

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2017-444
(mr. R.J. Paris, voorzitter en, mr. C.E. Polak en mr. E.L.A. van Emden en
mr. M.A. Kleijer, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 16 november 2015
Ingediend door : Consument
Tegen : Sparck Hypotheken B.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen Sparck
Datum uitspraak : 10 juli 2017
Aard uitspraak : bindend advies

Samenvatting

Sparck heeft zich op het standpunt gesteld dat de verstrekking destijds voldeed aan de door de Gedragscode gestelde normen alsmede aan haar eigen normen. Sparck heeft nagelaten dit standpunt van enige onderbouwing te voorzien. Zo heeft Sparck ondanks verschillende uitdrukkelijke verzoeken daartoe geweigerd haar financieringsdossier over te leggen. Evenmin heeft Sparck inzicht verstrekt in haar financieringsbeleid van destijds en de motivering de onderhavige financiering, ondanks dat deze op grond van het inkomen niet verantwoord was, te verstrekken. Dat deze financiering toch als passend kon worden aangemerkt is derhalve niet vast te stellen. Dit alles leidt ertoe dat Sparck in strijd met haar in de Gedragscode neergelegde verplichting heeft gehandeld en daarmee toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van haar zorgplicht jegens Consument. Sparck heeft de stelling van Consument dat hij de consumptieve lening heeft omgewisseld met een lening aan familie niet dan wel onvoldoende weersproken. Met Consument is de Commissie van oordeel dat Sparck voorafgaande aan de verstrekking de bestaande verplichtingen van Consument niet dan wel onvoldoende heeft onderzocht. Sparck is hierdoor in haar jegens Consument in acht te nemen zorgplicht ook in dat opzicht tekortgeschoten.

I. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar Reglement en op basis van de volgende stukken voorzien van de daarbij behorende bijlagen:

- het door Consument ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van Sparck;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van Sparck;
- de door de gemachtigde van Consument ingestuurde aanvulling d.d. 2 december 2016;
- de brief van Sparck d.d. 13 januari 2017;
- de brief van de gemachtigde van Consument d.d. 7 februari 2017.

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

Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 12 december 2016 en zijn aldaar verschenen.

Partijen zijn na afloop van de zitting in de gelegenheid gesteld om in onderling overleg tot een oplossing van het geschil te komen. Dit is niet gelukt. Nadien is door elk van de partijen nog een brief overgelegd. De Commissie zal thans uitspraak doen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 Consument en zijn echtgenote hebben in 2007 ter financiering van een aan te kopen woning na advies en bemiddeling van een adviseur een hypothecaire overeenkomst van geldlening bij Sparck afgesloten voor een bedrag groot € 247.500.
- 2.2 Deze geldlening is aflossingsvrij. Aan rente diende op maandbasis € 1.495,31 te worden betaald. Deze drie jaars vaste rente bedroeg 7,25% (effectieve rente 7,65%).
- 2.3 In de aan deze overeenkomst ten grondslag liggende offerte (d.d. 17 april 2007) is, onder meer, het volgende vermeld *“De offerte voldoet aan de vereisten van het Europees Gestandaardiseerd Informatieblad (EGI). Het EGI maakt onderdeel uit van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.*
- 2.4 Uit de offerte volgt dat de navolgende bijzondere bepalingen zijn overeengekomen:
 - *“Het doorlopend krediet afgesloten in oktober 1995 dient voor de datum waarop de hypotheekakte passeert, te zijn beëindigd en afgelost (...)*
 - *Vanuit onze zorgplicht wijzen wij u erop dat u uw uitgavenpatroon dient af te stemmen op de verplichtingen die samenhangen met deze geldlening*
 - *De woning is uitsluitend bestemd voor eigen bewoning door de aanvrager(s), wanneer anderen dan de aanvrager(s) in de woning wonen, dient Sparck hier expliciet toestemming voor te verlenen*
 - *De maandelijkse betalingen voor de hypotheek in deze offerte overschrijden de normen voor de maximale leencapaciteit zoals opgesteld door de CHF. Dit zou ertoe kunnen leiden dat de geldnemer(s) niet meer aan hun betalingsverplichten kunnen voldoen en dat dien ten gevolge de lening opgeëist kan worden, en dat in het uiterste geval de woning verkocht kan worden (...)*
 - *Deze offerte is uitgebracht op basis van de door de tussenpersoon aangeleverde gegevens, indien deze gegevens anders blijken te zijn, kunnen wij de offerte intrekken of kan dit gevolgen hebben voor het rentepercentage of de hoogte van de voorgestelde hypotheek”.*
- 2.5 In de offerte is onder het kopje *“Te overleggen documenten”* bepaald dat, voor zover relevant, diende te worden overgelegd: een bewijs ter zake beëindiging en aflossing van het in oktober 1995 afgesloten krediet, een *“Originele, schriftelijke, plausibele verklaring door uzelf opgesteld en ondertekend, betreffende de achterstandsmelding(en) bij het BKR”*, alsmede een persoonlijke uitdraai van het BKR.

