# Tussenuitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2023-0958A

(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter, prof. mr. dr. T.H.M. van Wechem,
T.I. van Bommel-Scheffer, leden en mr. D.W.Y. Sie, secretaris)

| | |
|---|---|
| Datum uitspraak | 15 december 2023 |
| Klacht van | De consument |
| Tegen | ELQ Hypotheken N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de geldverstrekker |
| Aard uitspraak | Niet-bindend advies |
| Uitkomst | Tussenuitspraak |
| Bijlage | Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving en de algemene voorwaarden |

## Samenvatting

Tussenuitspraak. Klacht over bejegening, overkreditering en de consequenties die de geldverstrekker heeft verbonden aan verhuur van de woning. De commissie is van oordeel dat de geldverstrekker gronden had om consequenties te verbinden aan de verhuur van de woning. Dit baseert de commissie op het feit dat expliciete toestemming daarvoor niet is komen vast te staan. Ter voorkoming van de executie zijn door de geldverstrekker voorwaarden aan de consument gesteld. De consument heeft zich aan deze voorwaarden gehouden. Op basis van de voor de commissie beschikbare informatie, lijkt de geldverstrekker echter te voortvarend te hebben gehandeld door niet eerst een lichter middel aan te wenden dan (het starten van) een executieveiling van de woning. Om een eindoordeel te kunnen vormen over een eventuele schade, biedt de commissie de partijen de gelegenheid om zich nader uit te laten over de communicatie ten aanzien van de executieveiling en de schade.

## 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 consument; 2) de aanvullende stukken van de consument; 3) het verweerschrift van de geldverstrekker; 4) de repliek van de consument; 5) de dupliek van de geldverstrekker; 6) de aanvullende stukken van de consument van 13 september 2023 na de hoorzitting en 7) de reactie daarop van de geldverstrekker van 29 september 2023.

1.2 Partijen zijn opgeroepen voor een digitale hoorzitting op 13 september 2023. De consument nam deel aan de hoorzitting samen met haar partner. Namens de geldverstrekker namen deel de heer mr. [naam 1] (advocaat) en de heer [naam 2] (asset manager).

1.3 De consument en de geldverstrekker hebben gekozen voor een niet-bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

## 2. Het geschil

*Wat is er gebeurd?*

2.1 In 2008 heeft de consument bij de geldverstrekker een aflossingsvrije hypothecaire geldlening gesloten van € 258.500,-. Op de overeenkomst is van toepassing de 'Algemene voorwaarden van geldlening, hypotheek en/of andere zekerheidstelling' van 1 september 2005 (zie bijlage).

2.2 In de hypotheekaanvraag heeft de consument een bedrag van € 50.000,- als bruto jaarinkomen opgegeven. Ook staat in de aanvraag dat de consument dit inkomen niet kan onderbouwen met jaarstukken van het afgelopen jaar en een prognose van het huidige jaar. In de aanvraag staat verder:

> *Bij het bepalen van uw leencapaciteit gaat ELQ uit van het door u verklaarde inkomen.* [Naam geldverstrekker] *biedt geen leningen aan waarvan de maandelijkse lasten dermate hoog zijn dat dit, met het oog op overkreditering tot een onverantwoorde kredietverlening zal leiden.* [Naam geldverstrekker] *wijst u erop dat zij bij de beoordeling uitgaat van het inkomen zoals door u opgegeven. Indien het door u ingeschatte inkomen in werkelijkheid lager is, kan* [naam geldverstrekker] *niet langer garanderen dat u de lasten van deze lening kan dragen.*

2.3 De consument is in de periode van 2010 tot en met 2016 ernstig ziek geweest. In 2013 is het bedrijf van de consument failliet verklaard. Wegens het oplopen van de betalingsachterstand heeft tussen 4 juni 2013 en 9 augustus 2013 een e-mailwisseling plaatsgevonden tussen de geldverstrekker en de consument (zie bijlage). In die e-mailwisseling is onder meer ter sprake gekomen dat de gemeente ten onrechte de woning van de consument had gesloten vanwege een wietplantage op haar terrein. De consument gaf aan dat ze niks afwist van die wietplantage. Verder is ook in de e-mailwisseling besproken dat de consument de intentie had om haar woning of de caravans op haar terrein te verhuren als de woning weer zou worden vrijgegeven.

