

**Tussen- en einduitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2017-461  
(mr. R.J. Paris, voorzitter, mr. A.M. Wigger en mr. J.W.M. Lenting, leden en  
mr. N. Bouwman, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 24 maart 2015  
Ingediend door : Consument  
Tegen : ELQ Hypotheken N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen ELQ  
Datum tussenuitspraak : 29 november 2016  
Datum uitspraak : 17 juli 2017  
Aard uitspraak : Niet-bindend

### **Samenvatting**

Consument heeft bij het aangaan van de hypothecaire geldlening zelf een onjuist jaarinkomen opgegeven. Vervolgens is een hypothecaire geldlening verstrekt door ELQ waarvan Consument de maandelijkse lasten niet kon dragen. Consument stelt dat ELQ hem had moeten beschermen tegen zijn ondeskundigheid en derhalve zijn gegevens had moeten controleren. De Commissie is van oordeel dat de afwijzing door ELQ van een eerdere aanvraag op basis van het opgegeven inkomen van € 80.000,- voldoende aanleiding had moeten zijn om ten aanzien van het later opgegeven inkomen van € 60.000,- nadere bewijsstukken op te vragen en/of onderzoek te verrichten. ELQ is toerekenbaar tekortgeschoten in de nakoming van haar zorgplicht en in beginsel aansprakelijk voor de hierdoor veroorzaakte schade. Wel heeft Consument eigen schuld. De vordering wordt deels toegewezen.

### **Tussenuitspraak**

#### **I. Procesverloop**

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

- het door Consument (digitaal) ingediende klachtformulier inclusief bijlagen;
- het verweerschrift van ELQ;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van ELQ;
- aanvullende stukken Consument na zitting;
- reactie ELQ op aanvullende stukken Consument;
- reactie Consument op brief ELQ;
- reactie ELQ naar aanleiding van inkomensstukken (2);
- de verklaring van Consument met diens keuze voor niet-bindend advies.

De Commissie stelt vast dat Consument en ELQ hebben gekozen voor een niet-bindend advies. De uitspraak is daardoor niet-bindend.

Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 13 mei 2016 te Den Haag en zijn aldaar verschenen.

## 2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 Consument heeft zich in 2007 gewend tot de tussenpersoon Vergelijkshop Midden-Nederland (hierna 'de Tussenpersoon') in verband met het afsluiten van een financiering voor een woning. ELQ heeft op 7 december 2007 een offerte uitgebracht voor een hypothecaire geldlening.

Deze offerte is op 12 december 2007 door Consument voor akkoord ondertekend. De offerte is als volgt opgebouwd:

Bedrag:	EUR 443.500,00
Vorm:	Aflossingsvrij
Looptijd:	30 jaar
Effectief Rentepercentage:	7,46%
Bruto maandlasten:	EUR 2.605,56

- 2.2 In de offerte is de volgende passage opgenomen:

**“Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF)**

*In Bijlage 1 bij deze offerte is belangrijke informatie opgenomen over GHF (de “GHF Bijlage”). Daarin wordt uitgelegd dat door de verstrekking van de in deze offerte opgenomen lening wordt afgeweken van de 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;
- dat u de risico's begrijpt en accepteert.”

- 2.3 Consument diende een kopie van een geldig paspoort, een schriftelijke Eigen Verklaring over het opgegeven inkomen conform ELQ model en een Verificatieformulier toe te sturen. Op het Verificatieformulier Eigenverklaring d.d. 9 november 2007 vermeldt Consument onder het kopje 'Wat is uw inkomen op jaarbasis?' een bruto jaarinkomen van € 80.000,- als zelfstandige.

