
- de repliek van Consument met bijlagen;
- de dupliek van de Bank.

De Commissie stelt vast dat partijen hebben gekozen voor bindend advies.

Partijen zijn opgeroepen voor een enkelvoudige hoorzitting op 6 april 2016 en zijn aldaar verschenen.

De Commissie heeft na afloop van de mondelinge behandeling partijen laten weten de verdere behandeling van de klacht meervoudig af te zullen doen. De Commissie is toen uitgebreid met de leden mr. W.F.C. Baars en mr. J.W.H Offerhaus. Partijen zijn daarover nader bericht en in de gelegenheid gesteld, voor zover nodig, deze leden te wraken. Het is de Commissie gebleken dat partijen hiervan hebben afgezien. Op 20 april 2016 vond de meervoudige behandeling op stukken plaats.

## **2. Feiten**

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 Na het overlijden van hun moeder (25 augustus 2008) erven Consument en zijn broer haar woning (verder de woning). Op deze woning was ten gunste van de Bank het recht van eerste en tweede hypotheek gevestigd. De door de Bank verstrekte hypothecaire geldlening bestond uit een aflossingsvrije lening van € 90.000,00 en een KeuzePlusHypotheek met een limiet van € 170.000,00. De woning, met een WOZ- waarde van € 485.000,00, is vervolgens te koop gezet.
- 2.2 De broer van Consument heeft daarop besloten een via de Bank te financieren appartement aan te kopen. De door de Bank verstrekte financiering ad € 130.000,00 bestaat uit een aflossingsvrije lening ad € 30.000,00 (laatste drie cijfers van het leningnummer “[..nummer A..]”) een KeuzePlusHypotheek met een limiet van € 20.000,00 en een overbruggingslening ad € 80.000,00. Deze overbruggingslening diende uiterlijk op 30 december 2009 te zijn afgelost.
- 2.3 Aan de door de Bank vanwege deze financiering gestelde voorwaarde de woning met het recht van (derde)hypotheek te belasten, is door Consument en zijn broer voldaan door middel van het vestigen van een zogenoemde ‘bankhypotheek’ inhoudende dat hypothecaire zekerheid wordt verleend voor al datgene dat de broer uit hoofde van zijn bancaire relatie op dat moment en in de toekomst schuldig is of zal worden.
- 2.4 Over de volgorde van verhaal door de Bank en de verdeling van de opbrengst is in de hiervoor bedoelde hypotheekakte d.d. 14 november 2008 bepaald:  
*“In geval van verkoop van het onderpand, verkoop van verpande roerende zaken en/of inning van verpande vorderingen strekt de netto-opbrengst in de eerste plaats tot verhaal van al hetgeen de debiteur alsdan aan de bank onder 1 (broer, toevoeging Commissie) genoemd verschuldigd is uit hoofde van verplichtingen, tot zekerheid waarvoor deze hypotheek is verleend.  
Voor zover na voldoening van de hiervoor bedoelde schulden van de debiteur aan de bank onder 1 genoemd nog een batig saldo van de netto-opbrengst overblijft, strekt dit tot verhaal van al hetgeen de debiteur alsdan aan de bank onder 2 (Consument, toevoeging Commissie) verschuldigd is uit hoofde van verplichtingen, tot zekerheid waarvoor deze hypotheek is verleend.  
De banken zijn te allen tijde bevoegd een nadere verdeling van de netto-opbrengst overeen te komen.  
De bank bepaalt zowel bij uitwinning als bij vrijgave/verval van de in deze akte en na te melden algemene voorwaarden vermelde zekerheden op welke wijze en aan welke schulden van de debiteur de netto-opbrengst respectievelijk de ontvangen gelden in verband met vrijgave/verval wordt respectievelijk worden toegerekend”.*

