

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0051

(mr. J. van der Groen, voorzitter, mr. F.H.E. Boerma, A.E. Tevel, leden en mr. P.V. Remmerswaal, secretaris)

Datum uitspraak	22 januari 2025
Klacht van	De consument
Tegen	Vesting Finance Servicing B.V., handelend onder de naam Sparck Hypotheken B.V., gevestigd te Amersfoort, verder te noemen de kredietverstrekker
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vorderingen afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit de Gedragscode Hypothecaire Financieringen 2007

Samenvatting

De consument heeft in 2007 een hypothecaire geldlening afgesloten bij de kredietverstrekker. Hij stelt dat de kredietverstrekker zijn zorgplicht heeft geschonden door hem een hypotheek te verstrekken die niet paste binnen de normen voor verantwoorde kredietverstrekking. De commissie oordeelt dat de beroepen van de kredietverstrekker op de klachtplicht en op verjaring falen, maar dat niet is komen vast te staan dat de kredietverstrekker zijn zorgplicht heeft geschonden. De vorderingen worden afgewezen.

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 kredietverstrekker; 4) de repliek van de consument en 5) de dupliek van de kredietverstrekker.
- 1.2 De kredietverstrekker is in deze zaak vertegenwoordigd door professioneel gemachtigde mr. D.J. Posthuma, advocaat kantoorhoudende te Amsterdam.
- 1.3 Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 11 oktober 2024. Op de hoorzitting was de consument aanwezig. Namens de kredietverstrekker waren aanwezig: mr.[naam 1], jurist, [naam 2], medewerker, en mr. D.J. Posthuma, advocaat.
- 1.4 De consument en de kredietverstrekker 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 De consument en zijn (inmiddels ex-)partner hebben met behulp van een hypotheekadviseur in augustus 2007 een hypothecaire geldlening afgesloten bij de kredietverstrekker met een hoofdsom van € 273.900,- en een rente van 8,55% voor een periode van drie jaren. De maandlast bedroeg € 1.951,54.
- 2.2 De consument had in de relevante periode een eigen onderneming, die hij opgestart heeft 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.
- 2.3 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.
- 2.4 Op basis van de hypotheekaanvraag is door de kredietverstrekker een offerte uitgebracht op 15 mei 2007. In artikel 14 van de op de offerte (d.d. 16 mei 2007) van toepassing verklaarde algemene voorwaarden van de kredietverstrekker is bepaald:

“De kredietverstrekker onderschrijft de Gedragscode Hypothecaire Financieringen zoals deze geldt ten tijde van het uitbrengen van de offerte.”

- 2.5 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, 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.
- 2.6 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.”

- 2.7 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.

2.8 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.

2.9 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 de 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 a 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."

2.10 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 maand-inkomen 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.

- 2.11 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.
- 2.12 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."

- 2.13 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,-.
- 2.14 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.
- 2.15 Op 5 september 2023 heeft de consument een klacht ingediend bij de kredietverstrekker, inhoudende dat hem in 2007 te veel geleend is.

De klacht en vordering

- 2.16 De consument stelt dat de kredietverstrekker zijn zorgplicht heeft geschonden en daarmee jegens hem onrechtmatig heeft gehandeld door hem een onverantwoord hoge lening te verstrekken. Hij voert daartoe – kort samengevat – het volgende aan. De kredietverstrekker heeft zich bij het verstrekken van de hypothecaire geldlening niet gehouden aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de geldende normen voor verantwoorde kredietverstrekking. De gegevens die hij aan de kredietverstrekker moest overleggen en waarop de hypotheekverstrekking was gebaseerd voldeden niet aan de eisen. Het ondernemersplan was niet volledig uitgewerkt, de prognose voor 2007 kon en mocht niet als zekerheid worden beschouwd. Daarnaast heeft hij maar van de laatste twee jaren de aangifte inkomstenbelasting overgelegd, in plaats van de laatste drie jaren.
- 2.17 Ten aanzien van het inkomen stelt de consument dat de kredietverstrekker op basis van de stukken niet tot de conclusie mocht komen dat hij een vast en bestendig inkomen van € 45.000,- genoot. Uit de income justification blijkt dat in 2006 een winst is behaald van € 26.956,- en in 2007 een winst van € 54.782,-. Over 2006 is daarbij het inkomen van zijn partner bij de winst opgeteld. De werkelijke winst bedroeg daarom € 14.912,-.

