

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2022-0733

(mr. J. van der Groen, voorzitter, mr. M.E.J. Bracco Gartner,
mr. dr. ing. A.J. Verdaas, leden en M.J. de Hon-Sint Jago, secretaris)

Klacht ontvangen op	28 september 2021
Ingediend door	de heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Datum uitspraak	31 augustus 2022
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Samenvatting

Overkreditering. Klacht over de zorgplicht van de bank. De consumenten stellen dat de bank haar zorgplicht heeft geschonden, omdat zij zich bij het verstrekken van de hypothecaire geldlening schuldig heeft gemaakt aan overkreditering. Daarnaast heeft de bank hen onvoldoende geïnformeerd en gewaarschuwd over (de samenstelling van) de afgesloten producten. Ook heeft de bank de verkoop van de woning volgens de consumenten onterecht doorgedrukt tijdens de coronacrisis. Zij vorderen daarom schadevergoeding van de bank voor een bedrag van € 236.518,38 aan restschuld, € 9.000,- aan makelaarskosten en € 115.000,- aan derving van verkoopwinst. De commissie is van oordeel dat de bank haar zorgplicht niet heeft geschonden en zij wijst de vordering van de consumenten daarom af.

I. Procedure

- I.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 consumenten; 2) de aanvullende stukken van de consumenten; 3) het verweerschrift van de bank; 4) de repliek van de consumenten en 5) de dupliek van de bank.
- I.2 Partijen zijn opgeroepen voor een digitale hoorzitting op 21 april 2022. Partijen hebben hieraan deelgenomen.
- I.3 De consumenten hebben gekozen voor een niet-bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.
- I.4 Na de hoorzitting is de enkelvoudige commissie uitgebreid met de leden mr. M.E.J. Bracco Gartner en mr. dr. ing. A.J. Verdaas, naar een meervoudige commissie. Partijen zijn hierover geïnformeerd.

2. Het geschil

Wat er is gebeurd

- 2.1 In 2008 hebben de consumenten een nieuwe woning aangekocht. Op 3 april 2008 hebben zij voor deze woning een offerte ondertekend van de bank voor een hypothecaire geldlening van € 835.000,-. De overdracht van de woning vond op 15 juli 2008 plaats. Op dat moment was hun oude woning nog niet verkocht en hadden zij ten behoeve van die woning nog een lopende hypothecaire geldlening van € 360.000,-. Hun oude woning is uiteindelijk in april 2017 verkocht.
- 2.2 Op 18 januari 2018 is het bedrijf van de consumenten failliet gegaan, wat geleid heeft tot financiële moeilijkheden. Vanaf eind 2019 konden de consumenten de maandelijkse hypotheekaflossingen niet meer structureel voldoen en is hun dossier ondergebracht bij de afdeling 'Bijzonder Beheer' van de bank. In juni 2020 is de woning van de consumenten uiteindelijk onderhands verkocht.
- 2.3 De consumenten hebben op 28 september 2020 via hun advocaat per brief een klacht ingediend bij de directie van de bank. Op 5 januari 2021 heeft de bank de klacht afgewezen. De uitwisseling van standpunten door partijen in de interne klacht-procedure heeft niet geleid tot een oplossing van de klacht.

De vordering en de klacht

- 2.4 De consumenten vorderen een schadevergoeding van € 236.518,38 aan restschuld, € 9.000,- aan makelaarskosten en € 115.000,- aan derving van verkoopwinst. Zij stellen dat de bank haar zorgplicht jegens hen ernstig heeft geschonden en zij hebben ter onderbouwing van hun stelling de volgende argumenten aangedragen.
- 2.5 Ten eerste stellen de consumenten dat de bank de hypothecaire geldlening in 2008 nooit had mogen verstrekken, omdat daarmee sprake is van overkreditering. Volgens de consumenten had de bank de zakelijke financiering van de onderneming van bijna € 1.000.000,- moeten meenemen in de berekening van de hypotheeklasten. Vanwege deze zakelijke lasten, konden de (over)winsten uit de onderneming namelijk niet gebruikt worden voor de betaling van de hypotheeklasten. Volgens de consumenten had de bank ook de economische recessie in 2008, opgevolgd door de kredietcrisis, in haar berekening mee moeten nemen. De bank wist namelijk, of zij had moeten weten, dat de crisis negatief invloed zou hebben op het inkomen van de consumenten. Verder had de bank in haar berekening mee moeten nemen dat de oude woning nog niet was verkocht en dat de consumenten daardoor te hoge hypotheeklasten zouden betalen van € 5.300,- voor beide woningen.