- 2.4 Consument ontving naderhand van ELQ een e-mailbericht d.d. 20 november 2007. Hierin staat het volgende:

*'Geachte relatie,*

*In goede orde ontvingen wij de bescheiden, waarvoor onze dank.*

*Vandaag hebben wij gesproken met de klant omtrent zijn winst ad € 80.000,-. De klant verklaarde in eerste instantie dat de omzet gelijk aan de winst was.*

*Aangezien wij meerdere aanvragen van [Consument] hebben binnengekregen met wisselende bedragen zetten wij onze vraagtekens bij deze winst. Conform de regels moeten wij deze aanvraag dan ook afwijzen, het staat u natuurlijk vrij om stukken te overleggen zodat we de zaak verder kunnen beoordelen.'*

- 2.5 Op 19 november 2007 heeft ELQ met betrekking tot Consument een BKR-toets uitgevoerd. Naar aanleiding van deze BKR toets heeft ELQ als voorwaarde in de offerte opgenomen dat vier kredieten dienden te worden afgelost:

*“Voorbehouden*

*Deze offerte is onder voorbehoud dat:*

*ELQ vereist dat u voor of uiterlijk tijdens het passeren van de ELQ Hypotheek alle kredieten met een negatieve BKR-codering en tevens alle leningen zonder negatieve codering -voor zover die naar verwachting na passeren van de ELQ Hypotheek niet draagbaar voor u zullen zijn -volledig afgelost. Alleen dan kan ELQ concluderen dat u in staat bent om de in deze offerte genoemde woonlasten te dragen.”*

Het betreft de volgende vier kredieten:

*Het aflopend krediet met een limiet van € 48.729,-.*

*Het aflopend krediet met een limiet van € 35.866,-.*

*Het aflopend krediet met een limiet van € 37.088,-.*

*Hef aflopend krediet met een limiet van € 47.504,-.*

- 2.6 Op 3 december 2007 heeft Consument opnieuw een Verificatie Eigenverklaring ingevuld. Consument heeft onder het kopje ‘Wat is uw inkomen op jaarbasis?’ ingevuld dat hij zijn inkomen als zelfstandige genereert en de winst € 60.000,- betrof.
- 2.7 De hypothecaire geldlening is op 29 januari 2008 afgesloten.
- 2.8 In 2009 heeft Consument zich gemeld bij ELQ in verband met betalingsachterstanden. In een brief van 1 november 2009 klaagt Consument over te hoge lasten.
- 2.9 Het onderpand is in 2010 voor het eerst getaxeed. Het pand had een waarde van € 435.000,- bij onderhandse verkoop en een waarde van € 381.000,- bij executieverkoop.
- 2.10 ELQ heeft steeds bewilligd in een regeling in verband met verlaging van de maandtermijnen. Vanaf 2010 is de maandtermijn steeds verlaagd geweest. Ook heeft Consument op 4 april 2011 een volmacht verleend aan ELQ teneinde het onderpand te verkopen.
- 2.11 Op 16 maart 2011 is de woning getaxeed op een onderhandse verkoopwaarde van € 400.000,- en een executiewaarde van € 300.000,-.
- 2.12 Op 29 juli 2014 is de woning getaxeed op een onderhandse verkoopwaarde van € 350.000,- en op een executiewaarde tussen de € 285.000,- en € 300.000,-.
- 2.13 Sinds november 2014 heeft Consument geen betalingen meer verricht aan ELQ.
- 2.14 In december 2014 is de woning voor een bedrag van € 348.100,- verkocht, met een restschuld van € 95.400,-.

### **3. Vordering, klacht en verweer**

Vordering Consument

- 3.1 Consument vordert kwijtschelding van de restschuld ad € 95.400,-. Consument vordert verhuiskosten ad € 2.871,03, de totale investering in de woning ad € 59.728,07, de aan ELQ betaalde bedragen ad € 96.183,72 en betalingsachterstanden ad € 60.778,14.

Ook vordert Consument juridische kosten ad € 3.500,-.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Consument voert hiertoe de volgende argumenten aan.

