Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0683

(prof. mr. M.L. Hendrikse, voorzitter en mr. B. Breman, secretaris)

Datum uitspraak	27 augustus 2025
Klacht van	De heer [naam 1] (consument I) en mevrouw [naam 2], verder gezamenlijk te noemen de consumenten
Tegen	Hypinvest Hypotheken B.V., gevestigd te Den Haag, verder te noemen Hypinvest
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vorderingen afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Samenvatting

Kredietovereenkomst. Hoofdelijke aansprakelijkheid. Executieverkoop woning. De consumenten hebben een kredietovereenkomst gesloten met een rechtsvoorganger van Hypinvest. In de loop der tijd zijn er betalingsachterstanden op het krediet ontstaan, waarna de rechtbank de consumenten heeft veroordeeld tot volledige terugbetaling van het krediet. Hierna is de woning van de consumenten executoriaal verkocht door [naam bank]. De consumenten vorderen vergoeding van hun schade, die zou bestaan uit het verschil tussen de marktwaarde van de woning op het moment van de executoriale verkoop en de executiesom. De commissie is van oordeel dat Hypinvest geen verplichting heeft tot vergoeding van de schade en wijst de vorderingen af.

1. Procedure

1.1 De behandelend commissie, verder te noemen de commissie, beslist op basis van het reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consumenten; 2) de aanvullende stukken van de consumenten; 3) het verweerschrift van Hypinvest; 4) de repliek van de consumenten en 5) de dupliek van Hypinvest.

1.2 De commissie is van oordeel dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak wordt daarom op grond van de stukken beslist.

1.3 De consumenten en Hypinvest hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 Op 29 oktober 2008 zijn de consumenten een doorlopend krediet overeengekomen met DSB Financieringen B.V., voor een totale kredietsom van € 60.914,- (hierna: het krediet).

Ter zekerheid van terugbetaling is een tweede hypotheekrecht gevestigd op de woning van de consumenten te [plaats] (hierna: de woning). Na een aantal fusies en overnames is de vordering op de consumenten uiteindelijk gecedeerd aan Hypinvest.

2.2 Op enig moment zijn ten aanzien van het krediet betalingsachterstanden ontstaan. Op 25 augustus 2017 heeft Hypinvest ten aanzien van het krediet op naam van consument I een achterstandscodering (A-codering) geplaatst in het Centraal Krediet Informatiesysteem (hierna: CKI) van de Stichting Bureau Krediet Registratie (hierna: BKR)). In september 2017 heeft Hypinvest het krediet opgeëist. In verband met de opeising heeft Hypinvest op 15 september 2017 een bijzonderheidscodering 2 (opeising) geplaatst in het CKI.

2.3 Op [datum 1] 2020 heeft de rechtbank Gelderland uitspraak gedaan, waarbij de consumenten hoofdelijk zijn veroordeeld tot betaling van een bedrag van € 67.821,53, vermeerderd met de contractuele rente van 6,33% per jaar vanaf 20 mei 2020. Dit vonnis is op 18 september 2020 door middel van een deurwaardersexploot betekend aan de consumenten.

2.4 Op 16 maart 2021 is op verzoek van Hypinvest door een deurwaarder loonbeslag gelegd op het inkomen van consument I. Op 25 maart 2021 is het loonbeslag door middel van een deurwaardersexploot betekend aan de consumenten. Op 31 mei 2023 is het vonnis opnieuw met een deurwaardersexploot betekend aan de consumenten.

2.5 Op 8 juni 2023 heeft Hypinvest bij monde van de deurwaarder executoriaal beslag gelegd op de woning. Op 9 juni 2023 is het executoriaal beslag met een deurwaardersexploot betekend aan de consumenten. Op 16 juni 2023 heeft ING Bank, als eerste hypotheek-houder, de executie van de woning overgenomen van Hypinvest.

2.6 In oktober 2023 is de woning via een executieveiling verkocht voor een bedrag van € 1.144.000,-. Op 10 november 2023 heeft de levering van de woning aan de koper plaatsgevonden.

2.7 Op 6 december 2023 hebben de consumenten schriftelijke vragen gesteld aan Hypinvest en verzocht om het volledige dossier van het krediet. In de maanden hierna is door de consumenten meerdere malen verzocht om informatie en inzage in het dossier. Hypinvest heeft deze verzoeken afgewezen.

De klacht en de vorderingen

2.8 De consumenten vorderen dat Hypinvest hun schade van € 900.000,- vergoedt, vermeerderd met de wettelijke rente daarover vanaf 12 oktober 2023. Daarnaast vorderen zij dat Hypinvest hen inzage geeft in het volledige dossier met betrekking tot hun krediet en de executoriale verkoop van de woning. Ten slotte verlangen zij een inhoudelijke beantwoording van de door hen gestelde vragen over het verloop van de procedure, de betekening van het verstekvonnis, de uitvoering van het executoriale beslag en de omstandigheden waaronder de woning is geveild.