- 2.6 Ten tweede stellen de consumenten dat de bank hen bij het aangaan van de hypothecaire geldlening voor de nieuwe woning onvoldoende heeft geïnformeerd en gewaarschuwd over de risico's van (de samenstelling van) de af te sluiten hypothecaire geldlening en verzekering. De consumenten geven aan dat zij leken zijn op financieel gebied. Het intakegesprek en de ondertekening van de offerte vond volgens hen plaats tussen hun drukke werkzaamheden door. Ook werd de offerte toen niet puntsgewijs met hen doorgenomen. Zij betwisten dat de bank hen duidelijk heeft gewezen op de ernstige nadelen van een aflossingsvrije hypotheek en op de gevolgen in het geval zij hun aflossingsverplichting niet meer konden nakomen. Volgens de consumenten had de bank hen moeten informeren over het opbouwen van financiële reserves om de hypothecaire geldlening binnen of na de looptijd af te kunnen lossen, bijvoorbeeld met een overlijdensverzekering met kapitaalopbouw. Ook blijkt uit het adviesrapport dat de bank een volgend gesprek met de consumenten zou voeren voor de opbouw van hun vermogen en de bescherming van hun nabestaanden, inkomen en bezit. Dit gesprek is er volgens de consumenten ten onrechte en door toedoen van de bank niet gekomen.
- 2.7 Ten derde stellen de consumenten dat de bank hen in het eerste kwartaal van 2020 ongeoorloofd onder druk heeft gezet om hun woning te verkopen. Vanwege de coronacrisis was het volgens de consumenten een zeer ongelukkig moment om hun woning te verkopen. Zij stellen dat de bank ten onrechte niet heeft meegewerkt aan uitstel van verkoop en/of uitstel van hypotheekaflossingen. Verder stellen zij dat het algemeen bekend is dat voor hun woning (uit een hoger segment) gemiddeld één jaar nodig is om een goede verkoopprijs te krijgen. Ook zijn de prijzen in 2021 flink gestegen ten opzichte van 2020, waardoor zij hun woning volgens een makelaar in 2021 voor € 950.000,- hadden kunnen verkopen. Omdat de bank hen die tijd niet heeft geboden, is er uiteindelijk na verkoop van de woning onnodig een restschuld van € 236.518,38 blijven bestaan.
- 2.8 Ten vierde stellen de consumenten dat de bank onvoldoende heeft meegedacht aan een oplossing ter voorkoming van een restschuld. Zij stellen dat zij door toedoen van de bank nu een aanzienlijke restschuld hebben, omdat de bank hen slechts 12 jaar in plaats van 30 jaar tijd heeft gegeven om de hypothecaire geldlening af te lossen. In die tijd hebben zij ongeveer € 493.000 aan rente, een stuk aflossing en premie levensverzekering aan de bank betaald. Volgens de consumenten had er na jaren van aflossing niet nog € 835.000,- aan hypotheekschuld open mogen staan. Bij een annuïteitenhypotheek was dit bedrag grotendeels afgelost geweest. De bank had hen tegemoet moeten komen, door een deel van het betaalde te gebruiken om het annuïteiten leningdeel van € 170.000,- volledig af te betalen. De restschuld zou dan nog maar € 55.000,- zijn geweest in plaats van € 236.518,38.
- 2.9 Tot slot stellen de consumenten dat de bank hen persoonlijk had aangegeven dat de makelaarskosten volledig door de bank zouden worden betaald. Zij stellen dat de bank deze kosten dan ook ten onrechte bij hen in rekening heeft gebracht.