Het gemiddelde van € 14.912,- en € 54.782,- is € 38.847,- en niet € 40.000,-, zoals in de income justification is opgenomen. De kredietverstrekker had op basis daarvan in ieder geval niet tot een inkomen van € 45.000,- mogen komen. Voor zover de kredietverstrekker is uitgegaan van een winst van € 54.782,- in 2007, stelt de consument dat deze winst niet als vast en bestendig mocht worden aangemerkt. Het inkomen uit 2005 van € 20.108,- was wel bestendig en had samen met het inkomen uit 2006 tot een vast en bestendig inkomen van € 17.510,- moeten leiden.

- 2.18 Ten aanzien van het inkomen van zijn partner stelt de consument dat uit de aangeleverde stukken blijkt dat zij over 2004 tot en met 2006 gemiddeld € 21.889,- verdiende. De kredietverstrekker mocht daarom niet uitgaan van een inkomen van € 36.000,-.
- 2.19 De consument vordert een schadevergoeding van € 237.251,- vanwege overkreditering. Dit bedrag bestaat uit alle betaalde rente, alle geïncasseerde bedragen uit loonbeslagen en de restschuld die is ontstaan door de gedwongen verkoop van de woning in 2015. Daarnaast vordert hij verwijdering van zijn gegevens uit het BKR.

Het verweer

- 2.20 De kredietverstrekker heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Opmerking vooraf

- 3.1 Voorafgaand aan de beoordeling van de klacht merkt de commissie op dat partijen over en weer de nodige argumenten naar voren hebben gebracht. De commissie zal zich beperken tot de beoordeling van de vraag of de kredietverstrekker zijn zorgplicht heeft geschonden in verband met overkreditering. Dit neemt niet weg dat de commissie kennis heeft genomen van alle stukken en argumenten die partijen naar voren hebben gebracht.

Klachtplicht

- 3.2 De kredietverstrekker heeft gesteld dat de consument te laat heeft geklaagd en daarmee de klachtplicht heeft geschonden. De kredietverstrekker heeft bij zijn beroep op de klachtplicht aangevoerd dat de klacht van de consument erop neerkomt dat de kredietverstrekker zich ten onrechte door hem heeft laten overtuigen dat hij een bruto inkomen genoot van € 45.000,-. De consument weet dat al sinds 2007, maar heeft pas in 2023 geklaagd. Vervolgens heeft hij ook niet geklaagd toen hij in financieel zwaar weer kwam en stopte met betalen en ook niet toen in 2015 de woning werd verkocht en er een restschuld overbleef. Door niet eerder te klagen is de kredietverstrekker geschaad in zijn belangen.

- 3.3 De commissie oordeelt als volgt. Volgens artikel 6:89 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) kan een schuldeiser geen beroep doen op een gebrek, als hij niet binnen bekwame tijd nadat hij dat gebrek heeft ontdekt of redelijkerwijs had moeten ontdekken bij de schuldenaar heeft geprotesteerd. Het beroep op de klachtplicht is een bevrijdend verweer.¹ Dat betekent dat de stelplicht en bewijslast met betrekking tot de feiten die een beroep op artikel 6:89 BW kunnen dragen bij de kredietverstrekker liggen. De vraag of tijdig is geklaagd moet worden beoordeeld met inachtneming van alle omstandigheden van het geval.
- 3.4 De commissie is van oordeel dat het beroep op de klachtplicht faalt. De klachtplicht heeft pas een aanvang genomen op het moment dat de consument bekend raakte met de bijzondere zorgplicht van de kredietverstrekker en hij aanleiding had om te veronderstellen dat de kredietverstrekker daarin tekort is geschoten. De kredietverstrekker heeft onvoldoende feiten en omstandigheden aangedragen waaraan de conclusie kan worden verbonden dat de consument op dat moment op de hoogte is geraakt van de zorgplicht en een mogelijke schending daarvan door de kredietverstrekker. Dit betekent dat de consument bij brief van 5 september 2023 tijdig heeft geklaagd.

