Tussenuitspraak Commissie van Beroep 2019-041A d.d. 12 november 2019
(mr. C.A. Joustra, voorzitter, mr. A. Bus, prof. mr. D. Busch, J.C.H. Kars AAG CERA en mr. F.R. Salomons. leden en mr. H.C. Dobbelaar-ten Cate, secretaris)

Samenvatting

Hypothecaire geldlening voor financiering van een woonhuis, overkreditering, vaststelling kredietnorm. Bank heeft in de offerte ontoereikende informatie gegeven over de netto maandlasten die Consumenten verschuldigd zou zijn. Bij Consumenten is daardoor een misverstand ontstaan over de aftrekbaarheid van de hypotheekrente en of zij de maandlasten zouden kunnen dragen. Schadeberekening, tussenuitspraak.

Klik hier voor de uitspraak bij de Geschillencommissie.

1. De procedure in beroep

1.1 De Geschillencommissie financiële dienstverlening (verder: de Geschillencommissie) heeft op 15 oktober 2018 een uitspraak (dossiernr. [nummer], gepubliceerd onder nummer 2018-640) gedaan op een klacht van Consumenten tegen de Bank.

1.2 De Commissie van Beroep financiële dienstverlening (verder: Commissie van Beroep) heeft op 26 november 2018 een beroepschrift met bijlagen ontvangen, waarmee Consumenten de onder 1.1 genoemde uitspraak van de Geschillencommissie ter toetsing hebben voorgelegd.

1.3 De Bank heeft een op 23 januari 2019 gedateerd verweerschrift met bijlagen ingediend.

1.4 De Commissie van Beroep heeft het beroep mondeling behandeld op 11 maart 2019. Partijen zijn aldaar verschenen. Beide partijen hebben een pleitnotitie overgelegd.

2. De procedure bij de Geschillencommissie

Voor het verloop van de procedure bij de Geschillencommissie verwijst de Commissie van Beroep naar de uitspraak van de Geschillencommissie van 15 oktober 2018.

3. Inleiding op de beoordeling van het beroep

3.1 De Commissie van Beroep gaat uit van de feiten die de Geschillencommissie heeft vermeld in de uitspraak van 15 oktober 2018. De feiten zijn niet betwist en worden voor zover relevant aangevuld met enkele andere feiten die tussen partijen vaststaan. Kort gezegd gaat het om het volgende.

i) Rond 2007 hebben Consumenten bij de [naam bank X] een aflossingsvrije hypothecaire geldlening van € 375.000,- gesloten voor de aankoop van een nieuwbouwwoning. Zij betaalden daarvoor een bedrag van € 1.478,- per maand aan rente.

ii) In 2009 hebben Consumenten zich tot de Bank gewend voor het oversluiten en verhogen van de lening. De Bank heeft op 11 december 2009 een offerte uitgebracht voor een aflossingsvrije hypothecaire geldlening van € 450.000,- (Rabo OpbouwHypotheek) met een looptijd van dertig jaar, tegen een rente van 5,5% (€ 2.062,50), tien jaar vast. Dit bedrag was – aldus de offerte – als volgt opgebouwd:

- een bedrag van € 375.000,- voor het aflossen van de lening bij de [naam bank X];
- een bedrag van € 75.000,- voor woningverbetering.

De Bank heeft verder een KeuzePlus Hypotheek ten bedrage van € 25.000,- geoffreerd, tegen een variabele rente (bij aanvang 4%). Deze hypothecaire geldlening konden Consumenten flexibel opnemen.

iii) De offerte vermeldt dat de Bank bij het opstellen van de offerte is uitgegaan van een fiscaal arbeidsinkomen van Consument 1 van € 85.000,- en een bruto jaarinkomen van Consument 2 van € 0,-. Consument 1 is sinds 2004 als zelfstandig ondernemer werkzaam als loodgieter/installateur. Het in de offerte genoemde inkomen van Consument 1 heeft de Bank gebaseerd op de bedrijfsresultaten over de jaren 2006 (€ 72.540,-), 2007 (€ 61.820,-), 2008 (€ 121.557,-) en de tussentijdse cijfers over het jaar 2009 (€ 72.196,- in de eerste drie kwartalen).

