Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2022-0056
(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. K. van Oort, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 3 september 2021
Ingediend door	: De consument
Tegen	: Quion Hypotheekbemiddeling B.V., gevestigd te Rotterdam, verder te noemen Quion
Datum uitspraak	: 2 februari 2022
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen

Samenvatting

Ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid. De consument stelt dat Quion ten onrechte heeft geweigerd zijn ex-partner te ontslaan uit de hoofdelijke aansprakelijk en dat Quion zijn hypotheek ten onrechte niet omzet in een aflossingsvrije hypotheek. Naar het oordeel van de commissie is geen sprake van strijd met de redelijkheid en billijkheid, zodat de vordering wordt afgewezen.

1. De procedure

1.1 De commissie beslist op basis van haar 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 Quion;
4) de repliek van de consument;
5) de aanvulling op de repliek van de consument;
6) de dupliek van Quion.

1.2 De consument is in deze zaak vertegenwoordigd door professioneel gemachtigde [naam professioneel gemachtigde].

1.3 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.

1.4 De consument heeft gekozen voor een bindend advies. Quion heeft echter gekozen voor een niet-bindend advies. De uitspraak is daarom niet-bindend. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 De consument en zijn toenmalige partner (verder te noemen: "de ex-partner") hebben op 2 december 2015 een hypothecaire geldlening in de vorm van een lening met lineaire aflossing (verder: "de hypotheek") afgesloten via Quion. Er is een geldlening verstrekt met een totale hoofdsom van € 197.750,-.

2.2 De consument en zijn ex-partner hebben op 2 december 2015 eveneens een samenlevings-overeenkomst gesloten. Deze samenlevingsovereenkomst is geëindigd op 17 februari 2021.

2.3 De consument en zijn ex-partner hebben op 17 februari 2021 een *"onderhandse overeenkomst inzake eigendom, bekostiging, onderhoud en bewoning van de woning met inbegrip van tuin en garage (…)"* (verder te noemen: "de overeenkomst") gesloten. Deze overeenkomst bepaalt onder meer dat de woning gemeenschappelijk eigendom blijft tot 1 januari 2022 en dat de consument de woning tot die datum kan bewonen. De maandelijkse hypotheeklasten komen daarbij volledig voor rekening van de consument. Uiterlijk 1 januari 2022 dient de consument de woning en hypotheek overgenomen te hebben, concreet zicht te hebben op een dergelijke overname of de woning wordt voor gemeenschappelijke rekening verkocht.

De klacht en vordering

2.4 De consument vordert dat de hypotheek wordt omgezet naar een aflossingsvrije hypotheek en dat zijn ex-partner wordt ontslagen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid met betrekking tot de hypotheek.

2.5 De consument legt hieraan volgende ten grondslag. De ex-partner van de consument heeft aangegeven dat de woning zal moeten worden verkocht indien zij niet op korte termijn wordt ontslagen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid. De consument is van mening dat het gezien zijn toekomstperspectief verantwoord is zijn ex-partner te ontslaan uit de hoofdelijke aansprakelijkheid en hem een nieuwe hypotheek te verstrekken. Hij voldoet de hypotheek-lasten al sinds oktober 2020 alleen en indien de hypotheek wordt omgezet in een aflossingsvrije hypotheek, zullen de maandlasten van de consument uitkomen op € 204,75 bruto. Dit is aanzienlijk lager dan de huidige maandlasten van € 928,62, zodat hij deze gemakkelijk kan voldoen.

2.6 De kosten voor het omzetten van de hypotheek kan de consument voldoen vanuit zijn spaargeld. Door een burn-out ontvangt de consument met ingang van 22 maart 2021 een WIA-uitkering. Deze uitkering loopt tot medio 2024. De situatie van consument zal echter op korte termijn veranderen, aangezien hij een traject is ingegaan om zich te laten omscholen tot buschauffeur.

Dit traject zal de consument naar verwachting binnenkort afronden, waarna hij weer een fulltime baan zal hebben. Gezien de lage maandlasten na de omzetting en het toekomstige inkomen van de consument, heeft Quion zekerheid dat de hypotheek kan worden voldaan. De woning wordt bovendien voor minder dan 50 % belast, zodat de risico's voor Quion nihil zijn.

2.7 De consument heeft er een groot belang bij in zijn woning te blijven, onder meer doordat de mogelijke gedwongen verhuizing niet bevorderlijk is voor zijn medische situatie. Daarnaast zal het voor de consument in de huidige woningmarkt onmogelijk zijn om nieuwe (betaalbare) woonruimte te vinden, waardoor hij mogelijk op straat zal komen te staan.

Het verweer

2.8 Quion heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie daar bij de beoordeling op ingaan.

3. De beoordeling

3.1 De commissie is van oordeel dat Quion onder de gegeven omstandigheden niet kan worden verplicht om de ex-partner van de consument te ontslaan uit de hoofdelijke aansprakelijkheid en om de hypotheek om te zetten naar een aflossingsvrije hypotheek. Daartoe wordt het volgende overwogen.

