

Uitspraak Commissie van Beroep 2019-015 d.d. 6 mei 2019

(mr. W.J.J. Los, voorzitter, mr. S.B. van Baalen, mr. A. Bus, J.C.H. Kars AAG CERA en mr. J.B.M.M. Wuisman, leden, en mr. H.C. Dobbelaar-ten Cate, secretaris)

Samenvatting

Hypothecair krediet. Overkreditering. Aflossingsvrije lening. Bank heeft zich niet gehouden aan eigen acceptatienormen wat betreft toetsrente. Voorzienbaar reëel risico dat na afloop van de rentevaste periode de rentelasten aanmerkelijk zouden stijgen en (ruim) buiten de woonquote zouden vallen. Daarop had de Bank Consument uitdrukkelijk moeten wijzen en hem daarvoor moeten waarschuwen. Begroting schade.

[Klik hier voor de uitspraak in eerste aanleg.](#)

1. De procedure in beroep

- 1.1 De Geschillencommissie financiële dienstverlening (verder: Geschillencommissie) heeft op 27 september 2018 een bindend advies tussen partijen gegeven (dossiernummer [nummer 1]).
- 1.2 Bij een op 31 oktober 2018 ontvangen beroepschrift van 26 oktober 2018 heeft Consument bij de Commissie van Beroep financiële dienstverlening (verder: Commissie van Beroep) beroep ingesteld tegen het bindend advies van de Geschillencommissie.
- 1.3 De Bank heeft op 30 november 2018 een verweerschrift ingediend, dat is gedateerd op 30 november 2018.
- 1.4 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 11 februari 2019. Consument heeft per telefoon aan de mondelinge behandeling deelgenomen. Partijen zijn aldaar verschenen en hebben hun standpunten toegelicht, Consument aan de hand van een vooraf toegezonden pleitnota. Zij hebben ook vragen van de Commissie van Beroep beantwoord.
- 1.5 Na de mondelinge behandeling heeft de Bank een document met 'Acceptatienormen en voorwaarden hypothecaire geldleningen voor particulieren' aan de Commissie van Beroep doen toekomen. Consument heeft daarop gereageerd bij brief van 12 februari 2019. Bij afzonderlijk bericht heeft Consument meegedeeld dat hij een schrijffout in zijn pleitnota wilde herstellen.

2. De procedure in eerste aanleg

Voor het verloop van de procedure in eerste aanleg verwijst de Commissie van Beroep naar de aan deze uitspraak gehechte uitspraak van de Geschillencommissie.

3. Feiten

- 3.1 De Commissie van Beroep gaat uit van de feiten die de Geschillencommissie heeft vermeld in het bindend advies van 27 september 2018 onder 2.1 tot en met 2.15. Die feiten zijn niet betwist en worden voor zover relevant aangevuld met enkele andere feiten die tussen partijen vaststaan. Kort gezegd gaat het om het volgende.
- 3.2 Consument en zijn toenmalige vriendin (hierna ook: de ex-vriendin) hebben in 1998 ten behoeve van de financiering van hun gezamenlijke woning een hypothecaire geldlening van € 251.890,- afgesloten bij Rabobank.
- 3.3 Op enig moment is de relatie tussen de vriendin en Consument verbroken en zijn zij uit elkaar gegaan, waarbij de Consument in de voormalige gezamenlijke woning is blijven wonen.
- 3.4 Bij rechterlijke beschikking van 25 januari 2005 is kinderalimentatie vastgesteld ten behoeve van de kinderen van Consument en zijn ex-vriendin.
In de beschikking is onder meer bepaald:

Veroordeelt de man om met ingang van 1 juli 2004 en zolang hij de aan de woning te gemeente , verbonden lasten heeft, aan de vrouw te voldoen een bedrag van € 95,- per maand en per kind als bijdrage in de kosten van verzorging en opvoeding van geboren te op , en geboren te op , en ingaande de maand volgend op die dat de man die woonlasten niet meer heeft een bedrag van € 200,- per maand en per kind, de nog niet verschenen termijnen bij vooruitbetaling te voldoen.