iv) Verder heeft de Bank een Opbouwspaarrekening geoffreerd ten behoeve van de gedeeltelijke aflossing van de OpbouwHypotheek aan het einde van de looptijd van de lening. De offerte ging uit van een eindspaarbedrag op de Rabo OpbouwSpaarrekening van € 150.000,- op de beoogde aflosdatum. Consumenten dienden daartoe maandelijks een bedrag van € 163,44 in te leggen op deze spaarrekening.

v) In een bijlage bij de offerte is een "Hypotheeklastenberekening" opgenomen. Deze berekening bevat een overzicht dat – kort gezegd – het volgende inhoudt:

- Consumenten gaan maandelijks een bedrag van € 2.350,- bruto aan rente rente, inleg voor de OpbouwSpaarrekening en verzekeringspremies betalen.
- Het fiscaal voordeel over de periode 2011-2039 bedraagt € 985,- per maand.
- Consumenten zullen over de periode 2011-2019 een netto maandlast van € 1.365,- hebben.
- De cijfers over 2009 en 2010 wijken iets af: de netto maandlast over 2009 heeft de Bank berekend op € 1.449,- en over 2010 op € 1.217,-.

Bij het overzicht van de "Hypotheeklastberekening" is het volgende vermeld:

"De genoemde bedragen zijn in Euro's afgerond en zijn gebaseerd op volledige kalenderjaren. Bovenstaande hypotheeklasten zijn indicatief.
De tarieven van taxateurs en notarissen zijn vaak pas achteraf bekend. Op grond daarvan is het niet mogelijk een exacte lastenberekening te geven over het eerste jaar.
Dit overzicht is gemaakt met de door u verstrekte gegevens. Voor eventuele onjuistheden aanvaardt de [Bank] geen aansprakelijkheid.
Bij de berekeningen is uitgegaan van de huidige rente en de actuele fiscale en sociale wetgeving. Een en ander is aan wijziging onderhevig. Als gevolg van deze wijzigingen kunnen uw maandlasten stijgen. Mogelijk is uw inkomen en/of vermogen op dat moment onvoldoende om deze lasten te kunnen betalen. Aan deze berekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.
Als huiseigenaar heeft u bovendien te maken met extra kosten. Voor de berekening van de totale woonlasten worden onderstaande stelposten opgeteld bij de nettolasten van de hypotheek. Bij de berekening van de kosten is uitgegaan van bepaalde veronderstellingen. De werkelijke kosten kunnen hiervan afwijken.

Stelposten:

- kosten onderhoud woning	*€*	*5.329,-*
- premie opstalverzekering	*€*	*314,-*
- onroerend zaakbelasting	*€*	*665,-*
Totale kosten	*€*	*6.308,- per jaar*

De gemiddelde netto woonlast bedraagt in het tweede jaar € 1.742,- per maand."

vi) Consumenten hebben de offerte aanvaard.

vii) Consumenten hebben bij Interpolis een verzekering afgesloten waarbij de arbeidsongeschiktheid van Consument 1 is gedekt tot een bedrag van € 2.000,- ten behoeve van de betaling van de hypotheeklasten. De premie hiervoor bedroeg € 42,72 per maand.

viii) Medio 2010 zijn er betalingsachterstanden ontstaan. Partijen hebben hierover veelvuldig gecorrespondeerd. Hoewel er van tijd tot tijd achterstanden zijn ingelopen, bleven er in de loop der jaren achterstanden bestaan. De hypotheekbeschermingsverzekering is diverse keren opgeschort in verband met het niet voldoen van de premies.

ix) Consumenten hebben in 2013 hun woning te koop gezet. Het is echter niet gelukt de woning te verkopen.

x) Op 22 januari 2019 bedroeg de betalingsachterstand € 34.562,50.