- 2.5 In een naar aanleiding van een gesprek tussen de broer en de Bank op 30 november 2009 opgemaakt verslag staat *“Wil woning evt gaan verhuren volgens leegstandswet, is hiervoor in gesprek met makelaar die woningen verhuurd”*.
- 2.6 De verkoop van de woning blijft uit. Om de kosten van de daarop rustende financieringen te kunnen voldoen verstrekt de Bank Consument en zijn broer in januari 2010 een aanvullend krediet (ad € 25.000,00) onder verlening van het vierde recht van hypotheek waarna de (maximale) op de woning rustende leensom € 285.000,00 bedroeg. De overbruggingslening van de broer wordt voor een half jaar verlengd.
- 2.7 In oktober 2010 is op initiatief van de Bank de overbruggingslening geherfinancierd. In de toelichting op deze financieringsaanvraag licht de Bank dit toe als volgt *“Het betreft een overschrijding van de ill norm (inkomsten/lasten, toevoeging Commissie) en van de restantschuld i.v.m. een te hoog aflossingsvrij gedeelte bij herfinanciering van een overbruggingslening en KPH op een geerfde woning door 2 broers. Op 14 november 2008 is een overbruggingslening van € 80.000 verstrekt naast een KPH van € 170.000 en aflossingsvrije lening van € 90.000 op de woning (toevoeging Commissie). Er is toen gerekend met een minimale opbrengst van € 340.000 bij een totale financiering (incl. overbruggingslening) van € 340.000. De oorspronkelijke vraagprijs van de woning was € 460.000. Een van de erfgenamen woont in een huurwoning, de andere in een koopappartement aan de XXX te ZZZ die per 1 december 2010 verkocht is voor € 130.500. Deze woning was oorspronkelijk belast met een aflossingsvrije lening van € 30.000 en een KPH van € 20.000. Na verkoop van het appartement blijft uiteindelijk een aflossingsvrije lening van € 277.700 over op het te verkopen pand (van de moeder, toevoeging Commissie) . Oorspronkelijk van de schuld (bij het erven) € 260.000. De broers hebben de woning verhuurd aan mogelijk toekomstige kopers en het pand tijdelijk, zonder toestemming of overleg met bank en makelaar, uit de verkoop gehaald. Dit en het feit dat de woning (appartement broer, toevoeging Commissie) verkocht is heeft er toe geleid dat we de financiering voortzetten als financiering op een beleggingspand waarbij de rentelasten tegen toetsrente € 13.646 en op dit moment € 10.361 uit de huuropbrengsten van € 12.000 betaald moeten worden. Deze huurpenningen worden verpand. De huidige huurders (uit Engeland) hebben in de te verkopen woning geïnvesteerd in o.a. een nieuwe keuken, badkamer en vloer- en wandbedekking. Ze hebben de intentie om de woning na een gewenningsperiode van een half jaar te kopen. De verwachte verkoopprijs is € 375.000. Door verhuur is de toegestane onderpandswaarde slechts € 217.500. Na verkoop van het appartement (toevoeging Commissie) zal er op papier nog steeds sprake zijn van een ill (inkomsten/lasten, toevoeging Commissie) overschrijding mede omdat de tweede broer ook gaat huren. Deze overschrijding is echter van korte duur. Er is niet met alle fiscale gevolgen rekening gehouden omdat de broers bijgestaan worden door een accountant die zich in dit plan kan vinden.”*