Het verweer

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

3. De beoordeling

Vooraf: de uitspraak is niet-bindend

- 3.1 Voorafgaand aan de inhoudelijke beoordeling van de klacht, gaat de commissie in op de vraag of partijen gebonden zijn aan deze uitspraak. Aanvankelijk hebben de consumenten gevraagd om een bindend advies. Na de hoorzitting hebben zij echter een verzoek gedaan om dit om te zetten naar een niet-bindend advies. Als reden hiervoor hebben de consumenten aangegeven dat zij de gang naar de rechter open willen houden. De bank heeft bezwaar gemaakt tegen hun verzoek. Volgens de bank worden haar belangen onredelijk geschaad, omdat zij bij honorering van het verzoek het risico loopt dat zij twee keer moet procederen. Volgens haar mag het de consumenten niet worden toegestaan om de keuze voor bindend advies in dit stadium van het klachtproces te wijzigen.
- 3.2 Op grond van artikel 28 van het toepasselijke reglement, het Reglement Geschillencommissie financiële dienstverlening (Kifid) Bemiddeling en (bindend) advies van 1 april 2017 tot 1 april 2022 (hierna: het Reglement), mogen de consumenten tot aan de uitspraak hun keuze wijzigen naar een niet-bindend advies. Dit is in lijn met wat de commissie hier eerder over heeft geoordeeld.¹ De commissie acht het bezwaar van de bank niet zodanig zwaarwegend dat moet worden afgeweken van dit recht van de consumenten. Deze uitspraak is daarom niet-bindend. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

Inhoudelijke beoordeling: waar het om gaat

- 3.3 De commissie zal de klacht nu inhoudelijk beoordelen. Zij ziet zich voor de vraag gesteld of de bank haar zorgplicht heeft geschonden en of de bank (daardoor) gehouden is tot schadevergoeding van de gehele restschuld van € 236.518,38, de makelaarskosten van € 9.000,- en derving van verkoopwinst van € 115.000,-. De commissie is van oordeel dat de bank haar zorgplicht niet heeft geschonden en dat de bank niet is gehouden tot schadevergoeding. Zij licht haar oordeel als volgt toe.

Het beoordelingskader van overkreditering

- 3.4 Er is sprake van overkreditering wanneer een consument een krediet wordt verstrekt waarvan hij, gezien zijn financiële situatie, de lasten niet kan dragen.

¹ Zie Kifid GC nr. 2020-927, overweging I.3, te vinden op www.kifid.nl

Op de bank rust een bijzondere zorgplicht om te waken tegen overkreditering, omdat zij in de regel kundiger is dan een consument om de gevolgen van kredietverstrekking te overzien en weer te geven, en om te beoordelen of de consument in staat zal zijn de lasten van de kredietverstrekking te (blijven) dragen.² Daarbij heeft de bank een onderzoeksplicht om de kredietwaardigheid van een consument te toetsen. Deze onderzoeksplicht is geen zelfstandige verplichting van de bank, maar is een middel om overkreditering te kunnen vaststellen.³

- 3.5 Toen de bank de consumenten de hypothecaire geldlening had verstrekt in 2008, was deze zorgplicht wettelijk vastgelegd in artikel 4:34 van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Daarnaast waren er toen in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen 2007 (GHF 2007) normen voor verantwoorde kredietverstrekking opgenomen. De relevante bepalingen zijn in de bijlage opgenomen.
- 3.6 Het is aan de consumenten om te om te onderbouwen en zo nodig te bewijzen dat de bank zich schuldig heeft gemaakt aan overkreditering.⁴

