

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2018-096
(mr. R.J. Paris, voorzitter, mr. J.S.W. Holtrop en mr. A.M.T. Wigger, leden en
mr. C.I.S. Dankelman, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 13 januari 2017
Ingediend door : Consument
Tegen : 030Hypotheken, gevestigd te Utrecht, verder te noemen de Adviseur
Datum uitspraak : 16 februari 2018
Aard uitspraak : Bindend advies

Samenvatting

Consument en haar partner hebben Adviseur benaderd vanwege de wens om een grotere woning aan te kopen om voor hun ernstig gehandicapte zoon te zorgen. De hypothecaire geldlening is verstrekt op basis van het saldo op de bankrekeningen van de gehandicapte zoon, waarop een zogenoemde BEM-clausule van toepassing is en op het persoonsgebonden budget (PGB) dat Consument en haar partner ontvingen voor de gehandicapte zoon. Na het overlijden van de gehandicapte zoon, hadden Consument en haar partner geen recht meer op het PGB en konden zij de maandlasten moeilijk opbrengen. Consument heeft gesteld dat sprake is van overkreditering, nu zij geen eigen middelen ter beschikking heeft en het PGB onzeker was. Adviseur had haar moeten wijzen op de mogelijkheid om de koopovereenkomst te ontbinden. Adviseur heeft zich verweerd. De Commissie oordeelt dat de klacht van Consument ongegrond is en de vordering dient te worden afgewezen, nu de beoordeling voor verantwoorde kredietverstrekking bij de Bank lag en Consument zelf de ontbindende voorwaarde had kunnen invoeren indien zij niet bereid was de maandelijkse lasten, die duidelijk uit de offerte blijken, te voldoen.

1. Procesverloop

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

- het door Consument (digitaal) ingediende klachtformulier met bijlagen;
- het verweerschrift van de Adviseur.

De klacht tegen de Adviseur is behandeld tezamen met de daarmee samenhangende klacht tegen de ABN AMRO Bank N.V. (dossiernummer [nummer]). Consument en de ABN AMRO Bank N.V. hebben het geschil onderling beslecht.

Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 7 november 2017 en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

- 2.1 Consument en haar partner ontvangen een Persoonsgebonden Budget (hierna: 'PGB') voor hun ernstig gehandicapte zoon. In de door het Zorgkantoor verstrekte Toekenningsbeschikking 2006 zijn voor het kalenderjaar 2008 de volgende bedragen toegekend:

“Functie (...)	Budget 2008
Persoonlijke verzorging	€ 31850,00
Verpleging	€ 20645,00
(...)	
Activerende begeleiding (dagdelen, met vervoer)	€ 25169,00
Tijdelijk verblijf	€ 9984,00
Totaal	€ 87648,00”

2.2 Consument en haar partner hebben de Adviseur in juni 2008 benaderd vanwege hun wens om te verhuizen naar een grotere woning om beter voor hun gehandicapte zoon te kunnen zorgen. De Adviseur heeft op 15 juli 2008 de situatie van Consument bij de Bank kenbaar gemaakt, de relevante stukken toegezonden en geïnformeerd naar de mogelijkheden voor het verstrekken van een hypothecaire geldlening aan Consument en haar partner.

2.3 Op 16 juli 2008 heeft de Bank per e-mail gereageerd op het verzoek van de Adviseur. In de e-mail is, voor zover relevant, vermeld:

“Ons beleid met betrekking tot PGB is in het geval van [Consument] dat we het gemiddelde inkomen van de afgelopen 3 jaar kunnen rekenen als inkomen. Dit inkomen is gebaseerd op de aangiftes IB. In deze situatie zou dat komen op een inkomen van EUR 52.718,=. Gezien het vastgestelde budget van ruim 87.000,- willen we uitgaan van een inkomen van EUR 60.000,- (dit bedrag hebben we gebaseerd op de aangifte van 2007).

Op basis van dit inkomen + de jaarlijkse rente van 21.000,- kunnen we tot een verstrekking gaan van 478.500,- gebaseerd op een toetsrente van 5,6%.”

2.4 Op 2 februari 2009 hebben Consument en haar partner een nieuwbouw woning te [wijk] te [woonplaats] gekocht.

2.5 De Adviseur heeft op 3 februari 2009 een aanvraag voor een hypothecaire geldlening (hierna: ‘geldlening’) ingediend bij de ABN AMRO Bank N.V. (hierna: ‘Bank’). Op het aanvraagformulier is bij de inkomensgegevens ingevuld:

“Bruto vast jaarinkomen (excl. Vakantiegeld)	75.000,00
Vakantiegeld	6.000,00
Duur van het vaste inkomen	(in maanden, 999=blijvend) 999”

2.6 Bij de aanvraag hebben Consument en haar partner een tweetal bankrekeningafschriften op naam van hun zoon overgelegd. De bankrekeningen zijn geblokkeerd met een zogenoemde BEM clause. Het banksaldo bedroeg € 534.000,-- respectievelijk € 103.255,92.

