

## **Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2020-166 (mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mr. A.C. Bek, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 25 november 2019  
Ingediend door : Consument  
Tegen : Quion Hypotheekbemiddeling B.V., gevestigd te Rotterdam, in onderhavig geschil optredend namens HQ Hypotheken 71, verder te noemen Quion  
Datum uitspraak : 21 februari 2020  
Aard uitspraak : Niet-bindend advies

### **Samenvatting**

Consument heeft bij Quion een hypothecaire geldlening met NHG afgesloten. Na verkoop van de woning heeft Quion een verliesdeclaratie ingediend bij het WEW, die een deel van de restschuld heeft vergoed. Consument vordert dat het WEW ook het overige deel van de restschuld vergoedt, waardoor Quion de restschuld jegens hem dient kwijt te schelden. De Commissie stelt vast dat de garantie maandelijks daalt, waardoor het WEW niet de gehele restschuld vergoedt. Consument is hierover door Quion en het WEW geïnformeerd en behoorde naar het oordeel van de Commissie dan ook te weten dat Quion het resterende deel op hem mocht verhalen. De Commissie oordeelt dat Consument ook het resterende deel van de restschuld aan Quion dient te voldoen. De Commissie wijst de vordering af.

### **1. Procesverloop**

De Commissie beslist met inachtneming van het Reglement Geschillencommissie Financiële Dienstverlening (hierna: het Reglement) en op basis van de volgende stukken inclusief bijlagen:

- de door Consument ingediende klacht;
- het verweerschrift van Quion;
- de repliek van Consument.

De Commissie stelt vast dat dit geschil zich leent voor verkorte behandeling als bedoeld in artikel 32 van het Reglement. De uitspraak is daarom niet-bindend.

### **2. Feiten**

De Commissie gaat bij de beoordeling van dit geschil uit van de volgende feiten:

- 2.1 Consument heeft op 11 september 2009 een hypothecaire geldlening met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en een bouwdepot van € 11.025,00 ten behoeve van de financiering van een woning (hierna: de Woning) in Nederland afgesloten bij Quion.

- 2.2 Op 1 april 2019 is de Woning verkocht, hetgeen heeft geresulteerd in een restschuld van totaal € 23.382,72. Op dit bedrag is de afkoopwaarde van de verzekeringspolis van € 10.331,60 in mindering gebracht.
- 2.3 Quion heeft op 17 april 2019 voor het restant, een bedrag van € 13.051,12, conform de vereisten van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning (hierna: het WEW) een verlies-declaratie bij het WEW ingediend. Het WEW heeft op 2 mei 2019 een bedrag van € 3.947,95 aan Quion vergoed. Derhalve resteerde een restschuld van € 9.103,17.
- 2.4 Op 18 april 2019 heeft het WEW Consument per brief als volgt bericht:

*“(...) Uw bank heeft de restantschuld gedeclareerd bij het WEW. Het WEW heeft een deel van deze restantschuld aan uw bank betaald. Hierdoor heeft u een schuld bij het WEW van € 3.947,95.*

*Omdat het WEW niet de volledige restantschuld aan uw bank heeft betaald, kan deze u vragen de rest van het verlies aan hen te betalen.*

**Besluit**

*Op basis van de voorwaarden van de kwijtscheldingsregeling wordt de ontstane restschuld u niet kwijtgescholden.*

**Waarom komt u niet in aanmerking voor kwijtschelding?**

*Uw dossier is op twee criteria beoordeeld. Aan beide criteria moet zijn voldaan om voor kwijtschelding van het verlies in aanmerking te komen.*

*1. Is sprake van te goeder trouw ten aanzien van het niet kunnen betalen van de lening?*

*Dit is wel het geval als er sprake is van relatiebeëindiging, arbeidsongeschiktheid en/of niet verwijtbare werkloosheid, waardoor de lening niet meer kon worden betaald.*

*Uit het dossier blijkt dat bij exploit van 22 november 2018 de Stichting Woonbron de erfpacht heeft opgezegd wegens verhuur. Het WEW stelt zich op het standpunt dat hierdoor de woning moest worden verkocht, waardoor de restschuld is ontstaan. Het WEW beschouwt dit niet als een situatie die onder het criterium te goeder trouw valt.  
(...)”*

- 2.5 Op 23 april 2019 heeft Consument bezwaar aangetekend tegen de beslissing van het WEW. Op 8 mei 2019 heeft het WEW Consument, voor zover relevant, als volgt bericht:

*“Ons besluit op uw verzoek tot heroverweging*

*Op basis van uw bezwaarschrift, en de in het dossier aanwezige stukken hebben wij vastgesteld dat niet aan de gestelde criteria is voldaan. U komt daarom ook na uw verzoek tot heroverweging niet in aanmerking voor kwijtschelding van het ontstane verlies.*