Overkreditering is niet vast komen te staan

- 3.7 Naar het oordeel van de commissie is het niet vast komen te staan dat er bij het aangaan van de hypothecaire geldlening sprake was van overkreditering. Partijen hebben hierover het volgende aangevoerd.
- 3.8 Uit de stellingen van de bank is gebleken dat bij de bepaling van de hypotheeklasten is uitgegaan van een gezamenlijk inkomen van de consumenten van € 127.500,-. Volgens de berekening van de bank konden de consumenten jaarlijks maximaal € 47.813,- aan hypotheeklasten besteden. De hypotheeklasten van € 43.411,88 van de nieuwe geldlening vielen daar ruim onder. Daarnaast was het volgens de bank vanwege overwinst mogelijk om nog meer inkomen uit de onderneming te halen. Verder heeft de bank in haar berekening van het inkomen rekening gehouden met de zakelijke financiering van de onderneming en de persoonlijke kredieten van de consumenten.
- 3.9 De consumenten hebben gesteld dat de bank de hypotheeklasten van de oude woning mee had moeten nemen in haar berekening. In de GHF 2007 was geen bepaling opgenomen over deze ‘overbruggings situatie’ waarbij een nieuwe woning is aangekocht maar de oude woning nog niet is verkocht. Daardoor valt de commissie terug op het algemene artikel 4:34 Wft.

² Zie HR 16 juni 2017, ECLI:NL:HR:2017:1107, overweging 4.2.6, te vinden op www.rechtspraak.nl

³ Zie HR 16 juni 2017, ECLI:NL:HR:2017:1107, overweging 4.4.2, te vinden op www.rechtspraak.nl

⁴ Zie Kifid GC nrs. 2021-0027, 2020-292 en 2017-564, te vinden op www.kifid.nl

Hieruit vloeit voort dat de bank de lasten van de oude woning niet mee hoefde te tellen, als zij terecht heeft aangenomen dat de consumenten deze lasten gedurende een realistische periode konden dragen.⁵

- 3.10 Naar het oordeel van de commissie was er sprake van een dergelijke terechte aanname van de bank. De consumenten hebben om hen moverende redenen gekozen voor de aankoop van een nieuwe woning, terwijl hun eerste woning nog niet was verkocht, en de bank is bereid gebleken dit te financieren. Bij het verstrekken van hypothecaire geldlening gingen beide partijen ervan uit en mochten zij verwachten dat de eerste woning binnen afzienbare tijd zou worden verkocht en de daarmee verbonden hypothecaire geldlening zou worden afgelost. Partijen hadden niet kunnen voorzien dat de verkoop van de woning ongeveer 9 jaar zou duren en de woning pas in 2017 zou worden verkocht. Het is niet gesteld of gebleken dat de consumenten de lasten van de oude woning gedurende die tijd niet hebben kunnen dragen.
- 3.11 De bank heeft dus terecht aangenomen dat de consumenten de lasten konden dragen en zij hoefde de lasten van de oude woning niet in haar berekening mee te tellen. Zij heeft haar zorgplicht dus niet geschonden door een financiering te verstrekken voor een nieuwe woning, terwijl de oude woning nog niet was verkocht. Deze situatie is ontstaan door ongelukkige omstandigheden na het verstrekken van hypothecaire geldlening die niet voor rekening van de bank komen.
- 3.12 Ook de stelling dat de bank de kredietcrisis en de financiële moeilijkheden voor de onderneming had moeten voorzien, slaagt niet. Naar het oordeel van de commissie heeft de bank niet voorzien en had zij ook niet hoeven te voorzien dat er een kredietcrisis aankwam en dat het bedrijf van de consumenten in financiële moeilijkheden zou komen.

Geen blijk van onvoldoende informatie en/of waarschuwing aan de consumenten

- 3.13 Het is de commissie niet gebleken dat de bank de consumenten onvoldoende heeft geïnformeerd over de (samenstelling van de) hypothecaire geldlening en onvoldoende heeft gewaarschuwd voor de risico's en gevolgen van een grote aflossingsvrije geldlening met een verzekering zonder vermogensopbouw.
- 3.14 Uit de stellingen van partijen is gebleken dat de consumenten een gesprek met de hypotheekadviseur van de bank hebben gehad. Daarnaast is er een gesprek geweest met de directeur van het lokale bankkantoor, voordat de offerte voor de hypothecaire geldlening is ondertekend.