3.2 Consumenten zijn van mening dat er sprake is van overkreditering. Zij vorderen in deze procedure dat de Bank hun de schade zal vergoeden die daardoor is ontstaan. Consumenten voeren aan dat de Bank de inkomsten uit het bedrijf van Consument 1 te hoog heeft vastgesteld. Verder zijn Consumenten van mening dat zij onjuist zijn voorgelicht over de hypotheekrenteaftrek. Volgens hen heeft de Bank destijds gegarandeerd dat zij een maandelijkse teruggave van de hypotheekrenteaftrek zouden kunnen krijgen, maar dat bleek niet te kloppen. Omdat Consument 1 ondernemer is, kwam hij niet in aanmerking voor een maandelijkse hypotheekrenteaftrek. Consumenten voeren aan dat zij daardoor in ernstige financiële problemen zijn gekomen omdat de lasten plotseling ongeveer € 1.000,- per maand hoger kwamen te liggen dan de Bank had berekend.

3.3 De Bank heeft aangevoerd dat zij heeft gerekend met een inkomen van € 85.000,- op basis van door Consumenten zelf aangeleverde inkomenscijfers. Verder heeft de Bank betwist dat zij heeft gegarandeerd dat Consumenten in aanmerking zouden komen voor de maandelijkse hypotheekrenteaftrek. Volgens de Bank adviseert zij niet over fiscale aangelegenheden.

3.4 De Geschillencommissie heeft wat betreft de overkreditering geoordeeld dat de Consumenten geen objectieve verifieerbare gegevens hebben aangedragen dat de Bank met een te hoog inkomen heeft gerekend. De Bank heeft toegelicht dat zij heeft gerekend met een jaarinkomen dat aansloot op het verwachte jaarresultaat over 2009 en dat Consumenten hiervan op de hoogte waren. De bruto jaarlast bedroeg € 28.200,-. Die jaarlast was lager dan de door de Bank berekende genormeerde jaarlast. Van overkreditering is dus geen sprake, aldus de Geschillencommissie. Verder is de Geschillencommissie van oordeel dat Consumenten niet hebben aangetoond dat de door de Bank in 2009 verstrekte financiering niet voldeed aan de toen geldende verstrekkingsnormen. Dit volgt ook niet uit de door Consumenten overgelegde rapportages, aldus de Geschillencommissie. De Geschillencommissie heeft wat betreft de hypotheekrenteaftrek geoordeeld dat Consumenten hun stelling dat sprake was van een garantie dat zij maandelijks de hypotheekrenteaftrek zouden kunnen terugkrijgen, niet hebben onderbouwd. Ook op dat punt heeft de Geschillencommissie Consumenten dus in het ongelijk gesteld. De vordering van Consumenten is daarom afgewezen.

4. Beoordeling van het beroep

4.1 Consumenten hebben in de beroepsprocedure opnieuw aangevoerd dat de Bank is uitgegaan van onjuiste gegevens ter bepaling van het inkomen van Consument 1, dat de Bank is uitgegaan van een onjuiste kredietnorm en dat de Bank ontoereikende informatie heeft verschaft over de netto maandlasten die Consumenten moesten gaan betalen. De Commissie van Beroep zal de bezwaren hieronder bespreken.

De vaststelling van het inkomen van Consument 1

4.2 Consumenten betwisten dat het door de Bank gehanteerde jaarinkomen van € 85.000,- van Consument 1 reëel was. De Bank heeft volgens hen geen rekening ermee gehouden dat Consument 1 gedurende ongeveer twee jaar personeel in dienst heeft gehad en dat hij medio 2009 heeft besloten zonder personeel door te gaan. Die beslissing heeft een drukkend effect op de netto winst gehad. De omzet die Consument 1 in 2008 en de eerste helft van 2009 heeft behaald, gaf dus niet langer een realistisch beeld over zijn verdien-capaciteit. De Bank had dit moeten verdisconteren in de prognose van zijn bestendig bruto jaarinkomen.