- Op ELQ rust allereerst een (bijzondere) zorgplicht, omdat sprake is van een complex product. Voorts stelt Consument dat ELQ de verplichting had Consument te behoeden voor overkreditering en dus te behoeden voor overeenkomsten die onverantwoord zijn. ELQ heeft een hypothecaire geldlening verstrekt die nooit verstrekt had mogen worden.
- De lening is verstrekt na bemiddeling door een geliquideerde organisatie. De Tussenpersoon maakt onderdeel uit van een criminele organisatie. Hier kan Consument derhalve niet terecht om zijn schade te verhalen. Daarbij merkt Consument op dat de Tussenpersoon gezien moet worden als een hulppersoon van ELQ. Bovendien kan het verstrekken van een lening niet los worden gezien van het geven van advies. Hierbij stelt Consument dat ELQ nauw betrokken was bij de hypotheekverstrekking. ELQ heeft zelf ook contact onderhouden met Consument en er is meermalen telefonisch contact geweest.
- ELQ geeft voorafgaand aan het verstrekken van de lening een opmerkelijke en laakbare rol vervuld. De lening is verstrekt op basis van uiterst summiere informatie: zij nam genoegen met een eenvoudig formuliertje om vervolgens zonder enig onderzoek een enorme, risicovolle lening te verstrekken. ELQ wist dat de gegevens die Consument verstrekte niet klopten. Dit blijkt uit het emailbericht d.d. 20 november 2007. Bij de email zat een verificatieformulier eigen verklaring waarop Consument enkele gegevens had ingevuld over zijn bedrijf. Consument had aangegeven dat hij het inkomen van zijn bedrijf niet kon aantonen. Daarnaast had Consument eerst een winst van € 80.000,- en later een winst van € 60.000,- ingevuld.
- Aanvullende bescheiden zijn nooit door Consument overgelegd. Pas na het ontstaan van de problemen in 2009 heeft ELQ om gegevens gevraagd die zij voorafgaand aan de verstrekking had moeten vragen, zoals jaarcijfers over 2006 en 2007, belastingaangiften en aanslagen over 2006 en 2007, maar ook bankafschriften. ELQ heeft nagelaten vragen te stellen over de rechtsvorm van het bedrijf. Dit betrof een VOF met twee vennoten: de winst moest dus met twee vennoten gedeeld worden.
- Uit de BKR-toets d.d. 19 november 2007 blijkt dat Consument reeds een enorme schuldenlast had op het moment van het verstrekken van de lening. De totale schuld was € 214.048,-. Deze schulden zijn bij het verstrekken van de lening niet afgelost, hetgeen in strijd is met het voorbehoud uit de offerte.
- Ook op andere vlakken is sprake van een schending van de zorgplicht. ELQ had Consument moeten beschermen tegen zijn ondeskundigheid: Consument dacht dat omzet gelijk was aan winst. Ook was Consument de taal nauwelijks machtig, was hij beginnend ondernemer en waren de cijfers uit de lucht gegrepen en heeft ELQ bovendien contact gehad met Consument over deze wisselende gegevens. ELQ heeft nooit geïnformeerd of het winst van de V.O.F. was of winst na verdeling tussen de vennoten.
- Dat de kredieten leasecontracten zouden betreffen, welke bestemd waren voor zakelijke doeleinden, is niet relevant. ELQ had immers de eis gesteld dat de kredieten afgelost moesten worden, hetgeen niet was gebeurd.

- Consument kan de berekening van ELQ aangaande de woonlasten nauwelijks serieus nemen. Het gaat er niet om dat ELQ iets in een computerprogramma invoert, maar waarom in dit concrete geval de lening verantwoord zou zijn en waarom bijvoorbeeld een woonquote van maar liefst 45% in dit geval verantwoord zou zijn.
- ELQ heeft niet voldaan aan haar schadebeperkingsplicht. De schade had beperkt kunnen blijven door de woning eerder te verkopen. Doordat de woning in december 2014 aanzienlijk in waarde was gedaald heeft Consument te maken gekregen met een hogere restschuld.