2.7 De Bank heeft op 6 februari 2009 een offerte voor een hypothecaire geldlening (hierna: ‘geldlening’) uitgebracht, die Consument en haar partner op 9 februari 2009 voor akkoord hebben getekend. Na ontvangst van alle gevraagde stukken heeft de Bank op 24 april 2009 nogmaals een offerte aan Consument en haar partner verstrekt. De geldlening heeft wederom een hoofdsom van € 500.000,-- en bestaat thans uit drie leningdelen. Het eerste leningdeel betreft een aflossingsvrije hypotheek met een hoofdsom van € 250.000,--. Het tweede en derde leningdeel betreffen bankspaarhypotheek met een hoofdsom van elk € 125.000,--.

Voor de geldlening is Consument een rentebedrag van € 2.312,51 en een inleg voor de bankspaarhypotheken van € 271,08 per maand verschuldigd. Consument en haar partner hebben deze offerte op 4 mei 2009 voor akkoord getekend.

2.8 In deze offerte is, voor zover relevant, het volgende vermeld:

Algemene informatie

Conform de normen over de bepaling van de leencapaciteit van consumenten, welke zijn opgenomen in artikel 6 van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, kunt u een maximaal bedrag lenen. De door u aangevraagde lening is echter hoger dan op basis van deze normen verstrekt zou kunnen worden. Dit kan gevolgen hebben voor de betaalbaarheid van uw hypotheeklast. In bijzondere gevallen is het toegestaan om meer te verstrekken dan op basis van de maximale leencapaciteit mogelijk is. In uw geval zijn wij bereid u om bovengenoemde lening te verstrekken.

Acceptatieverklaring

De ondergetekenden [REDACTED] en [REDACTED]

- verklaren de in deze offerte genoemde Voorwaarden ABN AMRO Woninghypotheken te hebben ontvangen en daarvan kennis te hebben kunnen nemen en accepteren de bij deze offerte aangeboden lening onder de gestelde voorwaarden.
- verklaren dat door ABN AMRO Bank N.V. bij de totstandkoming van deze offerte niet is geadviseerd
- verklaren in te staan voor de juistheid en volledigheid van de door of op verzoek van ondergetekenden in het kader van de onderhavige hypotheekaanvraag aangeleverde gegevens en informatie
- machtigen bij deze ABN AMRO Bank N.V. het opgegeven dienstverband te verifiëren, onder meer bij het Uitvoeringsorgaan Werknemers Verzekeringen (UWV)
- machtigen bij deze ABN AMRO Bank N.V. om de verschuldigde bedragen in verband met de lening en de mee te verbinden spaarrekening(en) automatisch van de daartoe opgegeven rekening(en) af te schrijven.
- verklaren in aanmerking te komen voor een woonvergunning voor de woning
- verklaren kennis te hebben kunnen nemen van de in deze offerte genoemde Financiële Bijsluiters

Door ondertekening van deze offerte verklaart u dat de financier u heeft gewezen op de overschrijding ten aanzien van de normen inzake de leencapaciteit van de Gedragscode Hypothecaire Financiers en dat u de daaraan verbonden risico's begrijpt en accepteert.

2.9 Vanwege het overlijden van de zoon van Consument eind 2015 ontvangt Consument geen PGB-inkomsten meer en kan zij de maandlast van de geldlening moeilijk opbrengen.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert gedeeltelijke kwijtschelding van de hoofdsom, zodat de maandlast betaalbaar wordt en Consument in de woning kan blijven. Hiertoe voert Consument het volgende aan. De Adviseur is tekortgeschoten in zijn zorgplicht. Er is sprake van overkreditering. De geldlening is verstrekt op basis van een onzeker persoonsgebonden budget. Consument had geen eigen middelen ter beschikking. De spaargelden behoorden toe aan haar zoon en stonden op een bankrekening met BEM-clausule. Op basis van een inkomen van € 52.495,-- had een maximale hoofdsom van € 287.000,-- verstrekt mogen worden.

Verder stelt Consument dat de Adviseur de risico's ten aanzien van werkloosheid, arbeidsongeschiktheid en overlijden niet in kaart heeft gebracht. Voorts stelt Consument dat zij door de Adviseur niet is gewezen op haar mogelijkheid om de koopovereenkomst te ontbinden, omdat de maandelijkse verplichting aan rente, aflossing en premie van een levensverzekering meer bedroeg dan € 2.500,--.