3.2 De commissie stelt voorop dat een ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid en het omzetten van de hypotheek wijzigingen van de overeenkomst betreffen waarvoor in beginsel de instemming van alle contractspartijen nodig is. Partijen komt daarbij een hoge mate van contractsvrijheid toe en Quion is aldus niet zomaar verplicht om die instemming te verlenen. Dit kan slechts dan anders zijn indien de weigering van Quion naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is (artikel 6:248 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW)). Bij de beoordeling hiervan past de commissie, gelet op de aard van artikel 6:248 lid 2 BW, de nodige terughoudendheid toe.

3.3 De consument voert onder meer aan dat hij de volledige maandlasten in zijn eentje kan voldoen, zeker als deze maandlasten ten gevolge van het omzetten van de hypotheek naar een aflossingsvrije hypotheek aanzienlijk lager zullen zijn. Quion heeft dit betwist. De WIA-uitkering van de consument biedt vanwege het tijdelijke karakter onvoldoende zekerheid, waardoor risico op overkreditering kan ontstaan. Op basis van een onzekere toekomstige verwachting kan Quion geen hypotheek verstrekken, aldus Quion.

3.4 Dit verweer slaagt. De normen voor verantwoorde kredietverstrekking zijn vastgelegd in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) in samenhang met de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK). De consument betwist niet, althans niet gemotiveerd, dat hij op basis van zijn huidige inkomen niet voldoet aan de daarin gestelde vereisten voor het verstrekken van een hypothecaire geldlening. De stelling van de consument dat hij op dit moment op eigen kracht de volledige maandlasten kan dragen, kan niet worden gebaseerd op het enkele feit dat de consument deze maandlasten vanaf oktober 2020 alleen voldoet.

3.5 De vordering van de consument is voornamelijk gebaseerd op de stelling dat zijn maandlasten bij omzetting lager zullen worden en op de verwachting dat hij op korte termijn een baan als buschauffeur zal krijgen. Artikel 2 lid 3 van de TRHK bepaalt weliswaar dat een aanbieder van hypothecair krediet rekening *kan* houden met een toekomstig beschikbaar inkomen of een te verwachte structurele inkomensstijging, maar de hypotheekverstrekker is hiertoe niet verplicht. Naar het oordeel van de commissie is het feit dat Quion met de mogelijk te verwachten inkomensstijging geen rekening houdt in het onderhavige geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar. Op dit moment is immers nog niet duidelijk wanneer de consument als buschauffeur aan de slag zal kunnen en op basis van wat voor overeenkomst dit zal zijn. Daarnaast is onduidelijk welk salaris de consument dan zal gaan verdienen. Er is immers nog geen getekende arbeidsovereenkomst met een duidelijke ingangsdatum en een vastgesteld salaris. De consument heeft aldus niet aangetoond dat zijn financiële situatie op korte termijn dusdanig zal verbeteren dat de beoordeling van Quion van de financiële situatie van de consument tot een andere conclusie zal leiden.

3.6 Het voorgaande leidt ertoe dat Quion er niet toe kan worden verplicht een geldlening aan alleen de consument te verstrekken die boven de acceptatienormen ligt, omdat in dat geval sprake zal zijn van overkreditering. De stellingen van de consument omtrent zijn toekomstige baan zijn onvoldoende concreet om die op dit moment reeds mee te nemen in de berekening van het inkomen van de consument.

3.7 Dat de maandlasten van de consument bij omzetting naar een aflossingsvrije hypotheek aanzienlijk lager zullen zijn doet aan het voorgaande niet af. Het bedrag waarvoor een hypotheek wordt verstrekt, verandert daar immers niet mee en dat hele bedrag moet ooit volledig worden terugbetaald. De consument zal daarom ook bij een omzetting in een aflossingsvrije hypotheek moeten voldoen aan de financiële vereisten die gelden voor het gehele te financieren bedrag.

3.8 Dat de consument een groot belang heeft bij het behoud van zijn woning doet aan het voorgaande eveneens niet af. In zijn algemeenheid heeft eenieder een groot belang bij het behoud van een woning.

Ook indien het gevolg zou zijn dat de woning zal worden verkocht is dit dan ook op zichzelf, hoe vervelend dit voor de consument ook zal zijn, niet een dusdanig uitzonderlijke omstandigheid dat de weigering van Quion in strijd is met de redelijkheid en billijkheid.

3.9 Gezien het voorgaande worden de vorderingen van de consument tot ontslag van de ex-partner uit de hoofdelijke aansprakelijkheid en tot omzetting van de hypotheek dan ook afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vorderingen af.

Deze uitspraak is een niet-bindend advies. Tegen deze uitspraak staat geen hoger beroep open bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

Binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van vergissingen in de uitspraak zoals schrijffouten, een verkeerde naam/datum of rekenfouten. De beslissing van de geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Binnen een maand na de verzenddatum van de uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen om de uitspraak aan te vullen als u vindt dat de geschillencommissie niet heeft beslist over alle onderdelen van uw vordering. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de geschillencommissie in haar uitspraak niet uitdrukkelijk al uw argumenten, ter onderbouwing van uw vordering, heeft behandeld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het reglement van de geschillencommissie, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.