4.3 De Bank heeft betwist dat zij het jaarinkomen onjuist heeft berekend. Uit het door de Bank overgelegde (interne) document, getiteld 'Rabobank Inkomensverklaring OiP' volgt dat de jaarcijfers over de jaren 2006, 2007 en 2008 leiden tot een gewogen gecorrigeerd bedrijfsresultaat van € 93.475,-. De Bank heeft vastgesteld dat dit ook het maximale bedrag is dat jaarlijks (als inkomen) aan het bedrijfsresultaat kan worden onttrokken. De Bank heeft vervolgens een correctie van € 8.475,- aangebracht "op basis van een materiële weging". Dit heeft geleid tot het bruto bedrag van € 85.000,- aan inkomen uit onderneming. De toelichting vermeldt het volgende:

> *"Betreft een in 2004 gestart installatiebedrijf, Eenmanszaak, werkt nu zonder personeel (gaf hem teveel werkdruk). Tussentijdse winst per 31-09-2009 is EUR 72.196. Verwacht jaarresultaat € 85.000,-.*
> *Nog steeds is er een tekort aan goede installateurs in Zwolle e.o. Naar verwachting blijft dit de komende jaren aanhouden.*
> *Ondernemer heeft reeds een grote vaste klantenkring opgebouwd. Werkt voor zowel bedrijven als particulieren. Heeft relatief weinig last van de kredietcrisis. Per saldo zie ik een inkomen van EUR 85.000,- als een bestendig inkomen.*
> *Hypotheekadviseur: geregistreerd BKR krediet van EUR 50.000,- betreft een zakelijk krediet welke niet in berekening moet worden meegenomen."*

4.4 De Commissie van Beroep komt tot het volgende oordeel. Consumenten hebben in beroep niet betwist dat de Bank bij het vaststellen van het arbeidsinkomen van Consument 1 is uitgegaan van de juiste cijfers over de jaren 2006-2009. De Commissie van Beroep constateert dat de Bank bij de vaststelling van het bruto jaarinkomen van € 85.000,- – zoals te doen gebruikelijk – is uitgegaan van de jaarcijfers van de laatste drie jaar. Dit heeft geleid tot een gewogen gecorrigeerd bedrijfsresultaat van € 93.475,-. De Bank heeft dit bedrag niet zonder meer als toekomstig bruto inkomen aangemerkt, maar heeft ook andere omstandigheden in haar afweging betrokken. Zo heeft de Bank onder ogen gezien dat Consument 1 inmiddels zonder personeel was gaan werken, maar ook dat zijn onderneming een vaste klantenkring had en relatief weinig last had van de kredietcrisis. Die omstandigheden hebben geleid tot een negatieve correctie van € 8.475,-. Het door de Bank aldus vastgestelde jaarinkomen van € 85.000,- strookte met de prognose voor 2009. De Commissie van Beroep is van oordeel dat de Bank aldus redelijkerwijs van een jaarinkomen van € 85.000,- kon uitgaan. Het bruto jaarinkomen waarop de lening was gebaseerd, is

bovendien genoemd in de offerte, zodat Consumenten hiervan op de hoogte waren. Het had op hun weg gelegen om hierover vragen te stellen indien zij van mening waren dat de Bank een te optimistische inschatting had gemaakt. Dat het werkelijke inkomen van Consument 1 in de jaren daarop uiteindelijk aanzienlijk lager uitviel, komt voor risico van Consumenten.

Berekening van de kredietnorm

4.5 Consumenten hebben in beroep aangevoerd dat de Bank ten onrechte geen rekening heeft gehouden met een (zakelijke) lening van € 25.000,- en een (zakelijke) roodstandfaciliteit van € 30.000,-. De Bank had dit volgens hen moeten meenemen bij het vaststellen van de hoogte van de kredietnorm. De Commissie van Beroep verwerpt deze stelling. Consumenten hebben niet weersproken dat het gaat om zakelijke kredieten. Daarom is het standpunt van de Bank juist dat deze financieringen niet hoefden te worden meegenomen bij de vaststelling van de kredietnorm van Consumenten in privé. Immers, de (rente)lasten van deze leningen drukken de winst die de onderneming behaalt en zijn via die weg verdisconteerd in de leencapaciteit van Consumenten.