- 2.6 In de offerte is verder bepaald: *“Op basis van de in de aanvraag verstrekte gegevens voldoet de hypotheekaanvraag aan de door ons gehanteerde acceptatienormen. Na acceptatie van de offerte wordt aan de hand van de door u verstrekte gegevens en bovengenoemde stukken een definitieve toetsing uitgevoerd. Bij een negatief resultaat verliest de offerte haar geldigheid. (...)*

Door het ondertekenen van deze offerte machtigt u de geldverstrekker het (de) meegedeelde dienstverband(en) en overige gegeven te verifiëren, onder meer bij het Uitvoeringsorgaan Werknemers Verzekeringen (UWV) en Bureau Krediet Registraties (BKR).”.

- 2.7 In de op de offerte toepasselijk verklaarde algemene voorwaarden van Sparck is in artikel 14 ter zake de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, voor zover relevant bepaald, *“De geldverstrekker onderschrijft de Gedragscode Hypothecaire Financieringen zoals deze geldt ten tijde van het uitbrengen van de offerte”.*
- 2.8 Consument beschikte over een fulltime dienstverband en een parttime dienstverband. De echtgenote van Consument beschikte over een parttime dienstverband. De hierop betrekking hebbende werkgeversverklaringen zijn overgelegd.
- 2.9 In de werkgeversverklaring van 18 april 2007 over het fulltime dienstverband van Consument heeft de desbetreffende werkgever over de aard van het dienstverband verklaard dat dit voor bepaalde tijd was en per 15 juni 2007 zou eindigen. De vraag of er voornemens zijn het dienstverband binnenkort te beëindigen, is bevestigend beantwoord. De vraag of bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd zou worden omgezet naar één voor onbepaalde tijd, is ook bevestigend beantwoord en desgevraagd voorzien van een extra handtekening, firmastempel en naam van de ondertekenaar van de verklaring. Als bruto-inkomen is een bedrag ad € 22.751,00 opgegeven.
- 2.10 Uit de werkgeversverklaring (d.d. 18 april 2007) ter zake de nevenfunctie van Consument volgt dat de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd (tot 11 januari 2008) is aangegaan en ziet op een flexibele arbeidsrelatie. In de bij deze werkgeversverklaring gevoegde bijlage is verklaard dat bij gelijkblijvend functioneren Consument per 11 januari 2008 opnieuw een arbeidscontract zal worden aangeboden. Over het genoten inkomen is in de verklaring opgenomen dat dit een wisselend inkomen betreft en het bruto jaarsalaris over 2006 € 10.539,43 bedroeg.
- 2.11 De echtgenote van Consument werkte ook voor de onder rechtsoverweging 2.9 bedoelde werkgever. Uit de ten behoeve van de echtgenote ingevulde werkgeversverklaring (d.d. 18 april 2007) volgt dat het contract voor bepaalde tijd zou eindigen per 15 maart 2008. De werkgever heeft de vraag over het voornemen het dienstverband binnenkort te beëindigen, bevestigend beantwoord. Ook de vraag ter zake de mogelijke voortzetting van het tijdelijke dienstverband is bevestigend beantwoord en desgevraagd voorzien van een extra handtekening en firmastempel. Het totale bruto inkomen is in deze verklaring gesteld op € 16.195,00.

