

## **Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening 2018-564 (mr. R.J. Paris, voorzitter en mr. L. Hendriks, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 22 maart 2017  
Ingediend door : Consument  
Tegen : Hypinvest B.V., gevestigd te Den Haag, verder te noemen de Bank  
Gemachtigde Bank : NIBC Bank N.V.  
Datum uitspraak : 3 september 2018  
Aard uitspraak : Bindend advies

### **Samenvatting**

Consument heeft een 'Advisor Verified' hypothecaire geldlening gesloten bij de bank. Een van de kenmerken van dit product is dat het inkomen wordt aangetoond door een inkomensverklaring. Op deze lening is een verhoogd rentetarief van toepassing. Consument klaagt hierover. De Commissie constateert dat de bank door het hanteren van een verhoogd rentepercentage niet tekort is geschoten in de nakoming van de tussen partijen gesloten overeenkomst. De vordering wordt afgewezen.

### **1. Procesverloop**

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:

- het klachtformulier van 20 maart 2017 met bijlagen,
- de brief van de Bank van 7 juli 2017,
- de e-mail van Consument van 21 augustus 2017,
- de brief van de Bank van 20 september 2017, en
- de e-mail van Consument van 22 april 2018.

De Commissie stelt vast dat partijen hebben gekozen voor bindend advies.

De Commissie stelt vast dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak kan daarom op grond van de stukken worden beslist.

### **2. Feiten**

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 Consument heeft in juni 2006 via zijn hypotheekadviseur Rendement Financiële Diensten (hierna: RFD) een hypothecaire lening voor een bedrag van € 173.000,- afgesloten bij Argenta Spaarbank N.V. (hierna: Argenta).

- 2.2 Enkele maanden later heeft Consument zich wederom tot RFD gewend omdat hij het bedrag van zijn hypothecaire geldlening wilde verhogen.
- 2.3 Op 22 augustus 2006 heeft ZwitserLeven een offerte uitgebracht voor een hypothecaire geldlening voor een bedrag van € 337.000,-. Op de eerste bladzijde van deze offerte staat de bewoording 'Bemiddeling via: Heijnen En Rens Adviesgroep' en wordt als geldgever vermeld Amstelstaete Hypotheken B.V., een rechtsvoorganger van de Bank. Verder wordt in de offerte onder het kopje "*Specificatie van de leningdelen*" het volgende vermeld: "*Aangezien bij deze offerte het inkomen is aangetoond door middel van een inkomensverklaring is een verhoogd rentetarief van toepassing*".
- 2.4 Op 23 augustus 2006 heeft Consument de offerte voor akkoord getekend.
- 2.5 Consument en een adviseur van Heijnen & Rens Adviesgroep hebben een inkomensverklaring voor het aangaan van de hypothecaire geldlening getekend. In de inkomensverklaring staat: "*Aldus verklaren wij, ieder voor zich en gezamenlijk, dat een adequate overweging is gemaakt om deze lening aan te gaan en dat het door ons opgegeven inkomen gelijk is aan het werkelijke inkomen.*"
- 2.6 Consument heeft een aantal maandtermijnen van de hypothecaire geldlening niet betaald. Consument is meerdere malen, per e-mail en per brief, gewezen op een betalingsachterstand en aangemaand tot betaling. De aanmaningen zijn, namens de Bank, verzonden door Wooncollect en Stater Nederland.

### **3. Vordering, klacht en verweer**

- 3.1 Consument vordert dat de Bank wordt veroordeeld tot schadevergoeding. Over de omvang van de schade stelt Consument dat hij, omdat hij ten onrechte een te hoog rentepercentage betaalt, het verschil ten opzichte van het juiste rentepercentage vergoed wil krijgen. Hij begroot dit bedrag op € 20.220,- bij een renteopslag van 0,6% en € 37.070,- bij een renteopslag van 1,1%.
- 3.2 Aan zijn vordering legt Consument ten grondslag dat de Bank jegens hem toerekenbaar is tekortgeschoten door een verhoogd rentetarief te hanteren. Consument voert hiertoe de volgende argumenten aan:
- Consument heeft nooit geweten dat er een verhoogd rentetarief gehanteerd zou worden.
  - Het rentepercentage is nooit gespecificeerd.
  - De Bank heeft onvoldoende onderzoek gedaan naar andere inkomensbescheiden en heeft enkel gebruik gemaakt van een inkomensverklaring.

- De Bank heeft nooit ter sprake gebracht dat het een zogenaamde “Advisor Verified” hypotheek betrof. Consument voelt zich misleid.

