Uitspraak Commissie van Beroep Kifid nr. 2026-0003

prof. mr. R.H. de Bock, voorzitter, mr. H.P. de Kanter, mr. S.C.H. Molin, mr. E.E. van Tuyll van Serooskerken-Röel en F.R. Valkenburg AAG RBA, leden en mr. H.C. Dobbelaar-ten Cate, secretaris.

Datum uitspraak	6 januari 2026
Beroep ingediend door	De consument
Tegen	Vesting Finance Servicing B.V., h.o.d.n. Sparck Hypotheken B.V., verweerster in beroep, verder te noemen de kredietverstrekker
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Beroep ongegrond

Samenvatting

De consument heeft in 2007 een hypothecaire geldlening afgesloten bij de kredietverstrekker. Hij stelt dat de kredietverstrekker haar zorgplicht heeft geschonden door hem een hypotheek te verstrekken die niet paste binnen de normen voor verantwoorde kredietverstrekking. De consument vordert schadevergoeding. De Geschillencommissie heeft de vordering van de consument afgewezen. De Commissie van Beroep bevestigt de beslissing van de Geschillencommissie.

1. De procedure in beroep

1.1 Bij een op 27 februari 2025 ontvangen beroepschrift met bijlagen heeft de consument bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening (hierna: de Commissie van Beroep) beroep ingesteld tegen een uitspraak van de Geschillencommissie Kifid (hierna: de Geschillencommissie) van 22 januari 2025 (dossiernummer [nummer], gepubliceerd onder nummer 2025-0051).

1.2 De kredietverstrekker heeft een op 28 april 2025 gedateerd verweerschrift ingediend.

1.3 Bij brieven van 13 augustus en 17 september 2025 heeft de consument aanvullende producties ingediend.

1.4 De mondelinge behandeling van dit beroep heeft plaatsgevonden op 6 oktober 2025. De consument was daarbij aanwezig en werd bijgestaan door mr. M.R. Dill, advocaat. De kredietverstrekker werd vertegenwoordigd door mr. M. Zieltjens en bijgestaan door mr. D.J. Posthuma, advocaat. Partijen hebben hun standpunt toegelicht en vragen van de Commissie van Beroep beantwoord. De kredietverstrekker heeft een pleitnota ingediend.

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 22 januari 2025.

3. De feiten

3.1 De Commissie van Beroep gaat uit van de feiten die de Geschillencommissie heeft vermeld in de uitspraak onder de randnummers 2.1 tot en met 2.15. De feiten zijn niet betwist en worden voor zover nodig aangevuld met enkele andere feiten die tussen partijen vaststaan. Kort gezegd gaat het om het volgende.

3.2 De consument en zijn voormalige partner hebben met behulp van een hypotheekadviseur in augustus 2007 een hypothecaire geldlening afgesloten bij de kredietverstrekker met een hoofdsom van € 273.900,-, een looptijd van 30 jaar en een rente van 8,55% met een rentevaste periode van drie jaren. De maandlast bedroeg € 1.951,54.

3.3 De consument had in de relevante periode een eigen onderneming, die hij heeft opgestart in april 2005. Zijn partner had destijds een parttime dienstverband bij het bedrijf van de consument en had daarnaast ook een parttime dienstverband bij een zorgverlener.

3.4 In de hypotheekaanvraag is vermeld dat de consument een inkomen had van € 45.000,- uit eigen onderneming en dat zijn partner een inkomen had van € 36.000,- uit dienstverband.

3.5 Op basis van de hypotheekaanvraag is door de kredietverstrekker een offerte uitgebracht op 15 mei 2007. In artikel 14 van de algemene voorwaarden die op de offerte van toepassing zijn verklaard, is bepaald:

> *"De geldverstrekker onderschrijft de Gedragscode Hypothecaire Financieringen zoals deze geldt ten tijde van het uitbrengen van de offerte."*

3.6 In de offerte is een lijst opgenomen van documenten die de consument moest aanleveren, waaronder een volledig uitgewerkt ondernemersplan, een uitgebreide prognose voor het komende jaar (2008), jaarrekeningen over de laatste drie jaren, voorzien van een verklaring van een accountant, of zoveel als beschikbaar, een aanslag inkomstenbelasting van de laatste drie jaren, of zoveel als beschikbaar, en een bewijs van storting van het inkomen op de betaalrekening van de consument. Met betrekking tot het inkomen van zijn partner moest worden aangeleverd: een originele werkgeversverklaring, haar meest recente salarisstrook en een bewijs van storting van het salaris op haar betaalrekening.