- 3.5 Consument heeft zich gewend tot een hypotheekadviseur voor advies over en bemiddeling bij de totstandkoming van een nieuwe hypothecaire geldlening.
- 3.6 Op 4 maart 2005 heeft de hypotheekadviseur bij de Bank een (eerste) aanvraag ingediend voor een hypothecaire geldlening ten bedrage van € 310.000,00, met een rentevaste periode van zes jaar. Bij het onderdeel 'Hypotheek' is de optie 'Top' omcirkeld en niet de andere opties 'NHG' en 'Basis'. Volgens het aanvraagformulier was de gemeenschappelijke woning aan Consument toegewezen en moest hij wegens overbedeling € 40.000,00 aan zijn ex-vriendin betalen. Op het aanvraagformulier is verder vermeld dat Consument een bruto jaarsalaris had van € 40.000,00. De hypotheekadviseur heeft de Bank verzocht de passendheid van de lening te toetsen op basis van de werkelijke rentelasten.
- 3.7 Ten tijde van de aanvraag hanteerde de Bank een acceptatie beleid onder de naam 'Acceptatienormen en voorwaarden hypothecaire geldleningen voor particulieren' (hierna: Acceptatienormen). Dat beleid luidde onder meer:

h. lasten en verplichtingen

Indien het inkomen berekend is dienen daarop in mindering gebracht te worden de lasten. Deze zijn:

- te betalen alimentatie aan de ex-partner (alimentatie t.b.v. kinderen worden buiten beschouwing gelaten);
- financiële verplichtingen, w.o. persoonlijke leningen, het maximum op te nemen bedrag van doorlopende kredieten en dergelijke;
- verplichtingen voortvloeiende uit een erfpachtcanon;
- studieschuld.

(..)

5. Woonquote / financieringslastpercentage

Met de woonquote wordt bedoeld het percentage van het toetsinkomen dat de aanvrager maximaal aan financiële verplichtingen kan uitgeven. Het genoemde percentage is ook wel bekend als: hypotheekquote of financieringslastpercentage.

Hieronder een opgave van inkomensgrenzen met de daarbij behorende woonquote. De woonquote wordt bepaald aan de hand van de gegevens over de uitgaven en inkomsten door Nederlandse huishoudens en kunnen dus jaarlijks worden aangepast.

5.1 Woonquotetabel

Toetsinkomen	Woonquote
€ 0 t/m € 14.000	28%
€ 14.000 - € 18.000	30%
€ 18.000 - € 25.000	31%
€ 25.000 - € 32.000	32%
€ 32.000 - € 38.000	33%
€ 38.000 - € 45.000	34%
€ 45.000 - hoger	36%

(..)

NB: indien sprake is van consumptieve besteding van het geleende bedrag is het raadzaam hiermee rekening te houden bij het beoordelen van de aanvraag.

5.2 Toetsrente

Indien de hypotheekrente van de lening 5 jaar of langer vaststaat, wordt voor de toetsing uitgegaan van de geoffreerde hypotheekrente, met een minimum van 6 %. Indien de rentevaste periode korter is dan 5 jaar, dient te worden getoetst op het 5 jaar vaste tarief, dan wel het geoffreerde tarief indien dit hoger is, met een minimum van 6 %. De SNS Stabielerente, de Plafondrente en de SNS Ideaalrente worden aangemerkt als een rentevaste periode korter dan 5 jaar. Bij de bepaling van de leencapaciteit wordt uitgegaan van ten minste de lasten behorende bij een 30 jarige annuïtaire lening, zoals beschreven in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en is opgenomen in de toetsingsprogrammatuur van SNS Bank.