⁵ Zie ook Rechtbank Amsterdam van 7 september 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:5528 (overweging 4.3.2), te vinden op www.rechtspraak.nl

Verder hebben de consumenten een adviesrapport ontvangen, waarin de uitgangspunten van het advies werden weergegeven. In de offerte wordt weergegeven wat de uitgangspunten zijn van de financiering. Ook hebben zij een polisblad ontvangen voor de verzekering, waarop de uitgangspunten van de verzekering staan vermeld. Naar het oordeel van de commissie blijkt uit de stellingen van partijen en de stukken ter onderbouwing niet dat de advisering onder de maat was. Daarbij acht de commissie het van belang dat niet is gesteld en dat ook niet is gebleken dat de consumenten de bank op enig moment hebben laten weten dat zij zaken onduidelijk vonden en/of meer uitleg behoefden over de af te sluiten producten. Hoewel een tweede gesprek over vermogensopbouw kennelijk op enig moment werd beoogd, hebben de consumenten ook bij het uitblijven van het gesprek geen vragen gesteld of bezwaar gemaakt. Het enkele feit dat de consumenten achteraf gezien andere keuzes zouden hebben gemaakt met betrekking tot de aflossing van de hypothecaire geldlening en de overlijdensrisico-verzekering, betekent nog niet dat de bank daarmee de consumenten onvoldoende heeft geïnformeerd en gewaarschuwd.

Druk tot verkoop van de woning heeft niet tot een onaanvaardbare situatie geleid

- 3.15 De commissie begrijpt het belang van de consumenten om de woning voor een zo hoog mogelijke prijs te kunnen verkopen. Het is duidelijk dat de bank dit belang ook had, zodat haar vordering zoveel mogelijk zou worden voldaan. Naar het oordeel van de commissie is niet gebleken van een zodanig gedrag van de bank met betrekking tot de verkoop van de woning dat dit, gemeten naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid, tot een voor de consument onaanvaardbare situatie heeft geleid.⁶
- 3.16 Op grond van de overeenkomst van geldlening hebben de consumenten zich verplicht om de maandelijkse termijnen aan de bank te betalen. Zij hebben de bank het eerste recht van hypotheek verleend, tot zekerheid voor het nakomen van hun betalingsverplichting. Als de consumenten hun verplichtingen niet nakomen mag de bank als hypotheekhouder in beginsel gebruik maken van het recht van parate executie zoals dat is neergelegd in artikel 3:268 lid I Burgerlijk Wetboek (BW). In dit geval heeft de bank geen gebruik gemaakt van haar recht op parate executie, maar hebben de consumenten de woning zelf via een makelaar verkocht. Verder is uit de stellingen van zowel de consumenten als de bank gebleken dat de betalingsproblemen van de consumenten al in 2017 en/of 2018 ontstonden, dus ruim voor de start van de coronacrisis in 2020.

⁶ Artikel 6:248 BW, zie de bijlage voor de relevante passages

3.17 Gezien de lange duur van de betalingsproblemen en de onzekerheid van de toekomstige ontwikkeling van huizenprijzen, acht de commissie het niet onredelijk dat de bank op verkoop van de woning heeft aangestuurd. Het feit dat de consumenten na de verkoop van de woning met een grote restschuld zijn achtergebleven leidt op zichzelf ook niet tot de conclusie dat de bank niet op de verkoop van de woning had mogen aansturen. De bank mocht dus erop aandringen bij de consumenten om hun woning te verkopen. Naar het oordeel van de commissie is er door de bank geen onaanvaardbare druk uitgeoefend.