3.7 In de offerte is opgenomen dat na het verstrekken van deze documenten een definitieve toetsing wordt uitgevoerd:

"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."

3.8 Op 18 mei 2007 heeft de kredietverstrekker de hypotheekadviseur van de consument gevraagd de in de offerte genoemde stukken aan te leveren. In de periode van 18 mei 2007 tot 19 juni 2007 heeft de kredietverstrekker meermaals om aanvullende stukken gevraagd, die door de hypotheekadviseur steeds zijn aangeleverd.

3.9 Onder de aangeleverde stukken was een resultatenrekening van het eerste kwartaal van 2007. Daarin was een winst opgenomen van € 32.780,88. Daarbij is tevens een gespecificeerde prognose 2007 overgelegd, waarin is opgenomen dat de consument een contract had afgesloten met een groot bouwbedrijf voor een nieuwbouwproject met een duur van tien jaar. De omzet zou volgens de prognose € 300.000,- per jaar bedragen en een winst van € 99.000,- per jaar opleveren. Voor het jaar 2008 is eveneens een korte prognose gegeven, waarin is opgenomen dat de omzet verder zou stijgen tot € 400.000,- wegens het bouwen van meer woningen per week. De consument zou vanaf 1 mei 2007 maximaal € 3.000,- netto aan zichzelf uitkeren voor levensonderhoud.

3.10 In het hypotheekdossier van de kredietverstrekker, bevindt zich een 'Income Justification' d.d. 12 juni 2007 dat betrekking heeft op het inkomen uit onderneming van de consument. Daarin is een winst uit onderneming opgenomen van € 20.108,- in 2005, € 26.956,- in 2006 en € 54.782,- in 2007. Het voor de hypotheek beschikbare inkomen is vastgesteld op € 40.000,-. Hierover is in het document de volgende verklaring opgenomen:

"Income 2007 up until may has been documented, however the profits are so high that they would not seem plausible.

Tax profit 2006 = 3.024, income extraction client 2006 = 11.888, income extraction partner client = 12.044 Total recalculated profit 2006 = 26.956

Income over 2005 is over partial year, company was started in April 2005.

In light of comments above an average was taken over documented profits over 2006 and 2007 (40.869) and rounded down to an even 40.000."

3.11 Ter onderbouwing van het inkomen van de partner van de consument is een jaaropgave 2006 verstrekt, waaruit blijkt dat zij een inkomen had van € 21.650,- uit het dienstverband bij de zorgverlener. Daarnaast is een werkgeversverklaring van 2007 overgelegd waarin een bruto jaarsalaris van € 14.434,-, een vakantietoeslag van € 1.154,- en een vaste dertiende maand van € 1.202,- is opgenomen. In de verklaring is tevens opgenomen dat het dienstverband bij gelijkblijvend functioneren wordt omgezet in een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. Ter onderbouwing van het inkomen uit het dienstverband bij de

onderneming van de consument is de arbeidsovereenkomst overgelegd. Daaruit blijkt dat zij sinds 1 januari 2007 een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd had met een maandinkomen van € 1.597,94 vermeerderd met 8% vakantietoeslag. Dat komt neer op een inkomen van € 20.709,- bruto per jaar. Voor die tijd had zij met ingang van 1 maart 2006 een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij de onderneming van de consument.

3.12 Ook voor het inkomen van de partner bevindt zich een 'Income Justification' in het hypotheekdossier van de kredietverstrekker. Daarin is een voor de hypotheek beschikbaar inkomen van € 16.309,- opgenomen.