- 2.12 Bij het bepalen van de hoogte van de hypothecaire geldlening heeft Sparck de onder rechtsoverwegingen 2.9 tot en met 2.11 genoemde inkomens, in totaal derhalve € 49.485,43, betrokken.
- 2.13 Het in rechtsoverweging 2.4 bedoelde krediet betrof een doorlopend krediet aangeaan bij XXX. De debetstand bedroeg in 2007 ongeveer € 10.000,00. Als gesteld en niet weersproken heeft te gelden dat Consument Sparck kenbaar heeft gemaakt het krediet met financiële bijstand van familie te hebben afgelost.
- 2.14 Op 21 oktober 2014 heeft Sparck op verzoek een thuisbezoek afgelegd en is een inkomstenformulier ingevuld. In het naar aanleiding daarvan opgestelde verslag is onder meer het volgende vermeld:
- “De klanten geven aan dat ze de vaste lasten per maand niet meer kunnen betalen. Dit blijkt niet uit de berekening inkomsten lasten. Dit zou wel het geval zijn als de klant begin volgend jaar ontslagen wordt bij zijn werkgever. De klanten geven aan dat dit staat te gebeuren. Zij verzoeken of ze het onderpand mogen verkopen of anders willen ze een behoorlijke rentekorting. Om de klanten een rente korting te geven lijkt mij niet verstandig. De zoon maakt volgens mij van de situatie misbruik om ons een bepaalde toezegging te laten doen. Vader en moeder zijn, denk ik, de Nederlandse taal niet machtig. (...) De klanten kunnen nu per maand financieel rondkomen met hulp van de familie. Maar als de heer [naam Consument] in de WW zal zitten, kunnen ze niet aan alle verplichtingen voldoen. Daarom willen ze nu al een gesprek om de mogelijkheden te bespreken. (...) Oorspronkelijk geven ze aan dat het onderpand verkocht moet worden. De maandlasten zijn te hoog en het huis is te groot. Maar even later denken ze ook aan een rentekorting. Met een rente korting zou het misschien mogelijk zijn om in het onderpand te blijven wonen. De zoon geeft aan dat zijn ouders niet bang zijn om een restschuld te hebben bij verkoop van de woning. Of de ouders dit begrijpen vraag ik mij af. Beide klanten zijn lichamelijk niet gezond, dit drukt behoorlijk op de inkomsten. Volgens de berekening zijn de inkomsten momenteel ruim voldoende om de maandlasten te voldoen. Als de man in de WW terecht zal komen, kan het mogelijk zijn dat ze financieel niet rondkomen. Het moet wel vermeld worden dat het erg netjes is dat de klanten, voordat er een achterstand is, al een afspraak met ons maken om over de situatie te praten”.*
- 2.15 Op 27 februari 2015 heeft Sparck op eigen initiatief een huisbezoek afgelegd en is wederom een inkomstenformulier ingevuld. Op verzoek van Sparck is de woning op 2 maart 2015 getaxeed. De getaxeerde waarde bedroeg € 188.000,00.
- 2.16 De woning is vervolgens voor € 180.000 onderhands verkocht. Sparck heeft per brief van 6 oktober 2015 Consument bericht dat de restantvordering € 71.978,04 bedraagt en geen finale kwijting wordt verleend.
- 2.17 Consument heeft ter afwikkeling van de klachtprocedure tegen finale kwijting Sparck betaling van een bedrag ad € 15.000,00 aangeboden. Sparck heeft dit voorstel afgewezen.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