Verweer van de Adviseur

3.2 De Adviseur heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd:

- het was aan Consument om te bepalen of zij gebruik wenste te maken van de ontbindende voorwaarde. Consument was voor het verlopen van de ontbindende voorwaarde op de hoogte van de maandtermijn. Zij heeft zelf de keuze gemaakt om de ontbindende voorwaarde niet in te roepen;
- de financier is degene die op basis van de financiële gegevens aangeeft of het verantwoord is om een geldlening te verstrekken. De Bank heeft op basis van de financiële situatie van Consument en haar partner besloten een geldlening van € 500.000,-- te offeren;
- bij het aanvragen van een geldlening wordt altijd aandacht besteed aan de risico's van werkloosheid, arbeidsongeschiktheid en overlijden. Wat exact is besproken kan de Adviseur zich niet herinneren. In onderhavig geval was het niet mogelijk om het risico van werkloosheid en arbeidsongeschiktheid af te dekken. Het was eveneens niet mogelijk om een overlijdensrisicoverzekering op het leven van zoon af te sluiten.

4. Beoordeling

Overkreditering

4.1 Ter beoordeling ligt de vraag voor of de Adviseur tekort is geschoten in zijn zorgplicht aangaande het advies, waardoor Consument bij de Bank een te hoge geldlening heeft afgesloten, met overkreditering als gevolg.

4.2 In onderhavig geval is de Adviseur opgetreden als bemiddelaar. De Commissie overweegt dat van de Adviseur als bemiddelaar bij (hypothecaire) geldleningen mag worden verwacht dat hij onderzoek doet naar de financiële positie van zijn cliënt, zodat hij zich een afgewogen oordeel kan vormen over de vraag of zijn cliënt naar redelijke verwachting over voldoende bestedingsruimte zal kunnen beschikken om aan de verplichtingen uit hoofde van de geldlening te kunnen voldoen. In onderhavig geval kan de Adviseur niet verantwoordelijk gehouden worden voor de uitkomst van de door de Bank uitgevoerde kredietwaardigheidsstoets en de Commissie licht dit als volgt toe.

4.3 De Adviseur heeft de wensen van Consument geïnventariseerd en haar financiële positie in kaart gebracht. Vervolgens heeft de Adviseur, gelet op de complexiteit van de situatie, de Bank benaderd. De Adviseur heeft bij de Bank geïnformeerd naar de mogelijkheden voor het verstrekken van een hypothecaire geldlening aan Consument en haar partner. Bij dit verzoek heeft de Adviseur de inkomensgegevens en de financiële middelen van Consument en haar partner overgelegd. De Bank heeft bepaald welk bedrag zij maximaal wilde financieren. Aan de hand van de door de Bank verstrekte gegevens is Consument op zoek gegaan naar een woning.

Aan de Bank, die als aanbieder heeft gefungeerd, lag de verplichting om te beoordelen of er, gelet op de aanwezige inkomsten, de bestendigheid daarvan en de waarde van het onderpand, sprake was van verantwoorde kredietverstrekking. De Adviseur mocht hierbij uitgaan van de informatie verstrekt door de Bank. Daarbij merkt de Commissie op dat niet ter discussie staat dat de lasten van de geldlening tot het moment van overlijden van de zoon eind 2015 betaalbaar waren en betaald werden.

- 4.4 Consument heeft zich verder op het standpunt gesteld dat de Adviseur de risico's ten aanzien van werkloosheid, arbeidsongeschiktheid en overlijden niet in kaart heeft gebracht. De Adviseur heeft aangevoerd dat het, los van de vraag of de risico's in kaart zijn gebracht, het voor Consument onmogelijk was om deze risico's af te dekken. Zo heeft de Adviseur toegelicht dat het werkloosheids- en het arbeidsongeschiktheidsrisico niet kunnen worden afgedekt indien sprake is van een situatie, waarbij de werkgever tevens echtgenoot en de werkneemster van de echtgenote is. Dit was in onderhavige kwestie het geval was. Gelet op de gezondheidssituatie van de zoon was het afsluiten van een overlijdensrisicoverzekering op zijn leven, eveneens onmogelijk. Nu Consument daarop niet gemotiveerd heeft gereageerd, is de grondslag voor dit deel van de vordering niet komen vast te staan.
- 4.5 Ten aanzien van het door Consument geuite verwijt met betrekking tot haar mogelijkheid de koopovereenkomst te ontbinden, overweegt de Commissie als volgt. Uit de offerte volgt duidelijk hoeveel Consument maandelijks verschuldigd zou zijn. Als zij hiertoe niet bereid was geweest, had het op haar weg gelegen om de ontbindende voorwaarde in te roepen en niet akkoord te gaan met de hypotheekofferte. Dat heeft zij niet gedaan.
- 4.6 Het voorgaande leidt ertoe dat de vordering van Consument wordt afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

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.