- 3.8 Op 14 maart 2005 heeft de Bank een offerte uitgebracht voor een hypothecaire geldlening van € 310.000,00.
- 3.9 Op 1 juni 2005 heeft de hypotheekadviseur het voorblad van de hiervoor genoemde offerte als aanvraagformulier gebruikt om per fax bij de Bank een nieuwe aanvraag in te dienen, te weten voor een hypothecaire geldlening van € 325.000,00.
- 3.10 De Bank heeft op 7 juni 2005 de offerte uitgebracht voor de aangevraagde, hogere hypothecaire geldlening.
- 3.11 Bij faxbericht van 18 september 2005 heeft de hypotheekadviseur het voorblad van de laatstgenoemde offerte gebruikt om een nieuwe offerte voor een hypothecaire geldlening aan te vragen, namelijk voor het bedrag van € 340.000,00.
Verder is op het faxbericht het volgende vermeld:

AAB Speed

redesk
1
AN EN

AANVRAAG

Gaarne nieuwe offerte!


Overzicht.

Het totaalbedrag van de geldlening bedraagt € 340.000,00 en is als volgt samengesteld:

1. SNS Rendementhypothec van € 55.000,00; 64000,-
 2. SNS Aflossingsvrije Hypotheek van € 270.000,00; 276000,-

Aflossingswijze: beide delen rente 6 jaar vast 3,7% actie zomer.

- 3.12 In de periode tussen 4 juli 2005 en 1 oktober 2005 had de Bank een zomeractie waarbij de hypotheekadviseur Consument een korting van 0,2% mocht aanbieden op de SNS-arrangementstarieven.
- 3.13 Uit het renteblad dat de Bank heeft verstrekt is het volgende gebleken:



Uitsluitend bestemd voor adviseurs

ADVIESWIJZER

Hypotheeken

Met
ingang van
7 sept 2005
(op basis van maand-
betaling)

Arrangementstarieven

Rentevariant	NHG	Basis	Top
6 jaar vast	3,5 %	3,7 %	3,8 %

- 3.14 De Bank heeft op 19 september 2005 de offerte uitgebracht voor een hypothecaire geldlening van € 340.000,00, met een rentevaste periode van zes jaar en een rente van 3,7%. Consument heeft deze offerte op 19 september 2005 voor akkoord ondertekend.
- 3.15 De Bank heeft een toetsingsformulier op basis van maatwerk overgelegd. Deze ziet er als volgt uit:

Toetsingsformulier maximale hypotheekverstrekking obv maatwerk

Voorwaarden voor toetsen op werkelijk maandlast:

- => De aanvraag mag geen enkele afwijking hebben op het reguliere acceptatiebeleid.
- => De klant mag geen enkele achterstandscodering hebben bij het BKR.
- => De klant betaalt alleen rente (bv door financiering < 75% executiewaarde of grote 1e inleg beleggingshypotheek).
- => Het is niet toegestaan een eerste inleg te financieren door middel van een consumptief krediet.
- => Klant dient erop gewezen te worden dat de offerte maatwerk betreft en geen standaard oplossing is.
In de bijzondere bepaling van de offerte dient te worden opgenomen:
Deze offerte betreft maatwerk en is tot stand gekomen op basis van uw specifieke inkomens- / vermogenspositie.
- => Dit formulier dient verplicht te worden opgenomen in elk dossier waarin maatwerktoetsing van toepassing is.