- 3.1 De vordering van Consument bestaat uit een aantal onderdelen. Consument vordert dat :
- Vastgesteld wordt dat Sparck bij het verstrekken van de hypothecaire geldlening de op haar rustende zorgplicht heeft geschonden;
 - Vanwege deze schending door Sparck jegens Consument onrechtmatig is gehandeld dan wel toerekenbaar tekort is geschoten;
 - Te oordelen dat de geleden schade als gevolg van dit onrechtmatig handelen ad € 130.487,79 bedraagt, althans een nader te bepalen bedrag;
 - Sparck te veroordelen tot betaling van het hiervoor genoemde schadebedrag dan wel een nader vast te stellen bedrag;
 - Indien en voor zover de hiervoor genoemde vorderingen worden afgewezen Sparck te veroordelen binnen veertien dagen na het wijzen van het bindend advies het gehele financieringsdossier over te leggen onder oplegging van een dwangsom ad € 1.000,= per dag dat hieraan niet door Sparck wordt voldaan met een maximum van € 50.000,=;
 - Sparck veroordeeld wordt in de kosten van de onderhavige procedure waaronder de kosten van de advocaat.

Grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. Sparck heeft bij het aangaan van de hypothecaire overeenkomst van geldlening haar in acht te nemen zorgplicht jegens Consument in ernstige mate geschonden en is uit dien hoofde schadeplechtig.

Om te beginnen is door Consument gesteld dat Sparck ten tijde van de financieringsaanvraag onvoldoende onderzoek heeft verricht naar de bestendigheid van de inkomsten en de daadwerkelijke uitgaven van Consument. Wat betreft de inkomsten is door Consument aangevoerd dat de afgegeven werkgeversverklaringen voor de tijdelijke dienstverbanden (zie rechtsoverwegingen 2.9 en 2.11) innerlijk tegenstrijdig waren en Sparck op die grond tot nadere verificatie was gehouden. Sparck is hiertoe niet overgegaan. Verder is door Consument gesteld dat op het moment van de financieringsaanvraag de inkomsten niet bestendig waren. Alles hing af van de vraag of de arbeidscontracten zouden worden voortgezet. Hier komt bij dat de positie van oudere werknemers op de arbeidsmarkt en zeker van werknemers die daarbij ook nog de Nederlandse taal, zoals Consument en zijn echtgenote, niet machtig zijn, allesbehalve rooskleurig was.

Wat betreft de uit de nevenfunctie voortvloeiende inkomsten is Consument van mening dat het feitelijk onmogelijk is de in de werkgeversverklaring opgevoerde inkomsten, naast zijn fulltime dienstverband, te vergaren.

Wat betreft het onvoldoende onderzoeken van de uitgaven van Consument door Sparck wordt verwezen naar hetgeen daarover in rechtsoverweging 2.13 is opgenomen. De financiële positie van Consument veranderde namelijk niet omdat de verplichting aan XXX werd gewisseld met een verplichting aan familie.

Consument heeft aangevoerd dat de in de offerte genoemde adviseur niet de adviseur is geweest met wie de adviesgesprekken zijn gevoerd.

Daarnaast is door Consument gesteld dat de financiering in strijd met de Wet op het Financieel toezicht (Wft) en de Gedragscode Hypothecaire Financieringen van 1 januari 2007 (hierna Gedragscode) is verstrekt met overcreditering als gevolg. In strijd met de Gedragscode heeft Sparck geen inzicht gegeven in de door haar toegepaste normen. Ter onderbouwing van deze stelling is door Consument het volgende aangevoerd:

- Sparck is haar zorg- en informatieplicht niet nagekomen door onvoldoende adequaat te waarschuwen voor de overschrijding van de normen in de Gedragscode en niet te wijzen op de risico's daarvan. Hierbij is van belang dat vanwege de specifieke omstandigheden van dit geval (Consument en zijn echtgenote zijn de Nederlandse taal niet machtig) de hypothecaire geldlening als een ingewikkeld product dient te worden aangemerkt met een op Sparck verdergaande rustende informatieplicht als gevolg;
- Ten onrechte heeft Sparck in haar berekening de inkomsten uit het oproepcontract (het parttime dienstverband) betrokken. Deze inkomsten zijn niet als vast en bestendig aan te merken en mogen geen onderdeel van het toetsinkomen uitmaken.
- Omdat de rentevastperiode korter was dan tien jaar (namelijk drie jaar) diende met de toetsrente te worden gerekend. Dit is alleen dan anders als de werkelijke rente hoger is dan de toetsrente (in casu 4,9%). Hiervan was in casu sprake. In de door Sparck opgestelde berekening is een niet nader te verifiëren toetsrente van 6,6% gehanteerd. Dit is incorrect. Het rentepercentage moet 7,25 zijn.
- Ten onrechte heeft Sparck een woonquote van 39,6% gehanteerd. Gelet op het inkomen van Consument bedroeg de woonquote 31,8%.
- Op grond van het toetsinkomen, de toetsrente en de woonquote zou de maandelijkse woonlast maximaal € 1.032,07 hebben mogen bedragen. In het geval de inkomsten uit het oproepcontract onderdeel van het toetsinkomen uitmaken, zou de maximale woonlast op € 1.397,96 hebben mogen bedragen.
- Dat het maximaal te lenen bedrag (maximale maandlasten vermenigvuldigen met de in april 2007 geldende annuïteiten factor) zou € 151.290,83 hebben bedragen, of (als de neveninkomsten tot het toetsinkomen zouden worden gerekend) € 204.926,54.

Verweer Sparck

3.3 Sparck heeft de stellingen van Consument al dan niet gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarvan op ingaan.

4. Beoordeling

4.1 Sparck heeft een formeel en inhoudelijk verweer gevoerd. Het formele verweer - dat niet is gebleken dat Consument zijn zoon heeft gemachtigd tot het voeren van de onderhavige procedure - wordt gepasseerd nu een gemachtigde tevens advocaat zich namens Consument heeft gesteld.

4.2 De inhoudelijke vraag die ter beoordeling voorligt luidt of Sparck destijds in 2007 de hypothecaire geldlening aan Consument had mogen verstrekken. Hiertoe wordt het

volgende overwogen.