4.6 Consumenten voeren verder nog het volgende aan. Uit de door de Bank overgelegde stukken blijkt dat de Bank de kredietnorm voor Consumenten (dat wil zeggen het maximaal te lenen bedrag) heeft vastgesteld op € 530.000,-. Zelfs als de Bank wel zou mogen uitgaan van een bruto jaarinkomen van Consument 1 van € 85.000,- , dan nog was de financiering niet passend. Volgens Consumenten gold er op grond van de AFM regelgeving in 2009 een norm van 4,5 maal de jaarwinst: de leencapaciteit bedroeg dus maximaal € 382.500,-. De lening van € 475.000,- was dus onverantwoord, aldus Consumenten.

4.7 De Bank heeft de stellingen van Consumenten betwist. Zij voert aan dat de norm van 4,5 maal de jaarwinst niet bestaat. Volgens de Bank heeft zij de lastenberekening op een juiste wijze uitgevoerd en had zij een financiering van ongeveer € 498.000,- mogen aanbieden.

4.8 De klacht van Consumenten komt erop neer dat er sprake is van overkreditering voor zover de lening het bedrag van € 382.500,- te boven gaat. Naar het oordeel van de Commissie van Beroep hebben Consumenten niet aannemelijk gemaakt dat er in 2009 sprake was van overkreditering. In dit verband acht de Commissie van Beroep van belang dat de Bank haar interne richtlijnen voor het verlenen van hypothecair krediet heeft gevolg en dat er in 2009 geen algemeen geldende regel bestond dat een hypothecaire geldlening niet meer dan 4,5 maal de jaarwinst mocht bedragen. De klacht faalt.

Ontoereikende informatie over de netto maandlasten

4.9 Consumenten voeren aan dat de offerte onvoldoende is toegesneden op de situatie van Consumenten. De offerte gaat ten onrechte ervan uit dat Consument 1 een werknemer is, terwijl hij een ondernemer was. Dit is vooral van belang omdat Consumenten hierdoor onjuiste informatie hebben gekregen over de door hen te betalen *netto* maandlast. Consumenten zijn ervan uitgegaan dat de berekeningen die de Bank had gemaakt

(ongeveer) juist zouden zijn en dat zij dus een netto maandlast zouden hebben van € 1.365,-. Dit was voor hen goed te betalen geweest. Echter, de werkelijke netto maandlast lag veel hoger.

4.10 Consumenten hebben toegelicht dat zij inmiddels ervan op de hoogte zijn dat ondernemers niet in aanmerking komen voor een maandelijkse hypotheekrenteaftrek, maar in 2009 waren zij daarmee onbekend. De bruto maandlast bedroeg € 2.350,- (aan rente en premie/inleg). De Bank ging uit van een voorlopige teruggave van € 985,- per maand, zodat een netto-maandlast van € 1.365,- zou resteren. Omdat zij niet in aanmerking kwamen voor maandelijkse teruggave in verband met de hypotheekrenteaftrek, diende zij echter maandelijks het brutobedrag te betalen, in plaats van het nettobedrag. Consumenten voeren aan dat de Bank hen expliciet had moeten waarschuwen dat zij dienden te controleren of zij in aanmerking kwamen voor een maandelijkse hypotheekrenteaftrek en dat zij het fiscale voordeel zouden moeten laten narekenen door hun boekhouder/ accountant. Consumenten voeren verder aan dat zij de lening niet waren aangegaan als zij hadden geweten dat zij niet in aanmerking zouden komen voor de maandelijkse hypotheekrenteaftrek. Zij waren namelijk niet in staat om maandelijks het brutobedrag te betalen en te wachten op de aanslag waarin de hypotheekrenteaftrek zou zijn verdisconteerd.

4.11 De Bank heeft betwist dat zij misleidende informatie heeft verstrekt. Zij heeft aangevoerd dat het de fiscus is die de voorwaarden voor hypotheekrenteaftrek bepaalt en dat de Bank daarover geen garanties kan geven, zoals volgens de Bank ook blijkt uit de offerte. Consumenten konden bovendien weten dat zij niet voor maandelijkse hypotheek-renteaftrek in aanmerking kwamen omdat zij al eerder hypotheek hadden gehad en dus bekend verondersteld kunnen worden met het fenomeen hypotheekrenteaftrek. Zij werden bovendien bijgestaan door een accountant c.q. boekhouder die de aangifte inkomsten belasting deed.