Gegevens	Invoervelden		
Partner 1	Inkomen	€	39.398
	te betalen alimentatie	€	-
[...]			
Gemiddeld aangeboden rentepercentage			3,70%
Aanvangsstorting		€	8.400
Aantoonbaar Eigen Vermogen		€	-
Deel Box 3 lening (bijleenregeling)		€	8.400
Jaarlast persoonlijke verplichtingen (die na passeren blijven bestaan)		€	-
Toetsing			
1. Maximale woonlast obv inkomen			
Inkomen partner 1*	€	39.398	woonquote: 34%
Inkomen partner 2*	€	-	woonquote: 28%
Gezamenlijk inkomen	€	39.398	x hoogste quote: 34%
			€ 13.395
2. Hogere woonlast obv aantoonbaar eigen vermogen**			
Aantoonbaar eigen vermogen:	€	-	x 8 %*** = € -
Maximum toekenning obv aantoonbaar eigen vermogen			
1/3 x Max woonlast obv inkomen:	€	13.395	= € 4.465
3. Totaal toegestane woonlast			€ 13.395
4. Financiële verplichtingen			
Jaarlast persoonlijke verplichtingen (die na passeren blijven bestaan)			€ -
5. Maximaal bedrag aan hypotheekrente			€ 13.395
6. Maximale hypotheek			
Maximaal bedrag aan rente	€	13.395	
toetsrente		3,70%	
			€ 360.376

* Bedraagd op basis van regulier acceptatiebeleid, inclusief verrekening van eventuele alimentatie.

- 3.16 Op 7 oktober 2005 is de hypotheekakte bij de notaris gepasseerd.
- 3.17 Na afloop van de rentevaste periode is de rente tijdelijk variabel geweest. Consument heeft in augustus 2014 de Bank verzocht de rente vast te zetten. Daarbij is gekozen voor de SNS Budgethypotheek met een rentevaste periode van tien jaar (tariefklasse Top 75%-100% EW). Consument heeft het aanvraagformulier op 22 augustus 2014 ondertekend.
- 3.18 Bij advies van 9 juni 2015 (dossiernummer [nummer 2]) heeft de Geschillencommissie een klacht van Consument tegen de Bank afgewezen.

4. Klacht en advies Geschillencommissie

4.1 De klacht van Consument betreft in de eerste plaats kritiek op het advies van de Geschillencommissie van 9 juni 2015 (zie 3.17). Het gaat dan met name om de classificatie in 2005 van de hypothecaire lening als 'tophypotheek' en het bijbehorende rentetarief. Daarnaast klaagt Consument dat in 2005 sprake was van overkreditering, omdat de hypotheekschuld gelijk was aan ongeveer 8,6 maal het bruto jaarsalaris. Bovendien betwijfelt Consument of hem in 2005 de toegezegde zomerkorting op het rentetarief is verleend.

Consument meent verder dat de 'omzetting' in 2014 van de hypotheekschuld in een budgethypotheek ongeldig is.

Consument verlangt in verband met de overkreditering een vergoeding ten bedrage van € 150.000,00 voor de rente die de Bank hem over het te veel verstrekte krediet in rekening heeft gebracht en nog zal brengen. Ook verlangt hij een vergoeding voor de uren die hij heeft besteed aan het geschil met de Bank en de spanning die hem dit heeft opgeleverd. Verder vordert hij dat de rente voor de hypotheekschuld opnieuw wordt bepaald, omdat de omzetting naar een budgethypotheek volgens hem ongeldig is.

4.2 De Geschillencommissie heeft in haar advies overwogen dat de klacht over de top- of risico-opslag in het verleden al is beoordeeld, zodat zij alleen de klachten over overkreditering, de omzetting in een budgethypotheek en de zomerkorting zal bespreken. Ten aanzien van de overkreditering heeft de Geschillencommissie overwogen, kort gezegd, dat de Bank heeft onderzocht of de gevraagde financiering binnen de door de Bank gehanteerde normen viel, dat dit het geval was, nu met name de rentelast binnen de toepasselijk woonquote (de maximaal aanvaardbare woonlast op basis van het bruto jaarinkomen) zou blijven, en dat de Bank Consument genoegzaam heeft geïnformeerd over de lasten die aan de financiering waren verbonden, uitgaande van de informatie die de adviseur van Consument aan de Bank had verschaft. Bij een en ander neemt de Geschillencommissie onder meer het volgende in aanmerking. De woonquotes van NIBUD en NHG waren voor de Bank niet bindend en de Bank behoefde voor wat de toetsrente betreft niet te rekenen met een fictief rentepercentage maar kon de lagere offerterente aanhouden omdat de rentevaste periode langer was dan vijf jaar. Verder is volgens de Geschillencommissie niet gebleken dat de Bank op de hoogte moest zijn van de verplichting van Consument om kinderalimentatie te betalen en was de Bank ook niet gehouden om het advies van de hypotheekadviseur te toetsen.