De betaalde hypotheektermijnen hoeven niet op de restschuld in mindering worden gebracht

3.18 De commissie verwerpt de stelling van de consumenten dat de bank de in de 12 jaar betaalde maandelijkse hypotheektermijnen moet aanwenden om de restschuld te verminderen. De consument heeft op basis van voldoende informatie (zie hierboven onder 3.13 en 3.14) zelf besloten om een aflossingsvrije hypotheek af te sluiten. Er is geen enkele grond voor de bank om de betaalde hypotheektermijnen aan rente aan te wenden voor aflossing.

Het is niet gebleken dat de bank heeft toegezegd om de makelaarskosten te betalen

3.19 De stelling van de consumenten dat de bank heeft toegezegd de makelaarskosten te betalen, heeft de bank betwist. De consumenten is schriftelijk en ter zitting gelegenheid gegeven hun stelling met bewijs te onderbouwen. Nu een dergelijk bewijs niet is geleverd, wijst de commissie ook dit klachtonderdeel af.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

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

Binnen 2 weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout. De beslissing van de geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 1 maand na de verzenddatum van de uitspraak 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 vanaf 1 april 2017, 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 wet- en regelgeving

In deze bijlage vindt u een overzicht van de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving die in de uitspraak worden genoemd.

Relevante artikelen uit de Wet op het financieel toezicht

In de Wet op het financieel toezicht zijn de volgende relevante bepalingen opgenomen:

Artikel 4:34

1. *Voor de totstandkoming van een overeenkomst inzake krediet, of een belangrijke verhoging van de kredietlimiet, dan wel de som van de bedragen die op grond van een bestaande overeenkomst inzake krediet aan de consument ter beschikking zijn gesteld, wint een aanbieder van krediet in het belang van de consument informatie in over diens financiële positie en beoordeelt hij, ter voorkoming van overkreditering van de consument, of het aangaan van de overeenkomst onderscheidenlijk de belangrijke verhoging verantwoord is.*
2. *De aanbieder gaat geen overeenkomst inzake krediet aan met een consument en gaat niet over tot een belangrijke verhoging van de kredietlimiet of de som van de bedragen die op grond van een bestaande kredietovereenkomst aan de consument ter beschikking zijn gesteld indien dit, met het oog op overkreditering van de consument, onverantwoord is.*
3. *Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld met betrekking tot het eerste en tweede lid.*

Relevante artikelen uit de Gedragscode Hypothecaire Financieringen van 1 januari 2007

In de Gedragscode Hypothecaire Financieringen van 1 januari 2007 zijn de volgende relevante bepalingen opgenomen:

Leencapaciteit:

“(…)

- 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. (...)*
- 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. (...)

- 6 *Een hypothecair financier mag in bijzondere gevallen bij het verstrekken van een hypothecaire financiering de hiervoor onder 2, 3 en 4 bedoelde normen overschrijden indien hij de consument tijdig in kennis heeft gesteld van die overschrijding en de consument jegens de hypothecair financier schriftelijk heeft verklaard dat de hypothecair financier hem heeft gewezen op de overschrijding van de normen en de daaraan verbonden risico's en dat hij die risico's begrijpt en accepteert. De hypothecair financier legt de overschrijding met de daaraan ten grondslag liggende motivering vast in het financieringsdossier van de consument."*

Relevante artikelen uit Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek

In de Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn de volgende relevante bepalingen opgenomen:

Artikel 268

1. *Indien de schuldenaar in verzuim is met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt, is de hypotheekhouder bevoegd het verbonden goed in het openbaar ten overstaan van een bevoegde notaris te doen verkopen. (...)*

Relevante artikelen uit Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek

In de Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek zijn de volgende relevante bepalingen opgenomen:

Artikel 248

1. *Een overeenkomst heeft niet alleen de door partijen overeengekomen rechtsgevolgen, maar ook die welke, naar de aard van de overeenkomst, uit de wet, de gewoonte of de eisen van redelijkheid en billijkheid voortvloeien.*
2. *Een tussen partijen als gevolg van de overeenkomst geldende regel is niet van toepassing, voor zover dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.*