2.4 Per 1 augustus 2022 heeft de consument haar woning verhuurd aan een stel voor een bepaalde tijd. Vervolgens is de consument naar Spanje vertrokken om te onderzoeken of zij daar voor langere tijd zou willen blijven wonen.

2.5 Eind oktober 2022 heeft een telefoongesprek plaatsgevonden tussen de consument en de geldverstrekker, omdat zij de maandtermijn later wilde betalen. Tussen partijen kwam ter sprake dat de consument chalets op haar terrein verhuurde, waarna de geldverstrekker aangaf dat toestemming is vereist voor verhuur van het onderpand. Naar aanleiding van het gesprek heeft de consument op 14 november 2022 de geldverstrekker per e-mail verzocht om de verhuur toe te staan en zij heeft de geldverstrekker verzocht om samen tot een goede oplossing te komen. De geldverstrekker heeft dit verzoek op 22 november 2022 afgewezen.

2.6 De geldverstrekker is op enig moment gestart met de voorbereidende werkzaamheden voor de executieverkoop van de woning van de consument. Partijen hebben vervolgens met elkaar afgesproken dat de geldverstrekker de executieverkoop niet zou voortzetten als de huurders uiterlijk 1 juni 2023 uit de woning zouden zijn vertrokken, de consument zelf het onderpand bewoont en zij de gemaakte veilingkosten heeft betaald.

2.7 Op 4 mei 2023 heeft de advocaat van de consument de vaststellingsovereenkomst met de huurders per e-mail aan de geldverstrekker gestuurd. Daarin is opgenomen dat de consument en haar huurders overeenstemming hebben bereikt over de beëindiging van de huurovereenkomst per 1 juni 2023. Dit conform de voorwaarde van de geldverstrekker. Ook heeft de advocaat van de consument aan de geldverstrekker medegedeeld dat de consument vóór 1 juli 2023 terugkeert naar Nederland.

2.8 Op 5 mei 2023 heeft de geldverstrekker de advocaat van de consument per e-mail geïnformeerd dat de reeds gemaakte executiekosten totaal € 3.181,06 bedragen. Op 10 mei 2023 heeft de advocaat van de consument de geldverstrekker per e-mail verzocht om een specificatie van de reeds gemaakte executiekosten en haar verzocht om een betalingsregeling te treffen voor deze kosten. Daarbij heeft de advocaat van de consument de geldverstrekker geïnformeerd dat de consument – ook na het staken van de executie – het voornemen heeft de woning op relatief korte termijn te verkopen.

2.9 Op 15 mei 2023 heeft de geldverstrekker per e-mail een specificatie van de gemaakte executiekosten aan de advocaat van de consument gestuurd, bestaande uit de kosten voor de ingeschakelde notaris, de deurwaarder en de advocaat. Op 16 mei 2023 heeft de advocaat van de consument de geldverstrekker per e-mail verzocht om de originele facturen van de gemaakte kosten. Op 22 mei 2023 heeft de advocaat van de consument een e-mail van de geldverstrekker ontvangen met daarin een verwijzing naar een e-mail van de notaris waarin staat dat er nog geen facturatie is. Er is alleen een opgave gedaan van de kosten. De deurwaarder, de advocaat en het notariskantoor hebben hun werkzaamheden nog niet afgerond. Diezelfde dag heeft de advocaat de consument geïnformeerd over de e-mailberichten, waarin hij concludeert dat de kosten overeenkomen met de opgave van de geldverstrekker.

2.10 Op 1 juni 2023 zijn de huurders uit de woning van de consument vertrokken. In de vaststellingsovereenkomst van 2 mei 2023 is opgenomen dat de consument de huurders een bedrag betaalt van € 2.450,-. De geldverstrekker heeft de executieveiling gestaakt, waarna de consument haar woning op enig moment heeft verkocht.

*De klacht en vordering*

2.11 De consument vordert van de geldverstrekker schadevergoeding vermeerderd met wettelijke rente vanaf 2008.

Deze schadevergoeding betreft het lichamelijk en geestelijke leed alsook alle onkosten die de consument heeft gemaakt door het handelen van de geldverstrekker, waaronder inkomstenderving, advocaatkosten, de kosten voor de terugreis naar Nederland, de kosten voor verhuizing, kosten als gevolg van de overkreditering en medische kosten.