*(...)”*

*Uit het dossier blijkt dat u de woning alleen op uw naam en inkomen heeft gekocht. Bij het afsluiten van de lening was dat inkomen voldoende om de hypothecaire lening te verkrijgen. U bent de enige eigenaar van de woning gebleven en ook de enige schuldenaar van de hypothecaire lening. Het feit dat uw echtgenote werkloos is en geen uitkering ontvangt kan naar het oordeel van het WEW daarom niet de oorzaak zijn voor het niet meer kunnen betalen van de lening. Verder is niet aannemelijk gemaakt dat een van de genoemde oorzaken de reden is dat u de lening niet meer kon betalen.*

*Op basis van voorgaande aspecten stelt het WEW vast dat niet aan het criterium te goeder trouw is voldaan. Het feit dat uw burgerlijke staat niet correct is vermeld (geweest) door uw werkgever op uw loonstrook doet hier verder niets aan af.”*

- 2.6 Consument heeft het bedrag van € 3.947,95 aan het WEW voldaan. Tussen partijen is een geschil ontstaan over het bedrag van € 9.103,17 dat Quion op Consument verhaalt. Uitwisseling van standpunten tussen partijen heeft niet tot een oplossing van het geschil geleid.

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

#### *Vordering van Consument*

- 3.1 Consument vordert dat het bedrag van € 9.103,17 wordt kwijtgescholden door Quion.

#### *Grondslagen en argumenten daarvoor*

- 3.2 Deze vordering steunt, kort samengevat, op de volgende grondslag. Consument heeft gesteld dat het WEW de volledige restschuld dient te voldoen, omdat Consument zijn deel van de restschuld, te weten een bedrag van € 3.947,95, al aan het WEW betaald heeft. Bovendien heeft Consument het bouwdepot van € 11.025,00 gebruikt voor de renovatie en de inrichting van de Woning. Deze waarde kan Consument niet meenemen en hij heeft zich gedurende zijn verblijf in de Woning gedragen zoals een goed huisvader betaamt. Bovendien blijkt nergens uit hoe de hoogte van de restschuld is opgebouwd.

#### *Verweer van Quion*

- 3.3 Quion heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

### **4. Beoordeling**

#### *Algemeen*

- 4.1 De Commissie stelt vast dat tussen partijen niet ter discussie staat dat na de verkoop van de Woning een restschuld is ontstaan, die aan Quion dient te worden voldaan. Het geschil ziet op de vraag wie deze restschuld aan Quion dient te voldoen. Quion heeft een deel van de restschuld op Consument verhaald, terwijl Consument meent dat het WEW dit deel aan Quion dient te voldoen.
- 4.2 Aan de Commissie ligt daarom de vraag voor of Consument het resterende deel van de oorspronkelijke restschuld aan Quion dient te voldoen, danwel of Quion dit deel ter grootte van € 9.103,17 dient te verhalen op het WEW en dus jegens Consument dient kwijt te schelden.

## Juridisch kader

4.3 De Commissie stelt vast dat op de overeenkomst de NHG Voorwaarden & Normen 2019-I van toepassing zijn. Hierin is, voor zover relevant, bepaald:

### “DEEL 2: ALGEMEEN

#### ARTIKEL A1 **Reikwijdte borgtocht**

1. De borgtocht in de zin van artikel 7:850 BW, strekt tot zekerheid voor de betaling van de vordering die de geldverstrekker uit hoofde van (een) lening(en) op de geldnemer heeft op de datum van verkoop van de woning, met dien verstande dat het bedrag dat de stichting onder de borgtocht aan de geldverstrekker zal betalen nooit meer zal zijn dan het verlies zoals bepaald krachtens Artikel B13.

2.a Het bedrag van de borgtocht ter zake van de hoofdsom van (een) lening(en) vermindert maandelijks. Deze vermindering is – ongeacht de leningsvorm – ten minste gelijk aan het bedrag aan aflossing, begrepen in de betaling van rente en aflossing van de lening(en) op basis van annuïteiten met betaling maandelijks achter, waarbij de lening(en) na maximaal dertig jaar geheel is (zijn) afgelost.

(...)

#### ARTIKEL I3 **Borgtochtbepaling**

I (...) c. Indien de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen als borg een betaling heeft gedaan aan de geldverstrekker, is de stichting in beginsel bereid de vordering ter zake van deze betaling niet bij de geldnemer in te vorderen mits en voor zover naar het oordeel van de stichting is gebleken dat: 1. de geldnemer ten aanzien van het niet kunnen betalen van de lening te goeder trouw is geweest en; 2. de geldnemer zijn volledige medewerking heeft verleend om tot een zo goed mogelijke terugbetaling van de lening en een zo hoog mogelijke opbrengst van de woning te geraken. De stichting kan wel tot gehele of gedeeltelijke invordering overgaan als de geldnemer over zodanig inkomen en/of vermogen beschikte dat betaling door de stichting aan de geldverstrekker voorkomen of beperkt had kunnen worden. De stichting hanteert een vaste gedragslijn ten aanzien van de invulling die zij geeft aan deze kwijtscheldingsregeling. Deze vaste gedragslijn is gepubliceerd op: [www.nhg.nl/kwijtschelding](http://www.nhg.nl/kwijtschelding)”;

(...)