Ten aanzien van de omzetting en een budgethypotheek heeft de Geschillencommissie samengevat overwogen dat de Consument daarmee heeft ingestemd, evenals met de toen aangeboden rente. Het is aan de Bank om een beslissing te nemen over de wijzigingen die Consument thans verlangt.

Ten aanzien van de zomerkorting heeft de Geschillencommissie overwogen dat de Bank voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat zij die korting heeft verstrekt.

De Geschillencommissie heeft op deze gronden de vordering van Consument afgewezen.

5. Beoordeling van het beroep

Overkreditering

- 5.1 Consument voert ook in beroep aan dat bij de kredietverlening in 2005 sprake was van overkreditering, gelet op zijn inkomen en de kinderalimentatie die hij moest betalen.
- 5.2 Ten tijde van het verstrekken van de hypothecaire lening bestond nog geen specifieke wettelijke regeling ter voorkoming van overkreditering van consumenten bij hypothecair krediet. Niettemin bracht ook in die periode de zorgplicht van de Bank mee dat zij voorafgaand aan de kredietverlening inlichtingen diende in te winnen over de inkomens- en vermogenspositie van Consument om te beoordelen of overkreditering plaatsvond. Indien het verlangde krediet mogelijk niet verantwoord was, moest de Bank Consument daarop wijzen en hem waarschuwen voor het daaraan verbonden risico (zie HR 16 juni 2017, ECLI:NL:HR:2017:1107). De omstandigheid dat Consument de bijstand had van een tussenpersoon, doet aan de zorgplicht niet af. De Bank mocht ook niet zonder meer afgaan op de inlichtingen over de inkomens- en vermogenspositie van Consument die de tussenpersoon haar verschaftte. Zij bleef zelf ervoor verantwoordelijk om te waken tegen overkreditering en moest zo nodig zelf nadere inlichtingen inwinnen of gegevens verifiëren (zie HR 14 december 2018, ECLI:NL:HR:2018:2298).
- 5.3 In 2005 bestond de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, versie 2001. Deze gedragscode bevatte met name voorschriften over het verstrekken van informatie aan consumenten, maar geen voorschriften over het maximaal te verstrekken krediet.
- 5.4 Er waren in 2005 geen concrete algemeen geaccepteerde normen waaraan de Bank moest toetsen om overkreditering te voorkomen. Banken hanteerden in de regel een eigen acceptatiebeleid. In voorkomende gevallen werd (ook) wel de vuistregel gebruikt dat de jaarlijkse rente- en aflossingsverplichtingen niet hoger mochten zijn dan 4 of 5 maal het bruto jaarinkomen.
- 5.5 Voor het oordeel of in het onderhavige geval sprake was van overkreditering, kunnen de eigen regels van de Bank meewegen, maar niet doorslaggevend zijn. Het gaat er immers uiteindelijk om of de toepassing van de eigen regels van de Bank in dit specifieke geval ook werkelijk eraan hebben kunnen bijdragen dat Consument zou worden behoed voor overkreditering. Voor zover in het advies van de Geschillencommissie moet worden gelezen dat er geen sprake was van overkreditering *omdat* de kredietverlening volgens de eigen regels van de Bank was toegelaten, onderschrijft de Commissie van Beroep dit advies dus niet.
- 5.6 Voor het onderhavige geval acht de Commissie van Beroep met name de volgende omstandigheden van belang.
- 5.7 De eigen regels van de Bank zijn neergelegd in de Acceptatienormen. De Bank heeft die desgevraagd in het geding gebracht en de Commissie van Beroep gaat daarom ervan uit dat

die normen golden ten tijde van de onderhavige kredietverlening. De Bank heeft in dit geval verder het 'toetsingsformulier maximale hypotheekverstrekking obv maatwerk' gebruikt.