4.12 Naar het oordeel van de Commissie van Beroep geeft de offerte in het geval van Consumenten geen goed beeld van hun werkelijke maandelijkse woonlasten. In de bijlage bij de offerte staat dat de indicatieve netto maandelijkse woonlast € 1.365,- zou bedragen, waarbij de Bank kennelijk ervan is uitgegaan dat Consumenten in aanmerking zouden komen voor een maandelijkse voorlopige belastingteruggave in verband met de hypotheekrenteaftrek. De offerte bevat geen duidelijke waarschuwing dat het in het geval van Consumenten anders zou kunnen liggen, terwijl de Bank niet heeft betwist dat ondernemers niet in aanmerking komen voor maandelijkse hypotheekrenteaftrek. De toelichting op de hypotheeklastenberekening doet bovendien vermoeden dat de Bank wel op de hoogte was van de actuele fiscale en sociale wetgeving; er wordt een voorbehoud gemaakt voor toekomstige wijzigingen. Er zijn bovendien wel waarschuwingen opgenomen voor (doorgaans) veel minder verstrekkende “onjuistheden”, zoals het feit dat de Bank een schatting heeft gemaakt van de tarieven van de taxateur en de notaris (die van invloed zijn op de lastenberekening over het eerste jaar) omdat deze kosten vaak pas achteraf bekend zijn.

4.13 Door het noemen van de indicatieve netto woonlast van € 1.365,- zonder daarbij te vermelden dat deze berekening slechts betrekking had op de situatie dat Consument 1 in loondienst zou zijn, heeft de Bank Consumenten in zoverre op het verkeerde been gezet dat zij hebben kunnen menen dat zij aanspraak zouden kunnen maken op een maandelijkse teruggave ter hoogte van € 985,-. Dat Consumenten al eerder een hypothecaire lening hadden afgesloten en dat hun financiële administratie werd verzorgd door een boekhouder/ accountant, maakt dit oordeel niet anders. De Bank had Consumenten immers volledig en adequaat moeten informeren of Consumenten moeten adviseren om zich tot hun boekhouder, belastingadviseur of de fiscus te wenden voor nadere, op hun situatie toegesneden informatie over de hypotheekrenteaftrek. De door de bank berekende netto maandelijkse woonlast zou substantieel kunnen afwijken van de werkelijke maandlast van Consumenten. De omvang van de hypotheekrenteaftrek is nu eenmaal afhankelijk van het inkomen en het (ondernemers)inkomen van Consument 1 en is een veel minder vast gegeven dan het inkomen van een werknemer. Verder geldt dat de hypotheekrenteaftrek waar Consumenten voor in aanmerking komen, pas op een veel later moment zal worden verrekend, namelijk nadat het belastingjaar is verstreken en belastingaangifte is gedaan. Bij Consumenten is hierdoor een misverstand ontstaan over de aftrekbaarheid van de hypotheekrente en de systematiek die ze als ondernemers dienden te volgen bij het vaststellen van de fiscale reserveringen. De Bank had zich al snel moeten realiseren dat onjuiste informatie door de Bank bij de verstrekking van de lening aanleiding was voor dit misverstand.