- 2.8 De herfinanciering van € 377.700,00 heeft geleid tot het aanbieden van een aflossingsvrije lening ad € 100.000,00 (overbrugging ad € 80.000,00 plus de KPH van € 20.000,00 afgesloten door de broer; laatste cijfers leningnummer [..nummer B..]) en een aflossingsvrije lening ad € 277.700,00 (zijnde de uit de nalatenschap voortvloeiende leningen ad € 90.000,00 en de KPH van € 170.000,00 en de KPH van € 25.000,00 afgesloten in januari 2010; laatste cijfers leningnummer [..nummer C..]).
- 2.9 Consument, zijn vrouw en de broer ondertekenden de hierop betrekking hebbende overeenkomsten (gedateerd 18 oktober 2010).
- 2.10 De aflossingsvrije lening van de broer (laatste cijfers leningnummer [..nummer A..]) ad € 30.000,00 is onveranderd gebleven.
- 2.11 In het door de Bank ter zake de herfinanciering opgesteld (en gedeeltelijk overgelegd) Klantinventarisatieformulier (d.d. 11 augustus 2010) is vermeld dat de leningen op de woning en het appartement na verkoop daarvan zullen worden afgelost. Consument en zijn broer hebben op de vraag of het risico van overlijden dient te worden afgedekt, geantwoord dit niet nodig te vinden. Ook op de in dit formulier gestelde vraag naar het afdekken van het risico van arbeidsongeschiktheid is door Consument en zijn broer geantwoord dit risico niet te willen verzekeren. De hiervoor door Consument aangevoerde overwegingen zijn in het formulier (in formulier als aanvrager 2 opgevoerd) opgenomen, namelijk: *“Client huurt woning. In verband met geerfde woning staat hij mede garant. Als woning verkocht is heeft client gedeelte erfenis ter vrije besteding van ongeveer eur 50.000,-“*.
- 2.12 De verkoop/overdracht van het appartement op 1 december 2010 is niet doorgegaan.
- 2.13 De broer overlijdt op 3 februari 2012. Diens nalatenschap wordt door Consument beneficiair aanvaard.
- 2.14 De woning en het appartement worden vervolgens onderhands verkocht. De verkoopprijs van de woning bedraagt € 318.850,60. Het appartement wordt verkocht voor € 60.800,00. De Bank schrijft in haar verweer dat met de netto-opbrengst van de verkochte woning/appartement de lening van € 100.000,00 met als laatste cijfers [..nummer B..] deels is afgelost alsmede de betalingsachterstand van ruim € 20.000,00 ter zake servicekosten van het appartement aan de Vereniging van Eigenaren.
- 2.15 In een brief van 28 augustus 2014 verstrekt de Bank een schriftelijke opgave van de restschuld. De Bank schrijft dat na verkoop van de woning en het appartement een restschuld ad € 33.280,61 is ontstaan. In deze brief is het volgende overzicht opgenomen:

*“Leningnummer [..nummer A..]*

<i>Hoofdsom pro resto</i>	€	<i>30.000,00</i>
<i>Rente per 16-10-2012</i>	€	<i>1.068,75</i>
<i>Extra rente 16-10-2012</i>	€	<i>0,00</i>

*Leningnummer [..nummer B..]*

<i>Hoofdsom pro resto</i>	€	<i>100.000,00</i>
<i>Rente per 16-10-2012</i>	€	<i>2.337,51</i>
<i>Extra rente 16-10-2012</i>		<i>0,00</i>

Leningnummer [..nummer C..]	
Hoofdsom pro resto	€ 277.700,00
Rente per 16-10-2012	€ 6.664,81
Extra rente 16-10-2012	€ 0,00
Taxatiekosten	€
325,00	
Leges	€ 3.500,00
Taxatiekosten	€ 93,50
<b>Totale restschuld</b>	<b>€ 421.689,57</b>
Verkoop	€ - 318.851,60
Verkoop	€ - 39.558,36
Leningnummer [..nummer A..]	€ - 30.000,00
<b>Tekort</b>	<b>€ 33.280,61</b>
Kosten	€ P.M.

- 2.16 Consument, op een gegeven moment met bijstand van een notaris, en de Bank hebben vervolgens over de wijze waarop de restschuld dient te worden voldaan, overleg gevoerd.

### 3. Vordering, klacht en verweer

#### Vordering Consument

- 3.1 Consument vordert dat de Bank de restschuld op nihil vaststelt dan wel de schuld vaststelt op een bedrag van maximaal € 11.211,86 (€ 33.280,61 -/- (€21.000 + €1.068,75)).

#### Grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. De Bank heeft jegens Consument in strijd gehandeld met de door haar jegens hem in acht te nemen zorgplicht. De Bank is in haar zorgplicht toerekenbaar tekort geschoten enerzijds door van Consument medewerking aan het vestigen van het derde recht van hypotheek ten laste van de woning te verlangen en, anderzijds, door Consument als mededebiteur in de herstructurering van de overbruggingsfinanciering te betrekken. De Bank heeft Consument niet dan wel onvoldoende over de hieraan verbonden gevolgen geïnformeerd en/of gewaarschuwd.
- 3.3 Wat betreft het verleende recht van derde hypotheek ging Consument ervan uit dat hij in het ergste geval zijn erfdeel in de woning zou kunnen verspelen. Wat betreft zijn medewerking aan de door de Bank gewenste herstructurering van de financiering meende Consument daartoe verplicht te zijn vanwege zijn reeds verleende medewerking aan de vestiging van het derde recht van hypotheek. Consument, die als conciërge aan een school is verbonden en als (hoofd)kostwinner voor een gezin met drie kinderen een bescheiden