- 5.8 Consument had een bruto jaarinkomen van € 39.398,00. De regels van de Bank hielden in dat de woonquote van Consument niet hoger mocht zijn dan 34% van zijn bruto jaarinkomen. De woonquote is het percentage van het toetsinkomen dat Consument maximaal aan financiële verplichtingen kon uitgeven. Tot de financiële verplichtingen werd niet alimentatie ten behoeve van kinderen gerekend. Dat was en is nog steeds gebruikelijk, vanwege de aard van de kinderalimentatie. De gedachte is dat deze kindgebonden uitgaven hoe dan ook, dus ook zonder een scheiding, zouden zijn gedaan. Als financiële verplichtingen zijn in het onderhavige geval alleen de rentelasten meegenomen, omdat niet op de hypotheekschuld zou worden afgelost.
- 5.9 Voor het bepalen van de rentelasten moest de Bank volgens haar Acceptatienormen bij een rentevaste periode van vijf jaar of langer de geoffreerde hypotheekrente hanteren, met een minimum van 6%. Er is echter uitgegaan van de daadwerkelijk aangeboden rente van 3,7%. Dat is dus niet in overeenstemming met de eigen regels van de Bank. Met toepassing van de daadwerkelijk aangeboden rente van 3,7% bleven de rentelasten net onder het maximum van de woonquote.
Met inachtneming van de voorgeschreven toetsrente van 6% zouden de rentelasten ruim boven de woonquote zijn gekomen. Aangenomen moet worden dat deze toetsrente van 6% (mede) gehanteerd werd om te beoordelen in hoeverre een kredietaanvraag acceptabel was met oog op de lasten die daarvan (in de toekomst) het gevolg zouden kunnen zijn.
- 5.10 De Bank heeft geen bevredigende verklaring gegeven waarom zij niet de door haar eigen normen voorgeschreven toetsrente heeft gehanteerd. Het feit dat in de van de adviseur van Consument uitgaande offerteaanvragen werd uitgegaan van de daadwerkelijk aan te bieden rente, vormt hiervoor niet een voldoende rechtvaardiging. Die aanvragen dienden zoals hiervoor overwogen, zelfstandig door de Bank op het risico van overkreditering te worden getoetst. Er was alle aanleiding om de voorgeschreven toetsrente aan te houden. Het ging om een krediet voor een lange termijn. De Bank had geen reden om aan te nemen dat het inkomen van Consument in de daarop volgende jaren aanmerkelijk hoger zou worden. Het krediet was hoog, in vergelijking tot dat inkomen, namelijk 8,6 maal het (bruto)inkomen. De rente werd betrekkelijk korte tijd vastgezet, voor een periode van zes jaar. De destijds als regel gehanteerde rente was verder historisch gezien relatief laag. Dat hield een reëel risico in dat na afloop van de rentevaste periode een hogere rente zou gelden. Een hogere rente zou een forse stijging van de rentelasten kunnen meebrengen, omdat het krediet relatief hoog was en er niet werd afgelost. Het krediet was immers aflossingsvrij. Een hogere rente van één procentpunt zou al een verhoging van de rentelasten met € 3.400,00 bruto per jaar betekenen.
- 5.11 Onder deze omstandigheden heeft de Bank vanuit haar zorgplicht om overkreditering te voorkomen, niet kunnen volstaan met de toets of de werkelijke rentelasten op het moment van de kredietverlening lager waren dan de toepasselijke woonquote. Die lasten lagen, zoals al opgemerkt, maar net iets onder de door de toepasselijke woonquote

aangegeven grens. Bovendien week de Bank significant af van haar eigen regels ter zake ten nadele van Consument.