### Verweer van ELQ

3.3 ELQ heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd:

- De Tussenpersoon kan niet worden aangemerkt als hulppersoon. Dit was een onafhankelijke adviseur en was niet verbonden aan ELQ. Daarbij heeft ELQ zich uitdrukkelijk niet verbonden tot het geven van hypotheekadvies en was zij ook niet betrokken bij de advisering.
- De leningen van ELQ zijn gericht op personen die zich in een bijzondere situatie bevinden, bijvoorbeeld doordat zij ernstige BKR achterstanden hebben of een minder stabiel of moeilijk aantoonbaar inkomen hebben. Door dit hogere risicoprofiel zijn de leningen doorgaans duurder.
- Een aflossingsvrije hypothecaire geldlening met een vaste rente is geen complex product zodat ter zake op de aanbieder geen bijzondere zorgplicht rust. Op ELQ rust slechts de verplichting van artikel 4:34 Wft (Wet Financieel Toezicht), die inhoudt dat ELQ met een consument geen kredietovereenkomst aangaat indien dit, met het oog op overkreditering van de Consument, onverantwoord is. ELQ heeft aan deze verplichtingen voldaan doordat zij gegevens omtrent het inkomen heeft opgevraagd, een BKR toets heeft uitgevoerd en de waarde van de woning heeft gecontroleerd. Ook heeft ELQ Consument er uitdrukkelijk in de offerte op gewezen dat de marktwaarde van de woning lager lag dan de aangevraagde hypothecaire geldlening.
- Consument stelt dat de door hem overgelegde inkomensgegevens niet klopten, maar laat na toe te lichten hoe zijn inkomenssituatie er in 2007 dan wel uitzag. Los daarvan kan deze vraag in het midden blijven. De inkomensgegevens -zoals op de Verificatie Eigenverklaring ingevuld - heeft hij zelf aangeleverd en voor akkoord ondertekend, zodat eventuele onjuistheden hierin voor rekening en risico van Consument komen. Op deze verklaring heeft Consument bovendien niet aangegeven dat het de winst van de V.O.F. op jaarbasis betreft. De met de pen geschreven vermelding op het formulier d.d. 9 november 2007 dat Consument het inkomen van zijn eigen bedrijf niet kan aantonen, komt niet voor op het in het bezit van ELQ zijnde exemplaar van dat formulier.
- Ter zake van de voornoemde (in rechtsoverweging 2.5) kredieten verklaarde [X] van de [naam boekhoudkantoor] (een boekhoudkantoor) dat deze kredieten leasecontracten betroffen, welke bestemd zijn voor zakelijke doeleinden. De rente en aflossing van deze kredieten kwam voor rekening van de V.O.F. en niet voor rekening van Consument. Dit vormde aldus geen beperking voor wat Consument in privé te besteden had en aflossing is dan ook niet nodig geweest.

- Naar aanleiding van het inkomen dat Consument had opgegeven (€ 60.000,- en € 15.000,- van zijn partner) en de gegevens van het BKR heeft ELQ berekend dat op basis van het inkomen een maximale financiering van € 445.836,- mogelijk was op grond van de woonquote van 45%. De motivering van ELQ om af te wijken van de GHF is terug te vinden in de bijlage bij de offerte, welke door Consument is ondertekend. Indien Consument de risico's niet had begrepen had het op zijn weg gelegen contact op te nemen met de Tussenpersoon of ELQ.
- ELQ plaatst grote vraagtekens bij het – na zitting – opgegeven inkomen van Consument. Zij acht een bruto jaarinkomen van € 33.623,- onbegrijpelijk, nu Consument per jaar al € 28.915,56 aan hypotheeklasten heeft voldaan.
- De in de procedure ingenomen stelling van Consument -dat ELQ de woning eerder had moeten verkopen -is onbegrijpelijk. Consument had aangegeven er alles aan te willen doen om in het huis te blijven wonen.