2.12 Ten eerste stelt de consument dat er sprake was van overkreditering. Meerdere financieel recht advocaten hebben dit aan de consument verteld. De consument heeft dit ontdekt op het moment dat ze de hypothecaire geldlening wilde oversluiten om te voorkomen dat de woning geveild zou worden. De geldverstrekker heeft volgens de consument ten tijde van de verstrekking van de hypotheek onvoldoende het opgegeven inkomen van de consument gecontroleerd. De verstrekking van de hypothecaire geldlening was alleen gebaseerd op de eigen verklaringen van de consument. Er was indertijd sprake van een nieuwe onderneming, waarbij de prognose altijd een schatting is. De consument kon pas ná de verstrekking van de hypothecaire geldlening haar onderneming volledig voeren, omdat zij eerder daarvoor geen ruimte had in haar huurwoning. Daarnaast heeft de geldverstrekker onvoldoende rekening gehouden met mogelijke tegenslagen, zoals langdurige ziekte. Bij de verstrekking is de consument ervan uitgegaan dat zij haar variabele rente na twee jaar kon omzetten naar een vaste rente. Dat dit door het faillissement van Lehman Brothers niet meer mogelijk was, heeft geleid tot nadeel voor de consument.

2.13 Ten tweede stelt de consument dat de consequenties die de geldverstrekker heeft verbonden aan de verhuur disproportioneel zijn. Het is een vreemde gang van zaken dat de geldverstrekker al werkzaamheden heeft verricht voor de executieverkoop, terwijl de consument volop bezig was met het ontbinden van het huurcontract en zij tot 1 juli 2023 de tijd had om terug te keren naar Nederland. Bovendien was er geen sprake van een betalingsachterstand en de geldverstrekker was al sinds 2013 op de hoogte van de (intentie tot) verhuur van de woning door de consument. De verhuur zou slechts twee jaar duren, omdat de consument wilde ‘proefwonen’ in Spanje. Hoewel de consument in die twee jaar nog ingeschreven zou blijven op haar woning in Nederland, wilde zij niet twee jaar haar woning onbewoond achterlaten. Het was voor de consument geen eenvoudige beslissing om te verhuizen naar Spanje, omdat zij door de vele vervelende gebeurtenissen in haar leven heel gevoelig is geworden voor stress en druk. Het heeft enige tijd geduurd voordat de verhuur werd stopgezet, omdat de consument niet direct een advocaat kon vinden die met spoed haar zaak kon aannemen en zich aan afspraken hield. De advocaat van de consument heeft telkens geprobeerd om tot een voor alle partijen acceptabele oplossing te komen.

2.14 Ten derde stelt de consument dat de geldverstrekker haar onheus heeft behandeld. De geldverstrekker weigerde mee te werken aan een acceptabele oplossing en er was geen overleg mogelijk. De geldverstrekker stelde zich in hun gesprekken dominerend op en maakte daarbij misbruik van haar positie. Er is weinig oog geweest voor de kant van de consument, terwijl zij geen kwade intenties had. De consument stond er geen moment bij stil dat zij de geldverstrekker om expliciete toestemming moest vragen voor de tijdelijke verhuur van haar woning.

Zij ging ervan uit dat verhuur geen probleem was, omdat in 2013 al sprake was van verhuur en de consument er toen niet door de geldverstrekker op is gewezen dat zij verplicht was om expliciete toestemming te vragen. Het handelen van de geldverstrekker heeft bij de consument geleid tot emotionele en psychische schade. De consument heeft door de ontstane stress haar beroep niet kunnen uitoefenen en daarvoor medicijnen moeten slikken. Tot slot heeft de consument geld moeten lenen om alles te kunnen betalen.

*Het verweer*

2.15 De geldverstrekker heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

## 3. De beoordeling

*De klacht is behandelbaar*

3.1 Allereerst dient de commissie, gelet op het verweer van de geldverstrekker hierover, de behandelbaarheid van de klacht te bespreken. De commissie is van oordeel dat de klacht van de consument behandelbaar is en zij licht dit als volgt toe.