4.14 Het is immers gebleken dat Consumenten vrijwel direct in de problemen zijn gekomen en de maandelijkse hypotheeklasten stelselmatig niet tijdig konden voldoen. Uit het door Consumenten overgelegde relaas over de gebeurtenissen vanaf het adviesgesprek in december 2009 (p. 587 van het GC-dossier) blijkt het volgende. Consumenten hebben al begin 2010 een paar keer bij de Bank aan de bel getrokken toen bleek dat zij niet in aanmerking kwamen voor maandelijkse hypotheekrenteaftrek, hoewel zij (van de Bank) hadden begrepen dat zij daar wel recht op zouden hebben. Zij hebben de Bank toen gemeld dat zij in de financiële problemen zouden komen als zij niet in aanmerking zouden komen voor de maandelijkse hypotheekrenteaftrek. De Bank heeft weliswaar bestreden dat zij Consumenten zou hebben "gegarandeerd" dat zij recht zouden hebben op hypotheek-renteaftrek, maar heeft niet bestreden dat Consumenten de Bank al begin 2010 hebben gemeld dat er problemen waren met het verkrijgen van een maandelijkse hypotheek-renteaftrek en dat dit financiële problemen veroorzaakte. Hieruit volgt dat het aannemelijk is dat het verkrijgen van maandelijkse hypotheekrenteaftrek voor Consumenten essentieel was om de maandelijkse hypotheeklasten te kunnen voldoen. De Commissie van Beroep acht het ook aannemelijk dat Consumenten (verhoogde) hypothecaire geldlening niet hadden gesloten indien zij hadden geweten dat hun werkelijk maandlast niet € 1.365,- bedroeg, maar dat zij maandelijks de bruto last die (afgaande op de door de Bank opgestelde hypotheekberekening) ongeveer € 1.000,- hoger lag, dienden te financieren. De maandelijks te betalen lasten van Consumenten kwamen daarmee aanzienlijk hoger te liggen dan bij hun oorspronkelijke lening. Mede gelet op hun (geprognosticeerde) jaarinkomen van € 85.000,- zou er een heel groot deel van het maandelijkse inkomen moeten worden aangewend voor de hypotheek.

4.15 Wat betreft de schade die Consumenten hebben geleden, heeft de Commissie van Beroep nog onvoldoende informatie tot haar beschikking. Consumenten hebben ook niet berekend hoe hoog de door hen geleden schade is. De Commissie van Beroep kan zich voorstellen dat de schade als volgt wordt berekend. Consumenten hadden aanvankelijk een lening van € 375.000,- bij de [naam bank X]. Bij het oversluiten van de lening is het bedrag met € 75.000,- verhoogd. De schade die Consumenten hebben geleden door het sluiten van de onderhavige lening is gelijk aan het bedrag aan de 5,5% rente die zij hebben moeten betalen over het bedrag van de verhoging. Over een periode van tien jaar komt dat neer op een bedrag van € 41.250,-. Het gaat echter om een ruwe berekening, omdat er geen rekening is gehouden met (bijvoorbeeld) de volgende omstandigheden:

- Consumenten kunnen in de loop der jaren via de jaarlijkse aanslag inkomstenbelasting in aanmerking zijn gekomen voor enige vorm van hypotheekrenteaftrek. Als dat het geval is, zou het daarmee gemoeide bedrag in aftrek moeten komen op het hiervoor genoemde bedrag van € 41.250,- dat door Commissie van Beroep (indicatief) is berekend. Daarbij merkt de Commissie van Beroep op dat het inkomen van Consument 1 in de jaren 2010 en volgende aanzienlijk lager lag dan de prognose van de Bank. Als gevolg daarvan is aannemelijk dat de werkelijke hypotheekrenteaftrek aanzienlijk lager lag dan het op het hogere inkomen geprognosticeerde bedrag van € 982,- per maand.
- De Bank is over het terug te betalen bedrag wettelijke rente verschuldigd, telkens vanaf het moment waarop Consumenten de ten onrechte betaalde rente aan de Bank hebben voldaan. Deze omstandigheid leidt tot een verhoging van het door de Bank verschuldigde bedrag.

Het vaststellen van de uiteindelijke schade vergt dus nog het nodige rekenwerk. De Commissie van Beroep verzoekt partijen om op basis van het voorafgaande met elkaar in overleg treden om een berekening te maken van het door de Bank te betalen bedrag. Wanneer partijen er gezamenlijk niet uitkomen, dan kunnen Consumenten een degelijk onderbouwde schadeberekening overleggen, waarop de Bank zal mogen reageren.

5. Beslissing

- De Commissie van Beroep verzoekt partijen met elkaar in overleg te treden over de schadebegroting die is voorgesteld in nr. 4.15 van deze uitspraak.
- Wanneer partijen niet tot overeenstemming kunnen komen, dienen Consumenten uiterlijk binnen twee maanden na deze uitspraak een schadeberekening over te leggen.
- De Bank kan daarop uiterlijk binnen twee maanden reageren.