3.13 De woning die de consument en zijn partner op het oog hadden is op 19 juni 2007 getaxeerd. De onderhandse verkoopwaarde is vastgesteld op € 249.500,-. In de offerte is een waarschuwing opgenomen dat het hypotheekbedrag hoger is dan de onderhandse verkoopwaarde:

> *"Het hypotheekbedrag is hoger dan de onderhandse verkoopwaarde van uw huis. Hierdoor kan er een restschuld ontstaan bij verkoop van uw huis in geval u in gebreke blijft in het voldoen van uw maandelijkse betalingen."*

3.14 Na goedkeuring van de stukken is in augustus 2007 een hypothecaire geldlening verstrekt aan de consument en zijn partner met een hoofdsom van € 273.900,-.

3.15 Op een gegeven moment zijn betalingsproblemen ontstaan. Vanwege herhaaldelijke achterstanden in de maandelijkse termijnen voor de hypothecaire geldlening is de woning, die als onderpand diende voor de hypotheek, in augustus 2015 door de kredietverstrekker verkocht door middel van een verkoopvolmacht verleend aan de kredietverstrekker. Na verkoop van de woning resteerde een restschuld van € 103.067,30 aan de kredietverstrekker.

4. De klacht en de uitspraak van de Geschillencommissie

4.1 De consument stelt dat sprake is van overkreditering bij de verstrekking van de hypothecaire geldlening. Volgens de consument heeft de kredietverstrekker daarom zijn zorgplicht tegenover de consument geschonden. De kredietverstrekker is uitgegaan van een te hoog inkomen en had de hypothecaire geldlening niet aan de consument mogen verstrekken. Als gevolg van de overkreditering heeft de consument schade geleden. De consument heeft de schade begroot op € 237.251,-.

4.2 De Geschillencommissie heeft geoordeeld dat geen sprake is van zorgplichtschending. De kredietverstrekker heeft voldaan aan de destijds geldende Gedragscode Hypothecaire Financieringen 2007 (GHF 2007). De Geschillencommissie heeft de vorderingen afgewezen.

5. De beoordeling van het beroep

5.1 De consument voert in zijn beroepschrift aan dat de kredietverstrekker het in de hypotheekaanvraag opgegeven jaarinkomen van de consument en zijn partner van € 45.000,- respectievelijk € 36.000,- ten onrechte als vast en bestendig heeft aangemerkt. Volgens de consument bedroegen de vaste en bestendige jaarinkomens van hem en zijn partner € 11.673,- respectievelijk € 20.046,-. De daaruit voortvloeiende toelaatbare woonlast was € 811,48 per maand, terwijl de werkelijke maandlasten € 1.951,54 per maand bedroegen. De kredietverstrekker heeft daarmee de normen van de GHF 2007 overschreden en haar zorgplicht geschonden, aldus de consument.

5.2 De Commissie van Beroep stelt voorop dat de consument het juridische kader zoals uiteengezet in de uitspraak van de Geschillencommissie (3.10 t/m 3.17) niet heeft bestreden, zodat ook de Commissie van Beroep daarvan uitgaat. De kredietverstrekker diende bij het bepalen van de leencapaciteit van de consument rekening te houden met huidige vaste en bestendige inkomsten, en het maximale bedrag van de bruto lasten verbonden aan de hypothecaire financiering vast te stellen op basis van door het NIBUD vastgestelde woonlastpercentages (artikel 6 leden 2 en 3 GHF 2007).

5.3 De kredietverstrekker heeft het door de consument in de hypotheekaanvraag opgegeven jaarinkomen van € 45.000,- als vast en bestendig aangemerkt. Zij heeft zich daarbij gebaseerd op de inkomsten die consument daadwerkelijk had genoten uit zijn onderneming sinds de start van die onderneming in april 2005. Deze inkomsten bedroegen € 20.108,- in 2005, € 14.912,- in 2006 en € 54.782,- in de eerste vijf maanden van 2007. Deze bedragen omvatten niet het aan de partner van de consument uit te keren salaris. De inkomsten die de consument in de eerste twee jaar sinds de start van zijn onderneming had genoten bedroegen daarmee circa € 90.000 in totaal, en dus circa € 45.000 per jaar. De inkomsten in het lopende jaar (2007) waren in de eerste vijf maanden al hoger dan dit bedrag.