3.2 De commissie stelt vast dat de klaagster in deze procedure als consument te beschouwen is. Dit is op 24 mei 2023 door de (fungerend) voorzitter van de geschillencommissie besloten. Voor deze beslissing is relevant dat de klaagster de hypothecaire geldlening is aangegaan als consument en haar klacht (de uitleg van) deze overeenkomst betreft.

3.3 Verder is het de commissie niet gebleken dat de geldverstrekker is geschaad in haar belangen doordat de interne klachtprocedure niet (volledig) is doorlopen. De geldverstrekker heeft meerdere malen zowel schriftelijk als mondeling de gelegenheid gekregen om te reageren op de klacht van de consument. De geldverstrekker had ook eerder de consument de gelegenheid kunnen geven om alsnog de interne klachtprocedure te doorlopen. Dit heeft zij echter niet gedaan.

*Waar de commissie over dient te oordelen*

3.4 Ten aanzien van de klacht, ziet de commissie zich in de kern voor de volgende vragen gesteld: 1) Is er sprake van overkreditering? 2) Heeft de geldverstrekker op redelijke wijze consequenties verbonden aan de omstandigheid dat de consument zonder expliciete toestemming haar woning verhuurde? 3) Is de geldverstrekker gehouden om de consument een vergoeding te betalen voor haar (immateriële) schade?

3.5 De commissie stelt vast dat zij slechts een gedeelte van deze vragen kan beantwoorden en wil partijen daarom de gelegenheid bieden om zich nader uit te laten over klachtonderdelen 2 en 3. De commissie zal haar oordeel hierna verder toelichten.

*1) De geldverstrekker heeft onvoldoende gecontroleerd, maar overkreditering is niet gebleken*

3.6 Op grond van artikel 4:34 lid 1 Wft rust op de geldverstrekker de verplichting om geen kredietovereenkomst met de consument aan te gaan die – met het oog op overkreditering – onverantwoord is. In beginsel is het aan de consument om te onderbouwen en zo nodig te bewijzen dat de geldverstrekker zich schuldig heeft gemaakt aan overkreditering.[1] Daarbij geldt ook dat voor het toekennen van schadevergoeding is vereist dat sprake is van een tekortkoming (een fout), die te wijden is aan de geldverstrekker (causaal verband) en er dient sprake te zijn van 'schade'. Op basis van deze uitgangspunten, ziet de commissie geen grond om schade toe te wijzen.

3.7 Weliswaar is de commissie van oordeel dat de geldverstrekker te weinig heeft gedaan om de inkomsten van de consument te controleren. Op de geldverstrekker rust namelijk de zorgplicht om de door de consument aangedragen financiële gegevens afdoende op juistheid en betrouwbaarheid te controleren (artikel 4:34 lid 1 Wft).[2] De geldverstrekker voldoet hier niet aan door enkel af te gaan op de eigen verklaringen van de consument, zoals in dit geval is gebeurd.[3]

3.8 Het is de commissie echter niet gebleken dat het handelen van de geldverstrekker heeft geleid tot een onverantwoorde kredietverstrekking (overkreditering) en schade. De consument heeft dat in ieder geval niet voldoende gesteld en onderbouwd. Dat de consument in de toekomst mogelijk vanwege langdurige ziekte niet meer zou kunnen werken en daardoor niet meer haar maandelijkse betalingen zou kunnen doen, is naar het oordeel van de commissie niet een omstandigheid waarmee de geldverstrekker rekening diende te houden bij de verstrekking van de hypothecaire geldlening.

*2) Het zorgvuldig handelen van de geldverstrekker is onvoldoende gebleken*

3.9 Op dit moment kan de commissie nog geen eindoordeel vormen over de vraag of de geldverstrekker op redelijke wijze consequenties heeft verbonden aan de omstandigheid dat de consument zonder expliciete toestemming haar woning verhuurde.

*a) Er was geen sprake van expliciete toestemming voor de verhuur van de woning*

3.10 Vast staat dat voor verhuur van de woning expliciete toestemming van de geldverstrekker vereist was en dat de consument deze expliciete toestemming niet heeft gevraagd voor de verhuur van haar woning per 1 augustus 2022.