#### **4. Beoordeling**

- 4.1 Ter beoordeling ligt de vraag voor of ELQ jegens Consument de op haar, als professioneel dienstverlener, rustende zorgplicht heeft geschonden door een hogere geldlening te verstrekken dan gelet op de inkomenspositie van Consument en diens echtgenote passend was. Met andere woorden: de Commissie dient zich uit te laten over de vraag of sprake is van overkreditering.
- 4.2 ELQ stelt zich op het standpunt dat zij heeft voldaan aan de verplichtingen van artikel 4:34 Wft: zij heeft een BKR toets verricht en de inkomensgegevens van Consument opgevraagd. Ook heeft ELQ de waarde van de woning gecontroleerd. Bovendien stelt ELQ dat haar onderzoeksplicht begrensd wordt, omdat Consument zelf de gegevens op de Eigen Verklaring heeft ingevuld en deze heeft ondertekend. ELQ mocht uitgaan van de juistheid hiervan.
- 4.3 Consument stelt dat ELQ hem had moeten beschermen tegen zijn ondeskundigheid en derhalve zijn gegevens had moeten controleren. Het enkel invullen van een papiertje zonder overige relevante bescheiden op te vragen is onvoldoende en maakt dat sprake is van een schending van de zorgplicht. Daarbij had Consument eerst een *winst* van € 80.000,- en later een winst van € 60.000,- opgegeven. Dit alles had bij ELQ tot grote vraagtekens moeten leiden. Dit blijkt ook uit het later opgegeven bruto jaarinkomen van € 33.623,-. De Commissie gaat uit van de door ELQ van de tussenpersoon ontvangen gegevens, nu een tussenpersoon als vertegenwoordiger van Consument heeft te gelden. Voor een ander standpunt draagt Consument onvoldoende gronden aan.
- 4.4 De Commissie oordeelt dat nu ELQ een eerdere aanvraag op basis van het opgegeven inkomen van € 80.000,- al had afgewezen, dit in elk geval voldoende aanleiding had moeten zijn om ten aanzien van het opgegeven inkomen van € 60.000,- nadere bewijsstukken op te vragen en/of onderzoek te verrichten. Te meer nu uit het voorgaande traject al was gebleken dat Consument ter zake ondeskundig was: het onderscheid tussen enerzijds winst en anderzijds inkomen van de onderneming was hem op voorhand al niet duidelijk (zie rechtsoverweging 2.4). Ook uit de naderhand overgelegde documenten blijkt dat Consument geen inkomen van € 60.000,- had, terwijl hij dit ter zitting ook had medegedeeld.

Het had ELQ duidelijk moeten zijn dat een en ander onwaarschijnlijk was en in ieder geval nader onderzoek behoefde. Zeker gelet op het feit dat de marktwaarde van het onderpand lager was dan de hoogte van de hypotheekschuld. De Commissie oordeelt dat ELQ op grond van de schending van de zorgplicht in beginsel aansprakelijk is voor de daarvoor veroorzaakte schade. Hierbij merkt de Commissie volledigheidshalve op dat sprake is van een gewone zorgplicht en niet, zoals Consument stelt, van een bijzondere zorgplicht (vgl Hof Amsterdam ECLI:NL:GHAMS:2016:355).

- 4.5 De Commissie stelt voorop dat bij de beantwoording van de vraag in welke mate sprake is van overkreditering moet worden uitgegaan van de feiten, de wet- en regelgeving en inzichten van 2007 toen de geldlening aan Consument en diens echtgenote werd verstrekt. Aangezien Consument zich beroept op het feit dat ELQ zich schuldig maakt aan overkreditering, rust op hem ook de last om die stelling te onderbouwen en zo nodig te bewijzen (zie artikel 150 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering). Consument heeft tot dusver geen financiële onderbouwing gegeven voor zijn stelling dat sprake was van overkreditering.
- 4.6 De Commissie stelt Consument in de gelegenheid zich uit te laten over de omvang van de overkreditering en de dientengevolge geleden schade. De norm - welke door Consument hiervoor gehanteerd dient te worden - betreft die van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen zoals deze destijds van toepassing was (2007). Wel oordeelt de Commissie dat Consument onjuiste gegevens heeft aangeleverd. Dit leidt tot medeschuld van Consument, omdat het opgegeven inkomen uiteindelijk significant afwijkt van het fiscaal inkomen. In welke mate sprake is van medeschuld laat de Commissie voor dit moment in het midden. Deze medeschuld zal aan de orde komen in het kader van het bepalen van de omvang van de schade. De Commissie verzoekt Consument zich binnen vier weken na verzending van deze beslissing uit te laten over de omvang van de overkreditering en de dientengevolge geleden schade. ELQ zal vervolgens in de gelegenheid gesteld worden te reageren.

## **5. Beslissing**

De Commissie beslist dat Consument zich binnen vier weken na de dag waarop een afschrift van deze beslissing aan partijen is verstuurd, uitlaat over de omvang van de overkreditering en de dientengevolge geleden schade als overwogen in rechtsoverweging 4.6.

Iedere verdere beslissing wordt aangehouden.