Verjaring

- 3.5 De kredietverstrekker doet daarnaast een beroep op artikel 3:310 lid 1 BW en stelt dat de vordering is verjaard. Hij stelt dat de consument in ieder geval voldoende bekend moet zijn geweest met de door hem aansprakelijke partij, de kredietverstrekker, op het moment dat de woning op 10 augustus 2015 werd verkocht en geleverd en er een restschuld ontstond. In ieder geval op 1 oktober 2015 is de verjaringstermijn van vijf jaar gaan lopen. De vordering is daarom verjaard.
- 3.6 De commissie overweegt dat een beroep op verjaring, net als een beroep op de klachtplicht, een bevrijdend verweer is. Dat betekent dat de stelplicht en bewijslast van de feiten en omstandigheden die aan het beroep op verjaring ten grondslag liggen op de kredietverstrekker rust.
- 3.7 Op grond van artikel 3:310 lid 1 BW verjaart een rechtsvordering tot vergoeding van schade door verloop van vijf jaren na de aanvang van de dag, volgende op die waarop de benadeelde zowel met de schade als met de daarvoor aansprakelijke persoon bekend is geworden. Het antwoord op de vraag op welk tijdstip de vijfjarige verjaringstermijn start hangt af van alle ter zake dienende omstandigheden. Naar vaste rechtspraak van de Hoge Raad gaat de vijfjarige verjaringstermijn pas lopen op de dag na de dag dat de benadeelde daadwerkelijk bekend is met de schade en de daarvoor aansprakelijke persoon. Het bekendheidsvereiste is niet objectief maar subjectief. Dat betekent dat het er niet om gaat of de consument redelijkerwijs bekend had kunnen zijn met de schade en de dader. Het gaat erom of de consument daadwerkelijk bekend was met de schade en de dader.

¹ Hoge Raad 12 december 2014, ECLI:NL:HR:2014:3593.

- 3.8 Uit rechtspraak van de Hoge Raad volgt dat onbekendheid met of onzekerheid over de juridische beoordeling van de feiten en omstandigheden die betrekking hebben op de schade en de daarvoor aansprakelijke persoon, niet aan aanvang van de verjaringstermijn van artikel 3:310 lid 1 BW in de weg staat. Deze juridische beoordeling ziet niet op de kennis en het inzicht die nodig zijn om de deugdelijkheid van een geleverde prestatie te beoordelen. Het ontbreken van deze kennis of dit inzicht kan immers betekenen dat de benadeelde nog onvoldoende zekerheid heeft verkregen dat schade is veroorzaakt door tekortschietend of foutief handelen van de betrokken persoon. Bij de beantwoording van de vraag op welk moment de benadeelde voldoende zekerheid heeft verkregen (...) kan van belang zijn dat de benadeelde in zijn verhouding tot de aangesprokene mocht vertrouwen op diens deskundigheid en dat hij in verband daarmee (nog) geen reden had om te twijfelen aan de deugdelijkheid van diens handelen. Onder omstandigheden kan een benadeelde dan ook pas geacht worden voldoende zekerheid te hebben dat hij schade heeft geleden als gevolg van tekortschietend of foutief handelen van de betrokken persoon, wanneer hij kennis heeft gekregen van een juridisch advies of een rechterlijk oordeel.²
- 3.9 De stellingen van de kredietverstrekker zijn onvoldoende om tot het oordeel te komen dat de consument in 2015 al de juiste kennis en het juiste inzicht had dat de kredietverstrekker zijn zorgplicht ter voorkoming van overkreditering had geschonden. Dat er betalingsproblemen zijn ontstaan is niet voldoende. Het beroep op verjaring faalt. De commissie komt daarom toe aan een inhoudelijke beoordeling van de klacht.