- 3.3 Daarnaast vordert Consument verwijdering van de BKR-registratie en een verklaring van de Bank waaruit blijkt dat zij niet zal overgaan tot verkoop van de woning. Consument legt hieraan ten grondslag dat de Bank toerekenbaar is tekortgeschoten door een melding te doen bij het BKR en te dreigen met verkoop van de woning. Consument stelt dat Wooncollect geen melding bij het BKR had mogen doen, omdat Consument tot een oplossing van het conflict over het gehanteerde rentepercentage wilde komen. Wooncollect heeft niet binnen de door haar zelf gestelde deadline gereageerd. Vervolgens heeft Wooncollect ten onrechte gedreigd met verkoop van de woning.
- 3.4 De Bank heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

#### **4. Beoordeling**

##### *Te hoog rentepercentage?*

- 4.1 Consument en de Bank verschillen van mening over de vraag of Consument, als gevolg van een tekortschieten van de Bank, sinds 2006 een te hoog rentepercentage betaalt en of de Bank op die grond schade moet vergoeden.
- 4.2 De Commissie stelt vast dat Consument op 23 augustus 2006 de offerte voor de hypothecaire geldlening heeft ondertekend. Daarmee hebben partijen overeenstemming bereikt over de voorwaarden van de geldlening waaronder een verhoogd rentetarief. Zie hiervoor de in 2.3 geciteerde passage uit de offerte. Consument kan daarom niet worden gevolgd in zijn stelling dat hij nooit geweten heeft dat er een verhoogd rentetarief gehanteerd zou worden, want in de offerte stond met zoveel woorden dat er sprake zou zijn van een “verhoogd rentetarief”.
- 4.3 De Commissie overweegt, met verwijzing naar haar eerdere uitspraken van 6 mei 2014 met nummer: 2014-185 en 16 juni 2017 met nummer: [nummer], die door de Bank zijn gevoegd bij brief van 7 juli 2017, dat in de offerte weliswaar geen specificatie is opgenomen van de opbouw van het rentepercentage en het voor Consument daardoor niet zichtbaar was wat de hoogte van de opslag in het rentetarief was, maar dat er destijds op grond van specifieke wet- en regelgeving geen verplichting bestond voor de Bank om Consument hierover te informeren. Dit betekent dat er geen sprake is van een tekortkoming in de informatieverplichting van de Bank.

- 4.4 De Commissie merkt op dat Consument in zijn e-mail van 22 april 2018 gesteld heeft dat er sprake zou zijn van bedrog. Dit argument is ingebracht na dupliek en dient te worden aangemerkt als tardief, omdat de Bank in dit stadium van de procedure niet in de gelegenheid kon worden gesteld om zich te verweren. De Commissie is daarom genoodzaakt het door Consument nieuw aangevoerde argument buiten beschouwing te laten.

*Inkomensverklaring*

- 4.5 Volgens Consument had de Bank niet alleen op een inkomensverklaring mogen afgaan.
- 4.6 De Commissie overweegt als volgt. Eén van de kenmerken van het hypotheekproduct van Consument is dat het inkomen wordt aangetoond door een inkomensverklaring en dat andere inkomensbescheiden niet nodig zijn. Daar komt bij dat Consument de inkomensverklaring heeft getekend en daarin heeft verklaard dat het opgegeven inkomen juist was (zie punt 2.5 hiervoor). Onder die omstandigheden rustte er geen verplichting op de Bank meer inkomensbescheiden op te vragen dan de inkomensverklaring.
- 4.7 Het voorgaande wordt ook niet anders door de stelling van Consument dat de term 'Advisor Verified' pas in latere e-mails is genoemd. Voor de vaststelling van de rechten en verplichtingen van partijen is van belang of uit de bewoordingen van de offerte duidelijk wordt op welke inkomensgegevens de Bank zou afgaan bij het verstrekken van de hypothecaire lening. Dat is het geval, zoals in 4.2 hiervoor is geconstateerd. Dat destijds de bewoording 'Advisor Verified' niet is gebruikt, maakt daarom geen verschil.

*BKR-melding en dreigen met executie*

- 4.8 Consument stelt dat Wooncollect, namens de Bank, onterecht een BKR-melding heeft gedaan en heeft gedreigd met verkoop van zijn woning. De Commissie constateert dat Consument bij e-mail van 16 december 2016 en bij brieven van 6 november 2016, 15 mei 2017 en 4 september 2017 gewezen is op een betalingsachterstand en ook op de gevolgen van te laat betalen, namelijk verkoop van de woning en dat de Bank in geval van een achterstand van 120 dagen of meer verplicht is die achterstand bij het BKR te melden. Consument heeft de ontvangst van deze e-mail en brieven niet betwist. Er was dus tijdens een aanzienlijke periode sprake van een betalingsachterstand. Onder die omstandigheden mocht de Bank Consument erop wijzen dat het voortbestaan van die achterstand ertoe kon leiden dat de Bank op grond van haar hypotheekrecht zou overgaan tot verkoop van de woning. Dat de Bank is overgegaan tot BKR-registratie kan evenmin als een tekortschieten worden beschouwd; uit de stukken blijkt dat de Bank onweersproken heeft gesteld dat zij verplicht was een langdurige betalingsachterstand aan het BKR te melden.

*Conclusie*

- 4.9 Hiervoor is geconstateerd dat er geen sprake is van tekortschieten van de Bank. De vorderingen zullen daarom worden afgewezen.

**5. Beslissing**

De Commissie wijst de vordering af.

*In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van bindende beslissingen van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Daarbij geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Op de website van Kifid vindt u praktische informatie over het instellen van beroep. Zie hiervoor [www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld](http://www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld).*

*U kunt, binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak, bij de Voorzitter van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening schriftelijk een verzoek indienen tot herstel van kennelijke vergissingen in de uitspraak. U moet daarbij met name denken aan correctie van reken- of schrijffouten en verbetering van namen en data. De volledige procedure met de termijnen die daarbij in acht moeten worden genomen staat beschreven in artikel 46 van het Reglement.*