## **EINDUITSPRAAK**

**(Deze beslissing is vastgesteld door mr. R.J. Paris, voorzitter, mr. A.M.T. Wigger en mr. J.W.M. Lenting, leden en mr. M.C.Y. van de Griendt, secretaris)**

### **6. Procesverloop**

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

- de tussenuitspraak van 29 november 2016 (hierna: “de tussenuitspraak”) en de daarin genoemde stukken;
- de brief van Consument van 20 december 2016, met bijlage;
- de reactie van ELQ op de brief van Consument van 13 januari 2017.

De Commissie neemt over en gedraagt zich naar hetgeen in genoemde tussenuitspraak werd overwogen en beslist.

### **7. De verdere beoordeling**

- 7.1 Het geschil ziet op de vraag of ELQ jegens Consument de op haar, als professioneel dienstverlener, rustende zorgplicht heeft geschonden door een hogere geldlening te verstrekken dan gelet op de inkomenspositie van Consument en diens echtgenote passend was. Met andere woorden: de Commissie dient zich uit te laten over de vraag of sprake is van overkreditering.
- 7.2 In de tussenuitspraak heeft de Commissie geoordeeld dat ELQ toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van haar zorgplicht en zij in beginsel aansprakelijk is voor de hierdoor veroorzaakte schade. De Commissie overwoog daartoe in die beslissing dat de afwijzing door ELQ van een eerdere aanvraag op basis van het opgegeven inkomen van € 80.000,- voldoende aanleiding had moeten zijn om ten aanzien van het opgegeven inkomen van € 60.000,- nadere bewijsstukken op te vragen en/of onderzoek te verrichten. Consument heeft echter geen financiële onderbouwing gegeven voor zijn stelling dat sprake was van overkreditering. Om dit laatste te kunnen beoordelen is Consument in de gelegenheid gesteld om zich uit te laten over de omvang van de overkreditering en de dientengevolge geleden schade. ELQ heeft vervolgens de gelegenheid gekregen om hierop te reageren.
- 7.3 Consument noemt als schadeposten het verschil in de hypotheeklasten indien een passende hypothecaire geldlening zou zijn afgesloten, verhuiskosten, investeringen in de woning, betalingsachterstanden bij andere crediteuren als gevolg van het verstrekken van een niet verantwoorde hypothecaire geldlening en juridische kosten.
- 7.4 Ten aanzien van de schadepost die betrekking heeft op het verschil in hypotheeklasten overweegt de Commissie dat enkel de betaalde rente over het teveel geleende bedrag voor vergoeding in aanmerking komt. Zie uitspraak Commissie van Beroep 2016-009 d.d. 22 maart 2016 r.o. 4.11. Uit de stukken volgt dat Consument en zijn echtgenote in 2007 een bruto jaarinkomen hadden van € 35.104,-.



Consument stelt dat de hypothecaire geldlening op grond van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (hierna: “GHF”) en het jaarinkomen maximaal € 142.000,- had mogen bedragen. ELQ heeft aangevoerd dat zij in 2007 op basis van het jaarinkomen een bedrag van € 189.213,05 had kunnen lenen aan Consument. Zij heeft daarbij gewezen op een door haar toegepaste woonquote van 38%, doch heeft hiervoor geen verdere onderbouwing gegeven van het door haar genoemde maximale leenbedrag. De Commissie neemt de GHF in deze situatie als uitgangspunt voor de beoordeling van de schade. De Nibud woonlasten norm voor verstrekking van de Nationale Hypotheekgarantie is sedert 2007 opgenomen in de GHF en dient sedert 2007 als leidraad voor het verstrekken van alle hypotheekleningen. De GHF kan derhalve ook als objectief uitgangspunt dienen voor beantwoording van de vraag binnen welke grenzen sprake is van een financieel verantwoord krediet. Uitgaande van de GHF-norm is het bedrag aan overkreditering ruim € 300.000,- (€ 443.500,- minus € 142.000,-). Consument heeft een rente betaald van 7,05% (effectief 7,46% per jaar). De rente is betaald over de periode van 29 februari 2008 tot 17 maart 2015. De betalingsachterstand bedroeg in februari 2015 € 39.094,33. Dit leidt tot de conclusie dat de als gevolg van de overkreditering betaalde rente in ieder geval een bedrag van € 109.303,83 bedraagt, zoals Consument vordert.