---

[1] Zie Geschillencommissie Financiële Dienstverlening, nr. 2014-167.
[2] Zie Kifid GC 2017-564, te vinden op www.kifid.nl. Zie ook Rechtbank Den Haag, 9 september 2015, ECLI:NL:RBDHA:2015:15277, bekrachtigd door Hof Den Haag 11 juli 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:1895 en de uitspraak Commissie van Beroep, nr. 2017-013.
[3] Zie a contrario Rechtbank Amsterdam, 7 september 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:5646, r.ov. 4.6.

Uit de e-mailcorrespondentie uit 2013 blijkt weliswaar dat partijen met elkaar hebben gesproken over verhuur van de woning, maar uit deze correspondentie blijkt geen expliciete toestemming daarvoor van de geldverstrekker.

3.11 Voor zover de consument mocht afleiden dat de geldverstrekker haar toestemming had gegeven in 2013, valt niet in te zien dat deze toestemming in 2022 nog steeds van toepassing zou zijn. Het had dus op de weg gelegen van de consument om vóór verhuur navraag te doen bij de geldverstrekker, toestemming te vragen en te overleggen wat haar opties waren voor het geval zij tijdelijk in Spanje wilde wonen.

*b) Het is nog onvoldoende duidelijk wat er tussen partijen is gebeurd ná oktober 2022*

3.12 Dat de geldverstrekker consequenties verbond aan de verhuur van de woning is begrijpelijk, gelet op artikel 19.2 van de algemene voorwaarden. Daarbij stelt de commissie voorop dat executieverkoop van een woning een ingrijpend middel is. Hoewel het gebruik van dit middel in bepaalde omstandigheden begrijpelijk kan zijn vanuit het oogpunt van de geldverstrekker, is vanuit haar zorgplicht ook van belang dat rekening wordt gehouden met de belangen van de consument. Het is aan de geldverstrekker om te overwegen of er (eerst) ook minder ingrijpende maatregelen mogelijk zijn dan executieverkoop, zoals onderhandse verkoop.

3.13 Op basis van de stukken waarover de commissie nu beschikt, is haar voorlopige oordeel dat de geldverstrekker te voortvarend is gestart met de voorbereidingen voor de executieverkoop en daarmee onvoldoende oog heeft gehad voor de belangen van de consument. Uit de stukken volgt dat de geldverstrekker in oktober 2022 op de hoogte is geraakt van de verhuursituatie van de consument. Vervolgens hebben partijen op enig moment met elkaar afgesproken dat de executieverkoop niet door zou gaan als de consument op 1 juni 2023 terug zou keren naar haar woning, de woning vrij van verhuur zou zijn en de gemaakte executiekosten betaald zouden zijn. De consument heeft zich gehouden aan deze afspraak.

3.14 De commissie beschikt niet over correspondentie tussen 22 november 2022 en 4 mei 2023. Uit het dossier volgt niet dat partijen andere afspraken heeft gemaakt waarin de geldverstrekker de consument de gelegenheid heeft geboden om de woning eerst onderhands te verkopen alvorens te starten met de voorbereidingen voor executieverkoop. Evenmin is gebleken van betaalachterstanden. Gelet op de hiervoor genoemde omstandigheden, is het voor de commissie niet begrijpelijk dat de geldverstrekker al vóór 1 juni 2023 executiemaatregelen heeft getroffen.

*3) De (immateriële) schade*

3.15 De commissie is van oordeel dat de gevorderde vergoeding voor immateriële schade niet toewijsbaar is. Hoewel de commissie niet in twijfel trekt dat de communicatie met de geldverstrekker de consument sinds oktober 2022 veel stress heeft opgebracht, betekent dat niet dat zij daardoor recht heeft op schadevergoeding.

3.16 Immateriële schade komt pas voor vergoeding in aanmerking als zich een situatie voordoet van artikel 6:106 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Kort samengevat gaat het om de volgende situaties: (a) de aansprakelijke persoon heeft het nadeel opzettelijk toegebracht, (b) de benadeelde heeft lichamelijk letsel, is in zijn eer of goede naam geschaad of op andere wijze in zijn persoon aangetast of (c) de nagedachtenis van een overledene is aangetast.