5.4 De consument heeft, in de 'Gespecificeerde prognose 2007' (zie 3.9), aan de kredietverstrekker een toelichting gegeven op de stijging van zijn inkomsten in 2007, en de te verwachten inkomsten in de jaren daarna. Deze toelichting en prognose, waaruit volgde dat de te verwachten inkomsten in komende jaren aanzienlijk zouden stijgen, waren voor de kredietverstrekker geen aanleiding uit te gaan van een hoger bedrag aan vaste en bestendige inkomsten (zie 3.10). Anders dan de consument aanvoert, is de kredietverstrekker er bij het bepalen van de vaste en bestendige inkomsten dus niet van uitgegaan dat het desbetreffende contract daadwerkelijk tien jaar zou duren en/of dat sprake was van een gegarandeerde afname door de opdrachtgever. In de concreet onderbouwde prognose van de consument mocht de kredietverstrekker een bevestiging zien dat de consument met zijn onderneming ook in de toekomst in staat zou zijn om – met het desbetreffende contract of met werk voor andere opdrachtgevers – een inkomen te verwerven dat vergelijkbaar was met het tot dan toe daadwerkelijk genoten inkomen

van circa € 45.000,- per jaar. Daarmee mocht de kredietverstrekker dit bedrag als vast en bestendig inkomen van de consument aanmerken.

5.5 Het bruto jaarinkomen van de partner van de consument bedroeg ten tijde van hypotheekaanvraag € 16.790,- (zorgverlener) en € 20.709,- (onderneming consument), in totaal € 37.499,-. De arbeidsovereenkomst met de zorgverlener zou bij gelijkblijvend functioneren worden omgezet in een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. De arbeidsovereenkomst met de onderneming van de consument was al voor onbepaalde tijd. Op basis hiervan mocht de kredietverstrekker het in de hypotheekaanvraag opgegeven jaarinkomen van € 36.000,- als vast en bestendig aanmerken, en hoefde zij niet uit te gaan van het gemiddelde inkomen van de partner van de consument in de afgelopen jaren.

5.6 Hieruit volgt dat de kredietverstrekker, zoals de Geschillencommissie onbestreden heeft vastgesteld, mocht uitgaan van een maximaal toelaatbare woonlast van € 2.288,25 per maand, gebaseerd op een woonquote van 33,9% van een totaal inkomen van € 81.000,-. Het maandelijks te incasseren bedrag voor de verstrekte hypothecaire lening was € 1.951,54, en voldeed daarmee aan de norm.

5.7 Gelet op het voorgaande heeft de kredietverstrekker bij het verstrekken van de hypothecaire lening aan de consument de normen uit de GHF 2007 niet overschreden, zodat geen sprake is van overkreditering. Artikel 6 lid 6 GHF 2007 is daarom niet van toepassing.

5.8 De consument heeft ten slotte aangevoerd dat de waarschuwing in de offerte – over het risico van een restschuld, zo begrijpt de Commissie van Beroep – niet voldeed. De consument heeft echter niet toegelicht waarom deze waarschuwing niet voldeed (aan het bepaalde in artikel 6 lid 5 GHF 2007), zodat de Commissie van Beroep aan deze stelling voorbijgaat.

5.9 Wat de consument voor het overige ten aanzien van de gestelde overkreditering heeft aangevoerd, kan niet tot een andere conclusie leiden. De consument heeft verder geen concrete feiten gesteld waaruit volgt dat de kredietverstrekker anderszins haar zorgplicht heeft geschonden.

5.10 De conclusie is dat de bestreden uitspraak van de Geschillencommissie juist is en dient te worden bevestigd. De Commissie van Beroep ziet geen aanleiding aan de consument een vergoeding voor proceskosten toe te kennen.

6. De beslissing

De Commissie van Beroep bevestigt de uitspraak van de Geschillencommissie.