Alomvattend stellen zij dat Hypinvest haar zorgplicht tegenover hen geschonden heeft en voeren zij, ter onderbouwing van hun vorderingen, verder het volgende aan:

- Ten eerste is hun woning op 10 november 2023 executoriaal verkocht voor een bedrag van € 1.144.000,-, terwijl de marktwaarde van de woning substantieel hoger lag. Door het verschil tussen de marktwaarde en de gerealiseerde koopsom is een groot deel van hun overwaarde – en daarmee een belangrijke financiële reserve voor de toekomst – verloren gegaan.

- Ten tweede hebben zij de gehele looptijd van het krediet aan hun betalings-verplichtingen voldaan en ontvingen zij steevast renteafschriften. Zij zijn nooit op de hoogte gesteld van het vonnis van [datum 1] 2020 en hebben evenmin betekeningsexploten ontvangen. Pas in 2023 hebben zij indirect kennisgenomen van de executoriale procedure doordat zij hun huis in een veiling zagen verschijnen op Funda. Doordat zij geen dagvaarding, vonnis of betekeningsexploten hebben ontvangen, zijn zij niet in de gelegenheid gesteld om hun belangen te verdedigen of tijdig maatregelen te treffen om executoriale verkoop te voorkomen.

- Ten derde wijzen zij erop dat Hypinvest onbereikbaar was vanaf het moment van overdracht van de vordering aan deurwaarderskantoor [naam deurwaarder] (hierna: de deurwaarder). Doordat rechtstreeks contact met Hypinvest niet mogelijk was, waren zij niet in staat mogelijke oplossingen met Hypinvest te bespreken. Hierdoor is hun concrete voorstel van augustus 2023 om het krediet voort te zetten en de achterstanden en bijkomende rente te voldoen onbesproken gebleven. Ten slotte heeft Hypinvest hen steevast doorverwezen naar de deurwaarder en zelfs gezegd niet over het volledige dossier te beschikken, wanneer zij schriftelijke vragen stelden of vroegen om inzage in het volledige dossier.

Het verweer

2.9 Hypinvest heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consumenten. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Waar de commissie over moet oordelen

3.1 De commissie moet beoordelen of Hypinvest schadeplichtig is ten opzichte van de consumenten. Daarnaast moet beoordeeld worden of Hypinvest verplicht kan worden de consumenten inzage te geven in het dossier en de procedure die betrekking hebben op de executoriale verkoop van de woning. De commissie is van oordeel dat Hypinvest daartoe niet verplicht kan worden en licht dat hieronder toe.

Hypinvest heeft de woning niet executoriaal verkocht

3.2 Allereerst stelt de commissie vast dat niet Hypinvest, maar ING Bank, als eerste hypotheekhouder, de woning executoriaal heeft verkocht. Aangezien de schade die de consumenten stellen geleden te hebben direct verband houdt met de executoriale verkoop van de woning, kan Hypinvest hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld. Tussen het handelen van Hypinvest en de executoriale verkoop bestaat geen causaal verband.

De consumenten wisten of behoorden te weten dat er niet langer sprake was van een actief krediet

3.3 Het staat vast dat de rechtbank op [datum 1] 2020 uitspraak heeft gedaan. De consumenten zijn daarbij veroordeeld voor hoofdelijke aansprakelijkheid voor de openstaande schuld ten aanzien van het krediet, vermeerderd met contractueel vastgelegde rente. Betekening van gerechtelijke stukken, zoals een vonnis, geschiedt bij exploot. Een exploot is een authentieke akte opgemaakt door een daartoe bevoegde ambtenaar (in dit geval de deurwaarder), die conform artikel 157 Rv lid 1 dwingendrechtelijk bewijs oplevert tegen eenieder van hetgeen de ambtenaar binnen de kring van zijn bevoegdheid omtrent zijn waarnemingen en verrichtingen heeft verklaard. Hypinvest heeft kopieën van betekeningsexploten van 18 september 2020 en 31 mei 2023 overgelegd.[1] Daarnaast zijn kopieën aangeleverd van de betekeningsexploten waarin loon- en executoriaal beslag is gelegd (16 maart 2021 en 9 juni 2023). Het is voor de commissie hiermee voldoende vast komen dat betekening van het vonnis en het loon- en executoriaal beslag heeft plaatsgevonden en dat de consumenten hiervan wisten of dit behoorden te weten.