3.17 De consument heeft geen feiten of omstandigheden genoemd waaruit volgt dat een van de genoemde situaties in dit geval van toepassing is. Dat de consument de communicatie met een specifieke medewerker van de geldverstrekker als zeer onprettig heeft ervaren, is in dit geval onvoldoende om vast te stellen dat zij recht heeft op immateriële schadevergoeding.

3.18 De commissie merkt tot slot op dat de consument de door haar gevorderde schade niet voldoende specifiek heeft gemaakt. Echter, gelet op het voorgaande ziet de commissie mogelijk aanknopingspunten om de gemaakte executiekosten of een gedeelte daarvan toe te wijzen. De commissie heeft op grond van vraag 47 lid 2 sub h van het reglement de bevoegdheid om een beslissing te nemen waarvan zij meent dat die redelijk en billijk is. Zoals eerder onder 3.14 genoemd, wil de commissie dat beide partijen zich hierover uitlaten voordat zij haar eindbeslissing neemt. Daarbij geeft de commissie partijen ook mee dat het hun vrij staat om er alsnog in onderling overleg met elkaar uit te komen.

*Ambtshalve toetsing*

3.19 Tot slot overweegt de commissie dat voor de beoordeling van de klacht artikel 16 en 19 van de algemene voorwaarden van belang is (zie bijlage). Deze bedingen zijn door de commissie getoetst aan het Europese en Nederlandse (consumenten)recht waarvoor ambtshalve toetsing geldt en de commissie acht het beding niet in strijd met deze regelgeving.

## 4. De beslissing

De commissie geeft de consument eerst de gelegenheid om zich binnen vier weken uit te laten over de communicatie over de executieveiling en de schade. Zodra de consument binnen twee weken heeft gereageerd, mag de geldverstrekker zich binnen twee weken uitlaten over dezelfde punten.

Indien partijen in onderling overleg alsnog overeenstemming bereiken over vergoeding van de schade, verneemt de commissie dat graag binnen vier weken na datum van de tussenuitspraak.

In de tussentijd houdt de commissie iedere verdere beslissing aan.

*Deze uitspraak is niet-bindend. Tegen deze uitspraak staat geen beroep open bij de Commissie van Beroep Kifid. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.*

*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 2022, 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 en de algemene voorwaarden

## Relevante artikelen uit wet- en regelgeving

*Wet op het financieel toezicht (Wft)*

Artikel 4:34

*1. Voor de totstandkoming van een overeenkomst inzake krediet, of een belangrijke verhoging van de kredietlimiet, dan wel de som van de bedragen die op grond van een bestaande overeenkomst inzake krediet aan de consument ter beschikking zijn gesteld, wint een aanbieder van krediet in het belang van de consument informatie in over diens financiële positie en beoordeelt hij, ter voorkoming van overkreditering van de consument, of het aangaan van de overeenkomst onderscheidenlijk de belangrijke verhoging verantwoord is.*

*2. De aanbieder gaat geen overeenkomst inzake krediet aan met een consument en gaat niet over tot een belangrijke verhoging van de kredietlimiet of de som van de bedragen die op grond van een bestaande kredietovereenkomst aan de consument ter beschikking zijn gesteld indien dit, met het oog op overkreditering van de consument, onverantwoord is.*

*3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld met betrekking tot het eerste en tweede lid.*

## Relevante artikelen uit de algemene voorwaarden

*DEEL D – ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR GELDLENINGEN EN HYPOTHECAIRE ZEKERHEID*

16. Verhuur

*1. De schuldenaar en/of de derde-onderzetter mag het onderpand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de geldgever niet geheel of gedeeltelijk verhuren of verpachten; bij het aangaan van de geldlening reeds bestaande huur- of pachtovereenkomsten mogen zonder toestemming van de geldgever niet tegen voor de geldgever meer bezwarende voorwaarden worden vernieuwd, gewijzigd of verlengd.*

*Een zonder toestemming aangegane, vernieuwde, gewijzigde of verlengde huurovereenkomst zal bij uitwinning van het onderpand door de geldgever, de veilingkoper of de koper ex art. 3 : 268 lid 2 BW, zo nodig na verkregen toestemming van de President van de bevoegde Rechtbank, worden vernietigd.*