Juridisch kader overkreditering

- 3.10 Uit vaste rechtspraak volgt dat kredietverstrekkers uit hoofde van hun bijzondere zorgplicht verplicht zijn te waken voor overkreditering. In dat verband was de kredietverstrekker verplicht om voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst inlichtingen in te winnen over de inkomens- en vermogenspositie van de consument en zijn partner.³ De vraag tot welk onderzoek de kredietverstrekker verplicht was dient te worden beoordeeld aan de hand van de wet- en regelgeving en de inzichten ten tijde van het verstrekken van het krediet.
- 3.11 De commissie merkt op dat voor de vraag of sprake is van overkreditering relevant is of de verstrekking van de hypothecaire geldlening in overeenstemming was met de destijds geldende normen voor verantwoorde kredietverstrekking. Of en wanneer de consument daadwerkelijk in betalingsproblemen is gekomen doet niet ter zake. Verder geldt dat de verplichting om te waken voor overkreditering een zelfstandige verplichting is voor de aanbieder van het krediet.⁴

² Hoge Raad 9 oktober 2020, ECLI:NL:HR:2020:1603.

³ Hoge Raad 16 juni 2017, ECLI:NL:HR:2017:1107.

⁴ Hoge Raad 14 december 2018, ECLI:NL:HR:2018: 2298.

De kredietverstrekker kan zich niet van die verplichting kwijten door te verwijzen naar de hypotheekadviseur van de consument of het gegeven dat een andere kredietverstrekker in 2011 een krediet aan de consument heeft verstrekt (met de veronderstelling dat die andere kredietverstrekker een inkomenstoets heeft gedaan met een positieve uitkomst). De argumenten van de kredietverstrekker die hierop zien worden daarom verder onbesproken gelaten.

- 3.12 Ten tijde van het verstrekken van het krediet was (en is nu nog steeds) in artikel 4:34 van de Wet op het financieel toezicht opgenomen dat een aanbieder van krediet voorafgaand aan de totstandkoming van een kredietovereenkomst informatie moet inwinnen over de financiële positie van de consument en moet beoordelen of het aangaan van de overeenkomst verantwoord is. De aanbieder gaat geen kredietovereenkomst aan als dat met het oog op overkreditering van de consument onverantwoord is.
- 3.13 Daarnaast gold ten tijde van de verstrekking van het krediet aan de consument de Gedragscode Hypothecaire Financieringen 2007 (hierna: GHF 2007). De relevante bepalingen hiervan zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak. De consument heeft gesteld dat de verstrekking niet voldeed aan de normen zoals vastgelegd in de GHF 2007. De kredietverstrekker heeft in de hypotheekofferte uitdrukkelijk verwezen naar de GHF 2007. De commissie zal daarom aan de hand van de GHF 2007 beoordelen of sprake is van overkreditering.
- 3.14 In artikel 6 lid 2 GHF 2007 is bepaald dat de aanbieder van krediet bij het bepalen van de leencapaciteit van een consument rekening houdt met vaste en bestendige inkomsten. Als het krediet aan meer consumenten wordt verstrekt, mag de aanbieder bij het bepalen van de leencapaciteit rekening houden met hun gezamenlijke inkomsten. In de toelichting bij de GHF 2007 is opgenomen dat dit betekent dat inkomen uit een onderneming gecorrigeerd moet worden voor continuïteitsrisico's.
- 3.15 Voorts is in artikel 6 lid 3 GHF 2007 bepaald dat de aanbieder van krediet het maximale bedrag van de bruto lasten verbonden aan een hypothecaire financiering zal vaststellen op basis van actuele door het NIBUD te vastgestelde woonlastpercentages. Bij het verstrekken van krediet aan meer dan één consument zal het woonlastpercentage worden gebaseerd op de consument met het hoogste inkomen.

Beoordeling overkreditering

- 3.16 De commissie is van oordeel dat de kredietverstrekker voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat hij voorafgaand aan het verstrekken van het krediet informatie heeft ingewonnen over de financiële positie van de consument en zijn partner. De hypothecaire geldlening is vervolgens aan de consument en zijn partner verstrekt op basis van inkomens van respectievelijk € 45.000,- en € 36.000,-. De stellingen van de consument komen er in de kern op neer dat deze inkomens onvoldoende vast en bestendig waren. De commissie gaat daar niet in mee en licht dat hieronder toe.