inkomen geniet, had door de Bank in heldere en duidelijke bewoordingen over de mogelijke gevolgen en risico's dienen te worden geïnformeerd en/of gewaarschuwd. Dit heeft de Bank, ten onrechte, nagelaten. Hier komt bij dat ondanks het feit dat Consument de nalatenschap van zijn broer beneficiair heeft aanvaard door de Bank, zonder overleg en/of instemming van Consument, een schuld aan de Vereniging van Eigenaren van het zijn broer in eigendom toebehorend appartement op Consument is verhaald.

Consument heeft, tot slot, geklaagd over de bejegening alsmede de afwikkeling van de hypothecaire relatie door de Bank met name na het overlijden van zijn broer en de verkoop van de woning en het appartement. De Bank geeft geen dan wel verkeerde informatie over de afwikkeling. De Bank komt meer dan eens haar toezeggingen te zullen reageren niet na. Daarnaast is de door de Bank verstrekte informatie tegenstrijdig. Zo wordt bijvoorbeeld enerzijds bericht dat het saldo van de lening ([..nummer B..]) nihil zou zijn en anderzijds korte tijd daarna bericht dat Consument binnen veertien dagen de restantschuld ad € 33.280,61 dient terug te betalen of een betalingsregeling dient te treffen. Deze kwestie die al geruime tijd speelt, trekt een zware wissel op Consument en zijn gezin. De gemachtigde en Consument hebben elkaar via het werk leren kennen. De gemachtigde is geen accountant. Hij heeft destijds de belastingzaken van de moeder verzorgd. De broer heeft na het verlies van zijn baan contact met gemachtigde gelegd. Gemachtigde bekleedt niet de rol van adviseur doch biedt hulp als daarom wordt gevraagd. Gemachtigde is niet bij alle gesprekken aanwezig geweest en heeft zich in de periode van de herstructurering van de financieringen in 2010 (tijdelijk) teruggetrokken.

#### *Verweer Bank*

3.4 De Bank heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

## **4. Beoordeling**

- 4.1 In de kern ligt ter beoordeling voor de vraag of de Bank, als adviseur en aanbieder, in haar jegens Consument in acht te nemen zorgplicht toerekenbaar tekort is geschoten. De Commissie overweegt dienaangaande als volgt.
- 4.2 Wat betreft het onderdeel van de klacht gericht op het verlenen van het derde hypotheekrecht op de woning vanwege de door de broer benodigde financiering voor de aankoop van het appartement, is de Commissie van oordeel dat dit onderdeel van de klacht als ongegrond moet worden afgedaan. De Commissie licht dit toe als volgt.
- 4.3 Aan de hand van het dossier stelt de Commissie vast dat Consument kennelijk op verzoek van zijn broer bereid was zijn medewerking aan het verstrekken van het derde recht van hypotheek te verlenen om daarmee zijn broer in staat te stellen een appartement aan te kopen. De broer die destijds namelijk bij de moeder inwoonde diende naar eigen woonruimte om te zien omdat de woning te koop was gezet. Woonruimte die de broer voor een deel met zijn erfdeel uit de nalatenschap van zijn moeder en voor een deel met behulp van de hypothecaire geldleningsovereenkomst met de Bank zou kunnen financieren.



Aan deze financiering was door de Bank de voorwaarde verbonden op de woning het (derde) recht van hypotheek te vestigen. Gelet op het vorenstaande waaronder het feit dat op initiatief van de broer de financiering is aangegaan en de gewenste zekerheid in verband daarmee diende te worden verstrekt, faalt dit onderdeel van de klacht.