#### ARTIKEL B12A **Inning (restant)vordering**

(...)

3. Indien de geldnemer naar het oordeel van de stichting wel heeft voldaan aan de voorwaarden als genoemd in Artikel A3 lid 1 sub c., dan is de geldverstrekker niet gerechtvaardigd over te gaan tot invordering van zijn (restant)vordering op de geldnemer (...)

## Toetsing juridisch kader

4.4 De Commissie stelt voorop dat, ondanks dat Consument heeft gesteld dat het hem niet duidelijk is, uit de correspondentie van zowel Quion als het WEW aan Consument duidelijk blijkt hoe de restschuld is opgebouwd. Volledigheidshalve ziet dit er als volgt uit:

Hoofdsom hypothecaire geldlening	€ 135.118,58 +
Dagrente	€ 36,58 +
Netto verkoopopbrengst Woning	€ 111.772,44 -
Afkoopwaarde verzekeringspolis	€ 10.331,60 -
Betaling door het WEW	€ 3.947,95 -
<b>Resterende restschuld</b>	<b>€ 9.103,17</b>

- 4.5 De Commissie stelt vast dat Quion conform de vereisten de verliesdeclaratie voor de restschuld heeft ingediend bij het WEW.

Zoals in de NHG Voorwaarden & Normen is bepaald, geldt de NHG alleen voor het oorspronkelijke bedrag van de hypothecaire geldlening en daalt de garantie van het WEW iedere maand. Het WEW heeft daarom niet de volledige restantvordering van Quion gedekt, maar slechts een deel ervan. Dit is overigens ook per brief van 18 april 2019 aan Consument gecommuniceerd. In deze brief van het WEW aan Consument is in duidelijke bewoordingen vermeld dat het WEW niet de gehele restschuld heeft voldaan en dat Quion het overige deel op Consument kan verhalen. Consument had er dan ook mee bekend moeten zijn dat het bedrag van € 3.947,95 dat het WEW wel aan Quion heeft voldaan, maar dat Consument aan het WEW diende te terug te betalen niet slechts 'zijn deel' betrof, maar dat Quion het overige deel ook nog bij hem mocht innen.

- 4.6 Op grond van artikel B12A NHG Voorwaarden & Normen is de geldverstrekker, in dit geval Quion, gerechtigd de restantvordering te verhalen op de geldnemer, dus Consument, indien hij naar het oordeel van het WEW niet heeft voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel A3 lid 1 sub c NHG Voorwaarden & Normen. Blijkens de brieven van 18 april en 8 mei 2019 heeft het WEW geoordeeld dat Consument niet aan de voorwaarden heeft voldaan en dat Quion de restantvordering van € 9.103,17 bij hem mag innen. Quion heeft hiermee naar het oordeel van de Commissie niet in strijd met de NHG Voorwaarden & Normen gehandeld.
- 4.7 De Commissie merkt op dat de restschuld tot de hypothecaire geldlening behoort en in beginsel door Consument geheel aan Quion dient te worden terugbetaald. Quion heeft ten aanzien van een restschuld een zekere mate van beleidsvrijheid en kan, indien zij hiertoe aanleiding ziet, (een gedeelte van) de restschuld kwijtschelden. Quion kan hiertoe echter niet worden verplicht.
- 4.8 Consument heeft aangevoerd dat hij het bouwdepot van ruim € 11.000,00 heeft gebruikt ten behoeve van verbetering van de Woning en dat het dus niet terecht is dat hij ook nog het bedrag van € 9.103,17 moet terugbetalen aan Quion. Ten aanzien hiervan merkt de Commissie op dat het bouwdepot geen verband houdt met de restschuld. Dat de Woning bij aankoop casco is geleverd en dat een verbouwing diende plaats te vinden alvorens Consument de Woning kon betrekken, is een omstandigheid die bij Consument bekend was en reden waarvoor hij een bouwdepot in de hypothecaire geldlening heeft laten opnemen. Indien Consument de Woning niet (in die staat) wilde betrekken, had het op zijn weg gelegen geen hypothecaire geldlening af te sluiten en de Woning niet aan te kopen.

*Conclusie*

4.9 Op grond van de voorgaande overwegingen oordeelt de Commissie dat Quion terecht de restantschuld van € 9.103,17 op Consument heeft verhaald. De vordering wordt daarom afgewezen.

**5. Beslissing**

De Commissie wijst de vordering af.

*Deze beslissing is genomen in een verkorte procedure als bedoeld in artikel 32 van het Reglement. De uitspraak heeft daarom de vorm van 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.*

*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 40 van het Reglement.*