- 4.3 Tussen partijen staat vast dat Sparck de rol van aanbieder vervulde en dat zij voor haar dienstverlening gebruik maakte van tussenpersonen. De Commissie gaat voorbij aan hetgeen door Consument over de in de offerte genoemde tussenpersoon is gesteld nu de klacht niet tegen die partij is gericht.
- 4.4 Tussen partijen staat verder vast dat Sparck als niet-regulier verstrekker is aan te merken. Consumenten met een negatieve BKR-notering, zoals Consument, konden toch via Sparck voor een financiering in aanmerking komen. Het hiermee samenhangende verhoogde risico op niet-terugbetaling heeft Sparck in de door haar gehanteerde rentetarieven door middel van een risico-opslag verwerkt.
- 4.5 In artikel 6 lid 6 Gedragscode is bepaald dat *“Een hypothecair financier mag in bijzondere gevallen bij het verstrekken van de een hypothecaire financiering de hiervoor onder 2, 3 en 4 bedoelde normen overschrijden indien hij de consument tijdig in kennis heeft gesteld van die overschrijding en de consument jegens de hypothecair financier schriftelijk heeft verklaard dat de hypothecair financier hem heeft gewezen op de overschrijding van de normen en de daaraan verbonden risico’s en dat hij die risico’s begrijpt en accepteert. De hypothecair financier legt de overschrijding met de daaraan ten grondslag liggende motivering vast in het financieringsdossier van de consument”*.
- 4.6 Sparck heeft zich op het standpunt gesteld dat de verstrekking destijds voldeed aan de door de Gedragscode gestelde normen alsmede aan haar eigen normen. Sparck heeft nagelaten dit standpunt van enige onderbouwing te voorzien. Zo heeft Sparck ondanks verschillende uitdrukkelijke verzoeken daartoe geweigerd haar financieringsdossier over te leggen. Evenmin heeft Sparck inzicht verstrekt in haar financieringsbeleid van destijds en de motivering de onderhavige financiering, ondanks dat deze op grond van het inkomen niet verantwoord was, te verstrekken. Dat deze financiering toch als passend kon worden aangemerkt is derhalve niet vast te stellen. Dit alles leidt ertoe dat Sparck in strijd met haar in de Gedragscode neergelegde verplichting heeft gehandeld en daarmee toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van haar zorgplicht jegens Consument.
- 4.7 Sparck heeft de stelling van Consument dat hij de consumptieve lening heeft omgewisseld met een lening aan familie niet dan wel onvoldoende weersproken. Met Consument is de Commissie van oordeel dat Sparck voorafgaande aan de verstrekking de bestaande verplichtingen van Consument niet dan wel onvoldoende heeft onderzocht. Sparck is hierdoor in haar jegens Consument in acht te nemen zorgplicht ook in dat opzicht tekortgeschoten.
- 4.8 Wat betreft het verwijt dat Sparck haar zorg- en informatieplicht destijds niet is nagekomen door onvoldoende te waarschuwen voor de overschrijding van de normen van de Gedragscode en te wijzen op de risico’s daarvan, wordt het volgende overwogen. Uit het onder rechtsoverweging 2.4 geciteerde deel van de offerte (vierde bullet) volgt dat Sparck als geldverstrekker heeft gewaarschuwd voor de overschrijding van de toegestane maximale leencapaciteit. Dat op Sparck vanwege de specifieke persoonlijke omstandigheden

een verdergaande waarschuwingsplicht zou rusten, wordt gepasseerd. Consument heeft zich laten bijstaan door een adviseur. Het is de taak van adviseur Consument bij te staan en vragen en/of onduidelijkheden te beantwoorden dan wel te verduidelijken. Of Consument van deze mogelijkheid destijds gebruik heeft gemaakt is gesteld noch anderszins gebleken.