Er was voorzienbaar een reëel risico dat na afloop van de rentevaste periode de rentelasten aanmerkelijk zouden stijgen en (ruim) buiten de woonquote zouden vallen. Daarop had de Bank Consument uitdrukkelijk moeten wijzen en hem daarvoor moeten waarschuwen. De Bank heeft dit niet gedaan en daarmee heeft zij haar zorgplicht jegens Consument geschonden.

- 5.12 De Bank moet de schade vergoeden die Consument heeft geleden doordat de Bank haar zorgplicht jegens hem heeft geschonden. Het bestaan en de omvang van de schade moet worden vastgesteld door een vergelijking te maken tussen de feitelijke situatie waarin Consument zich bevindt na de kredietverlening en de hypothetische situatie waarin geen overkreditering zou hebben plaatsgevonden.
- 5.13 De eerste vraag is of Consument bij zijn aanvraag om een hypothecaire lening zou zijn gebleven, indien de Bank hem op het risico van overkreditering had gewezen. Omdat de waarschuwingsplicht ook ertoe strekt te waarschuwen tegen het aangaan van onnodige risico's, zal het verweer van de Bank dat Consument de overeenkomst ook zou zijn aangegaan indien zij niet in haar zorgplicht was tekortgeschoten, in het licht van de desbetreffende stellingen van Consument voldoende concreet moeten zijn onderbouwd. Is deze onderbouwing niet genoegzaam, dan kan tot uitgangspunt worden genomen dat Consument zonder dat tekortschieten van de Bank in diens zorgplicht de overeenkomst niet zou hebben gesloten (zie HR 5 juni 2009, onder 5.5.3, ECLI:NL:HR:2009:BH2815 en HR 8 februari 2013, ECLI:NL:HR:2013:BX7846).
- 5.14 Het is niet aannemelijk dat Consument vanwege een waarschuwing door de Bank volledig had afgezien van zijn aanvraag om een hypothecaire lening. Zoals de Bank er bij de Geschillencommissie in haar brief van 14 december 2017 op heeft gewezen, had hij al een aanzienlijke hypotheekschuld (€ 251.890,00) en voor het behoud van de woning moest hij zijn ex-vriendin uitkopen (€ 40.000,00).
De extra financiële verplichtingen die de uitkoop meebracht, waren relatief beperkt. De Commissie van Beroep gaat daarom ervan uit dat Consument die extra lasten wel zou hebben aanvaard, ondanks een waarschuwing van de Bank.
De Bank heeft niet genoegzaam onderbouwd dat Consument ondanks een dergelijke waarschuwing een nog hoger bedrag, aflossingsvrij en voor andere doeleinden, zou hebben geleend dan in totaal € 291.890,00, mede in het licht van de bescherming die een dergelijke waarschuwing beoogt te bieden tegen overkreditering en de waarde die om die reden daaraan moet worden toegekend. Het meerdere betreft dus de overkreditering.
- 5.15 De schade bestaat uit de financiële verplichtingen die voortvloeien uit het bedrag van de overkreditering, dat is dus de rente over € 48.110,00. De Bank moet de rente die Consument over dit bedrag heeft betaald, aan hem terugbetalen en de Bank mag in de toekomst geen rente over dit bedrag berekenen. Dat Consument andere schade (kosten) ten gevolge van de overkreditering heeft, is niet aannemelijk geworden.