*(...)*

19. Opeisbaarheid

*Opeisbaarheid*

*1. Onverminderd het bepaalde in de hypotheekakte en deze Algemene Voorwaarden voor geldleningen en hypothecaire zekerheid is de geldlening van de zijde van de geldgever niet opzegbaar.*
*De geldgever zal van het hierna omschreven recht het verschuldigde op te eisen alleen dan gebruik maken indien zijn belangen dit naar zijn oordeel wenselijk maken. Bij opeising zal hij kunnen vorderen dat het verschuldigde terstond wordt betaald.*
*Overeenkomstig de Algemene Definities onder d is hetgeen in dit artikel bepaald is voor de schuldenaar, ook van toepassing op de derde-onderzetter, de borg of degene(n) die voor de nakoming van het verschuldigde andere zekerheid heeft (hebben) gesteld, en hun rechtsopvolgers.*

*2. De schuld is onmiddellijk opeisbaar:*

*(...)*

*D. indien het onderpand:*

*(...)*

*is verhuurd of verpacht:*
*- indien door de rechter of grondkamer machtiging tot verandering van de inrichting of gedaante van het onderpand is verleend;*
*- indien door de rechter machtiging wordt verleend aan de huurder een ander in zijn plaats te stellen;*
*- indien de huurprijs of pachtprijs wordt verlaagd;*

## Relevante artikelen uit de hypotheekakte van 7 april 2008

*In de Algemene Voorwaarden komen onder meer de volgende bepalingen voor, die hierbij uitdrukkelijk worden bedongen:*

*(...)*

*2. Het onderpand mag niet dan met schriftelijke toestemming van* [naam geldverstrekker] *geheel noch gedeeltelijk worden verhuurd of verpacht, noch op enigerlei andere wijze in gebruik of genot worden afgestaan. Ingeval van verhuring of verpanding mag, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van* [naam geldverstrekker] *geen vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen worden bedongen of aangenomen, noch uitstel van betaling, cessie, verpanding, vervreemding, afstand van of beschikking of andere wijze over nog niet verschenen huur- of pachtpenningen plaatsvinden.*

## Citaten uit de e-mailwisseling tussen de consument en de geldverstrekker tussen 4 juni 2013 en 9 augustus 2013

E-mail van de consument aan de geldverstrekker van 29 juni 2013

"*Ik heb nog geen plan van aanpak gemaakt omdat ik nog met het bezwaarschrift bezig ben met mijn advocaat tegen de gemeente [plaatsnaam]. Als de gemeente onterecht mijn woning heeft gesloten (en mijn advocaat zegt dat wij juridisch heel sterk staan) dan moeten ze mij op alle fronten schadeloos stellen. Dus ik wil dat afwachten om te kijken wat ik er verder mee ga doen, ligt van meerdere factoren af, o.a. ook van de hoogte van de schadeloosstelling, die best wel eens hoog kan uitvallen ivm loonderving, en opbrengst van de caravans verhuur. Ik kan straks niet meer doorgaan met de partyverhuur omdat mijn zoon niet meer op het terrein woont en hij mij altijd hielp met de partyverhuur omdat dat voor mij te zwaar is. Hij woont nu te ver weg om mij nog te kunnen helpen. Wij waren bijna klaar met de catering keuken en ook daar kan ik niet meer mee door gaan omdat mijn zoon er niet meer woont, hij zou de bezorging op zich nemen omdat ik nog niet in staat ben om zelf auto te rijden. Zoals u ziet is er voor mij heel veel schade aangericht door het sluiten van mijn woning, en dit is nog maar een beknopte omschrijving van alle schade die deze hele zaak voor mij opbrengt.*"

E-mail van de geldverstrekker aan de consument van 4 juli 2013

"*In ons laatste gesprek gaf u aan dat de bedoeling was om de woning of de caravans te verhuren zodra de woning/terrein weer wordt vrijgegeven. Hiermee zal u in ieder geval de maandtermijnen weer kunnen oppakken en kunnen we kijken hoe we de achterstand weer inlopen.*

*Is bovenstaand idee niet meer van belang?*"