- 4.9 De Commissie zal thans onderzoeken welk maximaal leenbedrag aan Consument verstrekt had mogen worden.
- 4.10 Wat betreft de bestendigheid van de inkomsten van Consument wordt het volgende overwogen. De werkgeversverklaringen van Consument en zijn echtgenote afkomstig van dezelfde werkgever (zie rechtsoverweging 2.9 en 2.11), zijn, anders dan Consument heeft gesteld, niet innerlijk tegenstrijdig. In die verklaringen is immers door de werkgever verklaard dat de tijdelijke dienstverbanden bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden zou worden opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd, respectievelijk verlengd zou worden. Van die verklaringen mag dan ook uitgegaan worden.
- 4.11 Uit de offerte van Sparck volgt dat als maatstaf voor het bepalen van de leencapaciteit uitgegaan dient te worden van de Gedragscode. In artikel 6 lid 2 van die Gedragscode is bepaald dat huidige vaste en bestendige inkomsten bij het bepalen van de leencapaciteit kunnen worden betrokken. Met Consument is de Commissie van oordeel dat, anders dan de beide andere inkomstenbronnen, de inkomsten uit het nevendienstverband daar niet onder geschaard kunnen worden. Sparck heeft deze inkomstenbron, zo volgt uit de door haar in het kader van deze procedure opgestelde en overgelegde (reconstructie) berekening, kennelijk wel meegenomen. Hiertoe biedt de Gedragscode geen steun. Dit heeft als gevolg dat Sparck op ontzette gronden dit inkomstenbestanddeel bij het bepalen van de leencapaciteit heeft betrokken.
- 4.12 Omdat de financiering werd verstrekt aan Consument en zijn echtgenote zal, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 lid 2 van de Gedragscode, voor het bepalen van de leencapaciteit met het gezamenlijke inkomen rekening worden gehouden.
- 4.13 Wat betreft de stelling van Consument dat in deze kwestie met de door hem genoemde toetsrente gerekend had dienen te worden omdat de rentevastperiode korter is dan tien jaar, overweegt de Commissie als volgt.
- 4.14 Om te beginnen volgt uit de toenmalige Gedragscode (artikel 6 lid 4) dat onder de toetsrente dient te worden verstaan de marktrente over leningen van de Nederlandse staat met een resterende looptijd van 10-jaar te verhogen met een opslag. Deze opslag wordt door het Contactorgaan Hypothecair Financiers vastgesteld. Een opslag die op 1 procent punt was bepaald. De stelling van Consument dat onder deze toetsrente de werkelijke rentelast van 7,25% dient te worden begrepen, is derhalve niet juist.
- 4.15 Daarnaast is hierover in de Gedragscode bepaald dat de hypothecair geldverstrekker ook een hoger toetspercentage mag hanteren. In het eerste kwartaal van 2017 bedroeg deze toetsrente 5 procent. Sparck heeft in haar reconstructie berekening een toetsrente van 6,6% opgevoerd. De Commissie leidt uit het voorgaande dan ook af dat Sparck van de

bevoegdheid een hoger rentepercentage te hanteren, gebruik heeft gemaakt.

4.16 Wat betreft de volgens Consument door Sparck verkeerde woonquote wordt het volgende overwogen. Als uitgangspunt dient het inkomen van Consument te weten € 22.751 te worden genomen. Dit bedrag in relatie tot de door Sparck gehanteerde toetsrente ad 6,6% leidt tot een woonquote van 31,8%. (zie financieringstabel tot 65 jaar NHG 2008). Omdat van het gezamenlijke inkomen van Consument en zijn echtgenote dient te worden uitgegaan zou, rekening houdend met het hetgeen hiervoor is overwogen, de maximale maandlast € 1.032,07 hebben mogen bedragen. De feitelijke woonlast bedroeg echter € 1.495,31.

4.17 Gegeven de woonlast van € 1.032,07 en de werkelijke rente van 7,25% zou de maximale leensom € 151.290 hebben mogen bedragen. Nu de leensom € 247.500 heeft bedragen is van overcreditering sprake en wel voor een bedrag € 96.210.

4.18 De Commissie is van oordeel dat de door Consument geleden schade bepaald dient te worden op de door hem in rekening gebrachte rente over het bedrag aan overcreditering. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Commissie van Beroep onder nummer 2017-013 van 6 april 2017, rechtsoverweging 4.9.

Nu Consument onweersproken heeft gesteld dat hem over de gehele looptijd van de lening een bedrag van € 130.487,79 aan rente in rekening is gebracht bij een lening van € 247.500, leidt het voorgaande tot de slotsom dat hij schade heeft geleden tot een bedrag van € 50.724,15 ($96210/247500 \times 130487,79$).

4.19 De gevorderde kosten van de gemachtigde van Consument komen voor vergoeding in aanmerking tot het liquidatietarief behorende bij artikel 44.11 van het toepasselijke Reglement dat Kifid inmiddels heeft vastgesteld. In dit geval is de vergoeding bepaald op € 1.500.

5. Beslissing

De Commissie beslist dat Sparck binnen zes weken na de dag waarop een afschrift van deze beslissing aan partijen is verstuurd:

- aan Consument vergoedt een bedrag van € 50.724,15;
- aan Consument vergoedt een bedrag van € 1.500 voor de kosten van de gemachtigde.

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.

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.