#### *Verhuiskosten*

- 7.5 Consument stelt dat hij door het tekortschieten van ELQ twee keer heeft moeten verhuizen en twee keer verhuiskosten heeft moeten betalen. De Commissie is van oordeel dat de kosten voor de eerste verhuizing kunnen worden toegerekend aan het tekortschieten door ELQ. Het is immers gebleken dat Consument door de overkreditering genoodzaakt was om de woning te verkopen en derhalve te verhuizen. Wat betreft de tweede verhuizing volgt de Commissie de stelling van Consument niet. Niet is gebleken dat Consument genoodzaakt was een tweede keer te verhuizen als gevolg van de door ELQ veroorzaakte overkreditering. Dat de in eerste instantie aangewezen woning zich niet op de begane grond bevond, kan niet worden toegerekend aan het tekortschieten van ELQ. Enkel de met de eerste verhuizing samenhangende schadepost ten bedrage van € 2871,03 komt derhalve voor vergoeding in aanmerking.

#### *Investerings in de woning*

- 7.6 Volgens Consument komen de kosten voor de investeringen in de woning voor vergoeding in aanmerking, omdat Consument hiervan geen voordeel heeft gehad. Daargelaten dat dit niet met bewijsstukken is gestaagd, kan dit niet worden gezien als een gevolg van de overkreditering. Bovendien komt de waardedaling van de woning niet voor risico van de Bank en zijn de investeringen in de woning in de prijs van de woning bij verkoop verwerkt. ELQ behoeft de kosten voor de investeringen in de woning daarom niet te vergoeden.

#### *Andere schulden*

- 7.7 Consument stelt dat zijn schulden bij andere schuldeisers niet zouden hebben bestaan indien een verantwoorde hypothecaire geldlening was verstrekt. De Commissie is van oordeel dat de schulden bij andere schuldeisers niet aan te merken zijn als schade. Niet is gebleken dat

de schulden bij andere crediteuren het gevolg zijn van de overkreditering. De schulden bij andere schuldeisers komen dan ook niet voor vergoeding in aanmerking.

*Eigen schuld*

- 7.8 De Commissie is evenwel van oordeel dat een deel van de hiervoor vastgestelde schade voor eigen rekening van Consument dient te komen en overweegt in dit kader als volgt. Vaststaat dat Consument een verkeerde opgave van zijn inkomensgegevens heeft gedaan waardoor het verstrekken van een niet passende hypothecaire geldlening deels aan hem kan worden toegerekend. Het lijkt erop dat Consument naast het fiscale inkomen meer inkomen geniet, hetgeen verklaart waarom hij een hoger inkomen heeft opgegeven en hetgeen verklaart dat hij gedurende lange tijd in staat is geweest de rentelast te betalen die vrijwel geheel gelijk is aan zijn fiscale inkomen. Op grond van het voorgaande meent de Commissie dat veertig procent van de schade voor eigen rekening van Consument dient te blijven.
- 7.9 Van de schade aan betaalde rente (€ 109.303,83) en de kosten voor de eerste verhuizing (€ 2.871,03) komt derhalve, na aftrek van veertig procent van het deel van de schade, in totaal een bedrag van € 67.304,92 voor vergoeding in aanmerking. Nu Consument gedeeltelijk in het gelijk wordt gesteld, wordt ELQ veroordeeld in de juridische kosten conform het Liquidatietarief Kifid (kostenvergoeding voor rechtsbijstand) behorende bij artikel 44.1 van het Reglement. Voor dit onderdeel wijst de Commissie – op basis van één procespunt voor de (gehele) schriftelijke fase en één procespunt voor de mondelinge behandeling – een bedrag toe van € 1.500,-.

## **8. Beslissing**

De Commissie stelt bij niet-bindend advies vast dat Aangeslotene binnen een termijn van vier weken na de dag waarop een afschrift van deze beslissing aan partijen is verstuurd aan Consument vergoedt een bedrag van € 67.304,92 te vermeerderen met bedrag van € 1.500,- aan juridische kosten in de procedure bij het Kifid.

*De uitspraak heeft de vorm van een niet-bindend advies. Tegen deze uitspraak staat geen hoger beroep open bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.*

*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.*