- 3.17 Uit de resultatenrekeningen die door de kredietverstrekker zijn opgevraagd bleek dat de consument met zijn onderneming resultaten boekte van € 20.108,- in 2005, € 14.912,- in 2006 en € 54.782,- in 2007 tot en met mei. Om na te gaan of de inkomsten uit met name 2007 voldoende vast en bestendig waren heeft de kredietverstrekker een prognose opgevraagd. Daaruit bleek dat een groot contract was afgesloten voor de duur van tien jaar, waardoor naar verwachting de inkomsten sterk zouden toenemen tot € 99.000,- per jaar. In 2008 zou de winst volgens de prognose nog iets verder toenemen. Naar het oordeel van de commissie mocht de kredietverstrekker op basis van deze gegevens tot de conclusie komen dat het opgegeven inkomen van € 45.000,- voldoende vast en bestendig was. Dat in de income justification waar de consument naar heeft verwezen een inkomen van € 40.000,- was opgenomen betekent niet zonder meer dat een hoger inkomen niet als vast en bestendig kon worden aangemerkt. Hoewel het achteraf bezien anders is gelopen dan geprognosticeerd, betekent dat op zichzelf niet dat de kredietverstrekker de prognose niet in zijn beoordeling mocht betrekken. Daarnaast is door de kredietverstrekker, anders dan de consument stelt, wel degelijk een correctie toegepast. De winst volgens de prognose zou immers veel hoger zijn dan € 45.000,-. De kredietverstrekker is daar echter niet in mee gegaan en is uitgegaan van een inkomen van € 45.000,-.
- 3.18 Ten aanzien van het inkomen van de partner van de consument overweegt de commissie dat de kredietverstrekker ter onderbouwing van haar inkomen de arbeidsovereenkomsten, een werkgeversverklaring en aangiftes inkomstenbelasting heeft opgevraagd. Uit de jaaropgave 2006 blijkt dat zij een inkomen had van € 21.650,- uit het dienstverband bij de zorgverlener. In de werkgeversverklaring van 2007 is verklaard dat zij een inkomen genoot van in totaal € 16.790,-. Tevens is in de werkgeversverklaring opgenomen dat het dienstverband zou worden omgezet in een dienstverband voor onbepaalde tijd bij gelijkblijvend functioneren. Uit de arbeidsovereenkomst met betrekking tot het dienstverband bij de onderneming van de consument blijkt dat de partner in dat verband een inkomen genoot van in totaal € 20.709,-.
- 3.19 Naar het oordeel van de commissie mocht de kredietverstrekker op basis van de inkomens van € 16.790,- en € 20.709,- uitgaan van een vast en bestendig inkomen van € 36.000,- van de partner. Anders dan de consument stelt hoefde de kredietverstrekker daarbij niet uit te gaan van een gemiddelde van de inkomens. Het betrof immers inkomen uit dienstverband.
- 3.20 De kredietverstrekker heeft aangevoerd dat het woonlastpercentage uitgaande van een inkomen van € 45.000,- 33,9% bedraagt en heeft daartoe een overzicht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen overgelegd. Uitgaande van het woonlastpercentage van 33,9% en de inkomens van € 45.000,- en € 36.000,- is de jaarlijks toelaatbare woonlast € 27.459,-. Dat komt neer op € 2.288,25 per maand. De commissie stelt vast dat de maandlasten voor de hypothecaire geldlening € 1.951,54 bedroegen en daarmee onder de maximaal toelaatbare woonlast zijn gebleven.

- 3.21 Wat de hoogte van de hypothecaire geldlening betreft overweegt de commissie het volgende. In artikel 6 lid 5 GHF 2007 is opgenomen dat als een hypothecaire geldlening hoger is dan de onderhandse verkoopwaarde van het onderpand, de aanbieder van het krediet de consument daar tijdig op moet wijzen en hem moet informeren over de risico's en de gevolgen van een restschuld. Uit het taxatierapport van 19 juni 2007 blijkt dat de onderhandse verkoopwaarde is vastgesteld op € 249.500,-. De hoofdsom van de hypothecaire geldlening bedroeg € 273.900,- en was derhalve hoger dan de onderhandse verkoopwaarde. De kredietverstrekker heeft aan de verplichting van artikel 6 lid 5 GHF 2007 voldaan door er in de offerte op te wijzen dat het hypotheekbedrag hoger is dan de onderhandse verkoopwaarde van de woning en dat daardoor een restschuld kan ontstaan.