- 4.4 Wat betreft het klachtonderdeel gericht op de herfinanciering van de overbruggingslening luidt het oordeel van de Commissie dat, gelet op de specifieke feiten en omstandigheden in deze kwestie, de Bank in haar zorgplicht jegens Consument toerekenbaar tekort is geschoten. De Commissie overweegt daartoe als volgt.
- 4.5 De Commissie stelt vast dat op initiatief van de Bank tot herstructurering van de overbruggingsfinanciering is overgegaan hetgeen er toe heeft geleid dat Consument en zijn vrouw als mededebiteur hoofdelijk aansprakelijk zijn geworden voor een door de broer afgesloten overbruggingslening alsmede een KPH, dat kennelijk tot de limiet was benut. Zowel de overbruggingslening als die KPH waren reeds tot zekerheid met het recht van hypotheek afgedekt. De herstructurering werd uitgevoerd op een moment dat het appartement van de broer was verkocht en in december van dat jaar zou worden geleverd waarmee de door de broer aangegane lening, inclusief de overbruggingslening, zou worden afgelost.
- 4.6 De Commissie stelt vast dat in de offerte de aanleiding om tot herstructurering over te gaan niet is genoemd noch dat daar in enige toelichting is te vinden.
- 4.7 Consument heeft steeds gesteld, gelijk door de Bank tijdens de interne klachtprocedure als ook tijdens de onderhavige procedure is bevestigd, dat de Bank hem heeft voorgehouden dat de herstructurering tot meer overzicht zou leiden.
- 4.8 De Commissie stelt vast dat uit de interne toelichting op de financieringsaanvraag van de Bank zoals geciteerd in rechtsoverweging 2.7 een ander beeld wordt opgeroepen. Daarin is immers te lezen dat de aanleiding om tot herstructurering over te gaan tweeledig is: de overschrijding van de inkomsten/lastenverhouding en de gewijzigde onderpandsbelasting vanwege de (tijdelijke) verhuur van de woning. Vanwege de tijdelijke verhuur en het uit de verkoop halen van de woning werd niet meer aan de voorwaarden van de overbrugging voldaan, aldus de Bank.
- 4.9 De Bank weerspreekt dat Consument niet zou zijn gewaarschuwd voor de risico's verbonden aan de hypothecaire leningen. De Bank stelt dat dit tijdens de adviesgesprekken is gebeurd en dit ook uit de ondertekende offerte zou volgen. Verder stelt de Bank dat de *“herstructurering feitelijk geen wijziging teweeg bracht, anders dan dat consument ook aansprakelijk werd voor de overbrugging van EUR € 80.000,-”*.
- 4.10 De Commissie is van oordeel dat door de Bank hiermee de kern van de klacht is geraakt. Het feit dat Consument is voorgehouden dat de herstructurering overzicht zou bieden terwijl feitelijk mededebiteurschap voor schulden van zijn broer werd verlangd, levert in samenhang met de specifieke feiten en omstandigheden in deze klachtkwestie, schending van de zorgplicht van de Bank op.
- 4.11 De stelling van de Bank dat uit het overgelegde Klantinventarisatieformulier (zie r.o. 2.11) volgt dat Consument is gewaarschuwd voor de mogelijke gevolgen van arbeidsongeschiktheid en/of voortijdig overlijden, maakt dit niet anders.
- 4.12 Nu vastgesteld is dat de Bank haar zorgplicht jegens Consument heeft geschonden dient de Commissie in te gaan op de vraag of de Bank een schadevergoeding is verschuldigd. De Commissie overweegt daartoe als volgt.