3.4 Daarnaast klagen de consumenten over de wijze van communiceren en onvoldoende transparantie van de zijde van Hypinvest. De consumenten hebben brieven van 7 januari en 14 november 2023 ingediend waaruit zou blijken dat Hypinvest hen tegenstrijdig informeert over (de status van) het krediet. De commissie acht het ongelukkig en onzorgvuldig dat in deze correspondentie de indruk werd gewerkt dat er nog sprake was van een actief krediet. Tegelijkertijd geldt en prevaleert naar het oordeel van de commissie dat voor de consumenten kenbaar had moeten zijn dat het krediet feitelijk was beëindigd en er sprake was van een executoriale vordering. Aan de opeising van het krediet in september 2017, het vonnis in augustus 2020 en de daaropvolgende loon- en executoriale beslagen en (betekenings)exploten komen naar het oordeel van de commissie in dit specifieke geval meer gewicht toe dan aan voornoemde correspondentie.

[1] Zie de Bijlagen bij deze uitspraak.

Hypinvest mocht doorverwijzen naar de deurwaarder

3.5 De commissie stelt voorop dat Hypinvest de bevoegdheid had een deurwaarder in te schakelen bij het in gebreke blijven van betaling van de openstaande schuld door de consumenten. De consumenten hebben zich beklaagd over het feit dat Hypinvest hen steevast heeft doorverwezen naar de deurwaarder wanneer zij schriftelijke vragen stelden of vroegen om inzage in het volledige dossier. De commissie is echter van oordeel dat, in de gegeven omstandigheden, Hypinvest naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar heeft gehandeld door de consumenten door te verwijzen naar de deurwaarder.[2] De deurwaarder is door Hypinvest pas ingeschakeld nadat de consumenten hun betalingsverplichtingen op grond van het vonnis niet zijn nagekomen. Het is gebruikelijk dat de deurwaarder de rechtstreekse contactpersoon van de consumenten werd nadat Hypinvest de vordering uit handen had gegeven aan de deurwaarder.

Hypinvest hoeft de consumenten geen inzage te geven in het (volledige) dossier

3.6 De commissie is van oordeel dat de consumenten niet voldoende hebben gespecificeerd wat zij verstaan onder het “volledige dossier” en over welke documenten zij nog niet beschikken. Bovendien heeft Hypinvest aangegeven niet over het volledige dossier te beschikken, omdat de vordering aan haar gecedeerd is door een partij die inmiddels failliet is en de deurwaarder niet langer actief is als deurwaarderskantoor. De commissie merkt overigens op dat het de consumenten vrij staat gebruik te maken van hun inzagerecht als bedoeld in artikel 15 van de Algemene verordening gegevensbescherming om te controleren welke persoonsgegevens Hypinvest van hen verwerkt. Het inzagerecht geeft de consumenten echter geen onbeperkt recht op inzage in het volledige dossier. Het is aan Hypinvest om adequaat te reageren op een inzageverzoek. De commissie ziet geen aanleiding om te oordelen dat Hypinvest in dit verband een verplichting heeft geschonden. Dit klachtonderdeel is om voorgaande redenen ongegrond.

Conclusie

3.7 Gelet op het voorgaande is de commissie van oordeel dat Hypinvest niet zodanig in strijd heeft gehandeld met haar zorgplicht dat dit tot aansprakelijkheid voor de gestelde schade kan leiden. De gestelde schade is bovendien onvoldoende onderbouwd, en een causaal verband met het handelen van Hypinvest ontbreekt. De klacht wordt ongegrond verklaard en de vorderingen zullen worden afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vorderingen af.

[2] Zie de Bijlagen bij deze uitspraak.

Deze uitspraak is bindend. Of u tegen deze uitspraak beroep kunt instellen, kunt u nalezen in regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten. In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot 6 weken na de dag van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen 2 weken na verzending van de uitspraak kunt u schriftelijk verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 2 weken na verzending van de uitspraak schriftelijk verzoeken de uitspraak aan te vullen als u vindt dat niet op alle onderdelen van uw vordering is beslist. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de Geschillencommissie Kifid niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het Reglement Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999
Website: www.kifid.nl

Bijlage - Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek

Artikel 6:248

1. *Een overeenkomst heeft niet alleen de door partijen overeengekomen rechtsgevolgen, maar ook die welke, naar de aard van de overeenkomst, uit de wet, de gewoonte of de eisen van redelijkheid en billijkheid voortvloeien.*
2. *Een tussen partijen als gevolg van de overeenkomst geldende regel is niet van toepassing, voor zover dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.*

Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv)

Artikel 157

1. *Authentieke akten leveren tegen een ieder dwingend bewijs op van hetgeen de ambtenaar binnen de kring van zijn bevoegdheid omtrent zijn waarnemingen en verrichtingen heeft verklaard.*

(...)