Conclusie

- 3.22 Gelet op de voorgaande overwegingen komt de commissie tot het oordeel dat niet is komen vast te staan dat de kredietverstrekker de op hem rustende zorgplicht heeft geschonden. Alle overige argumenten die door de consument naar voren zijn gebracht kunnen niet tot een ander oordeel leiden. De klacht is ongegrond. De vordering tot schadevergoeding wordt afgewezen.
- 3.23 De vordering tot verwijdering van de BKR-registratie op naam van de consument houdt verband met zijn stelling dat sprake is van een zorgplichtschending aan de zijde van de kredietverstrekker. Nu zijn klacht op dat punt is afgewezen en de consument zijn vordering tot verwijdering van de BKR-registratie niet met andere argumenten heeft onderbouwd wijst de commissie ook deze vordering af.

4. De beslissing

De commissie wijst de vorderingen af.

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 de Gedragscode Hypothecaire Financieringen 2007

Artikel 6

(...)

2 De hypothecair financier zal bij het bepalen van de leencapaciteit van een consument die een hypothecaire financiering aanvraagt rekening houden met huidige vaste en bestendige inkomsten, alsmede met toekomstige vrij voor de consument beschikbare inkomsten uit vermogen indien die redelijkerwijs te verwachten zijn. Onder vrij voor de consument beschikbare inkomsten uit vermogen worden verstaan inkomsten die de consument vrij kan besteden zonder dat de vermogensbron wordt aangetast. Voor het bepalen van vrij voor de consument beschikbare inkomsten uit vermogen zal de hypothecair financier uitgaan van ten hoogste een door het Contactorgaan Hypothecair Financiers vast te stellen percentage, thans vastgesteld op 3% van de waarde van het vermogen. Indien het rentepercentage voor een hypothecaire financiering lager is dan genoemd percentage zal de hypothecair financier voor het bepalen van vrij voor de consument beschikbare inkomsten uitgaan van ten hoogste het rentepercentage over de hypothecaire financiering. Als de hypothecaire financiering wordt verstrekt aan meer consumenten mag de hypothecair financier bij het bepalen van de leencapaciteit rekening houden met hun gezamenlijke inkomsten.

3 De hypothecair financier zal het maximale bedrag van de bruto lasten verbonden aan een hypothecaire financiering vaststellen op basis van actuele door het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD) te Utrecht vastgestelde woonlastpercentages. Als de hypothecaire financiering wordt verstrekt aan meer consumenten zal het woonlastpercentage worden gebaseerd op de consument met de hoogste inkomsten.

4 De hypothecair financier zal de leencapaciteit van een consument voor een hypothecaire financiering met een rentevastperiode van korter dan tien jaar berekenen op basis van een door het Contactorgaan Hypothecair Financiers vastgesteld percentage dat gebaseerd is op de marktrente over leningen aan de Nederlandse staat met een resterende looptijd van tien jaar, te verhogen met een door het Contactorgaan Hypothecair Financiers vast te stellen opslag. Deze opslag wordt vooralsnog bepaald op 1 procentpunt. De hypothecair financier mag bij het berekenen van de leencapaciteit van de consument ook een hoger toetsrentepercentage hanteren. De hypothecair financier zal de leencapaciteit van een consument voor een hypothecaire financiering met een rentevastperiode van tien jaar of langer berekenen op basis van het rentepercentage dat de hypothecair financier gedurende die rentevastperiode daadwerkelijk in rekening brengt. Bij de bepaling van de leencapaciteit wordt - ongeacht de aflossingsvorm of de rentevastperiode van de hypothecaire financiering - uitgegaan van ten minste de lasten behorende bij een 30-jarige annuïtaire lening.

5 Als een hypothecaire financiering hoger is dan de marktwaarde bij onderhandse verkoop van het hypothecair te verbinden of verbonden registergoed, zal de hypothecair financier tijdig de consument daarop en op het daaraan verbonden risico van een restschuld wijzen en hem informeren over de gevolgen van een restschuld. (...)