- 4.13 Als uitgangspunt heeft te gelden dat na verkoop van de woning en het appartement aan schuld resteerde een bedrag van € 63.280,00.
- 4.14 Over de stelling van de Bank dat de aflossingsvrije lening ad € 30.000,00 ([..nummer A..]) coulanchehalve op de restschuld in mindering is gebracht, hecht de Commissie eraan het volgende op te merken. Deze lening is niet in de herstructurering betrokken. Met andere woorden: de broer was debiteur en na zijn overlijden maakt deze lening deel uit van door Consument beneficiair aanvaarde nalatenschap. Hieruit volgt dat de Bank niet gerechtigd was deze lening op Consument te verhalen. Omdat er voor verhaal op Consument geen grond was, kan van het verhalen van deze schuld op Consument geen sprake zijn. Van een coulanchehalve vermindering is derhalve geen sprake geweest. De Commissie stelt overigens vast dat in de opstelling zoals geciteerd onder r.o. 2.15 de hiervoor genoemde schuld niet op Consument is verhaald.
- 4.15 Gelet op het vorenstaande dient de in verband met deze lening in rekening gebrachte rente ad € 1.068,75 ook buiten de bepaling van de restschuld te blijven.
- 4.16 Wat betreft de aflossingsvrije lening ad € 100.000,00 ([..nummer B..]) en de daarop verschuldigde rente (ad € 2.337,51), overweegt de Commissie als volgt. Deze lening is opgebouwd uit de door de broer afgesloten overbruggingslening en KPH. Nu de Commissie heeft vastgesteld dat de Bank ten aanzien van deze leningdelen haar zorgplicht jegens Consument heeft geschonden kan van verhaal op Consument geen sprake zijn. Daartegenover staat dat als gesteld en niet weersproken heeft te gelden dat Consument een deel van deze KPH heeft benut voor de aflossing van een persoonlijk krediet (ad € 15.000,00) en voor betaling van de begrafeniskosten van de broer (ad € 3.500,00). Consument heeft erkend dit bedrag ad € 18.350,00 verschuldigd te zijn. Gelet hierop gaat de Commissie voorbij aan de niet nader door Consument onderbouwde stelling dat de Bank zou hebben aangeboden de begrafeniskosten van de broer voor haar rekening te nemen.
- 4.17 Over de op de verkoopopbrengst van het appartement door de Bank in mindering gebrachte servicekosten ad € 21.000,00, overweegt de Commissie als volgt. Als gesteld en niet dan wel onvoldoende weersproken heeft te gelden dat het bestuur van de Vereniging van Eigenaren (verder ook VVE) zich bereid hebben getoond tegen finale kwijting de helft van de servicekosten voor hun rekening te nemen indien ervan uitgaande dat de Bank hetzelfde zou doen. De Bank is hierop niet ingegaan stellende dat zij buiten de verhouding van Consument en de VVE staat en dat normaliter na verkoop geprobeerd wordt met de debiteur een regeling te treffen door de inkomsten en lasten positie van die debiteur te onderzoeken en te beoordelen. De Commissie stelt vast dat Consument niet de positie van debiteur bekleedde doch die van beneficiair erfgenaam en dat de Bank kennelijk op eigen gezag zonder nader overleg met Consument de met de VVE afgesproken korting heeft genegeerd. Gegeven de specifieke feiten en omstandigheden is de Commissie van oordeel dat de Bank niet gerechtigd is de helft van deze kosten op Consument te verhalen.
- 4.18 Los hiervan komt de Commissie op het volgende. De lening verbonden aan de woning ad € 277.700,00 en de door Consument erkende schuld ad € 18.350,00 en daarbij opgeteld de door de Bank genoemde kostenposten zoals geciteerd onder r.o. 2.15 leidt tot een totaalbedrag van € 306.633,00 waarvoor Consument aansprakelijk is te houden en door middel van de verkoop van de woning ad € 318.850,16 is voldaan. De Commissie stelt derhalve vast dat Consument aan zijn verplichtingen heeft voldaan en voor de vordering van de Bank geen grond bestaat.



4.19 De conclusie luidt derhalve dat is komen vast te staan dat de Bank haar zorgplicht jegens Consument heeft geschonden en de vordering van Consument dient te worden toegewezen in die zin dat Consument zijn verplichtingen reeds is nagekomen en de Bank niets meer is verschuldigd.

## **5. Beslissing**

De Commissie wijst de vordering van toe.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van bindende 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/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld](http://www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld).

*U kunt, binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak, bij de Voorzitter van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening schriftelijk een verzoek indienen tot herstel van kennelijke vergissingen in de uitspraak. U moet daarbij met name denken aan correctie van reken- of schrijffouten en verbetering van namen en data. De volledige procedure met de termijnen die daarbij in acht moeten worden genomen staat beschreven in artikel 46 van het Reglement.*