Budgethypotheek

- 5.16 Consument meent verder dat het omzetten van zijn 'maatwerkhypotheek' naar een 'budgethypotheek' in 2014 niet geoorloofd en niet rechtsgeldig was. Consument leidt dit af uit het hierboven onder 3.18 genoemde advies.
- 5.17 De 'omzetting' van de hypothecaire geldlening in een budgethypotheek heeft niet meegebracht dat een nieuwe lening is verstrekt. Alleen bepaalde voorwaarden zijn gewijzigd. Met die wijziging heeft Consument ingestemd. Het stond partijen vrij om de voorwaarden waaronder zij de geldlening zijn aangegaan, te wijzigen. Er is geen reden om de door beide partijen aanvaarde wijziging ongeldig te achten. De Commissie van Beroep laat dan nog in het midden dat de wijziging kennelijk gunstig was voor Consument.
- 5.18 Niet valt in te zien dat de omzetting gevolgen had of moest hebben voor de levensverzekering, waarvan de rechten aan de Bank waren verpand. Consument heeft ook niet duidelijk kunnen maken op grond waarvan hij dit aanneemt.

Zomerkorting

- 5.19 Consument betwijfelt of hem de zomerkorting op de rente van 0,2% per jaar is verleend, die tussenpersonen mochten aanbieden in de periode waarin de hypothecaire lening is afgesloten.
- 5.20 Voorop staat dat Consument bij het aangaan van de hypothecaire geldlening een rentetarief is aangeboden van 3,7% per jaar en dat hij dit aanbod heeft aanvaard. Daarmee hebben partijen voor de eerste periode van zes jaar de rente op dat percentage vastgesteld. Nergens uit blijkt dat Consument een zomerkorting heeft bedongen.
- 5.21 Volgens de gegevens die Consument zelf heeft overgelegd, hanteerde de Bank destijds een tarief van 4,2% voor een tophypotheek met een rentevaste periode van 6 jaar. Uit het renteblad dat de Bank heeft verstrekt, volgt dat destijds voor een dergelijke tophypotheek een rente gold van 3,9%. Consument is met de Bank een rente van 3,7% overeengekomen. Uit deze gegevens mag worden afgeleid dat Consument een korting van minimaal 0,2% op het geldende rentetarief heeft gekregen. Dat de hypotheekschuld destijds terecht is gekwalificeerd als tophypotheek, is reeds beslist in het advies van 9 juni 2015 (zie 3.18), zodat Consument daarover niet meer opnieuw met succes kan klagen. De kwalificatie had te maken met de verhouding tussen hoogte van de hypotheekschuld en de executiewaarde van de woning en stond ook genoteerd op het aanvraagformulier.

Slotsom

- 5.22 De slotsom is dat de bezwaren van Consument tegen het advies van de Geschillencommissie doel treffen, voor zover het betreft de overkreditering. Voor het overige zijn de bezwaren niet terecht. De Commissie van Beroep zal daarom een andere uitspraak in de plaats van het advies stellen en als volgt beslissen.

5.23 Gelet op de uitkomst van de zaak moet de Bank de eigen bijdrage die Consument heeft betaald voor de behandeling van het beroep, aan hem vergoeden. Er is geen grondslag om hem ten laste van de Bank een vergoeding toe te kennen voor aan het geschil bestede uren of door het geschil ondervonden spanning.

6. Beslissing

De Commissie van Beroep stelt de volgende uitspraak in de plaats van het advies van de Geschillencommissie:

- 6.1 De klacht over de overkreditering is gegrond voor zover het betreft een bedrag van € 48.110,00.
- 6.2 De overige klachten zijn ongegrond.
- 6.3 De Bank moet de rente die Consument vanaf 7 oktober 2005 heeft betaald over het bedrag van € 48.110,00 binnen zes weken na heden aan Consument terugbetalen.
- 6.4 De Bank mag geen rente meer aan Consument berekenen over het bedrag van € 48.110,00.
- 6.5 De Bank moet binnen zes weken na heden € 500,00 aan Consument vergoeden voor de door hem betaalde eigen bijdrage.
- 6.6 Hetgeen Consument meer of anders heeft gevorderd, wordt afgewezen.