

Uitspraak van de Geschillencommissie Bureau Krediet Registratie, nr. 21.23 d.d. 16 november 2021 te Amsterdam (mr. R. Imhof, mr. A.J. van Putten en dhr. G. Alfrink)

1. Behandeling van het geschil

Partijen zijn overeengekomen dit geschil bij wege van bindend advies door de Commissie te laten beslechten, binnen de door het Reglement Geschillencommissie BKR (hierna: het Reglement) gestelde grenzen.

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- een klachtschrift d.d. 19 augustus 2020 namens betrokkenen;
- een tweetal aanvullende klachtschriften d.d. 12 oktober 2020 en 20 oktober 2020;
- een verweerschrift d.d. 11 november 2020 van de deelnemer;
- de schriftelijke repliek d.d. 21 december 2020 van betrokkenen;
- de schriftelijke dupliek d.d. 20 januari 2021 van de deelnemer.

De Commissie heeft kennisgenomen van de door partijen overgelegde stukken en heeft betrokkenen en de deelnemer uitgenodigd voor een mondelinge behandeling van de klacht op 25 oktober 2021 te Amsterdam.

Op de zitting zijn namens betrokkenen [gemachtigde] en [betrokkene] verschenen en namens de deelnemer de heer [A] en mevrouw [B].

Ter zitting hebben partijen hun standpunt (nader) toegelicht.

2. Standpunt van partijen

2.1. Betrokkenen maken bezwaar tegen de registratie van een hypothecair krediet.

Betrokkenen achten de registratie onjuist en disproportioneel.

2.2. De deelnemer voert gemotiveerd verweer. De klacht is ongegrond en de registratie niet disproportioneel.

2.3. Op hetgeen partijen hebben gesteld in de schriftelijke stukken en hetgeen zij ter zitting hebben verklaard, wordt in de beoordeling voor zover nodig ingegaan.

3. Beoordeling van het geschil

Uit de stukken en de afgelegde verklaringen voor zover wederzijds erkend althans niet of onvoldoende betwist, is het volgende komen vast te staan.

3.1. Betrokkenen hebben een registratie ter zake van een hypothecair krediet (nummer *****657). De registratie kent een code 2 op 18 november 2019 en een werkelijke einddatum op 13 februari 2020.

3.2. Betrokkenen hebben in 2008 gezamenlijk een hypothecair krediet ter hoogte van € 130.000,- afgesloten voor de financiering van een woning gelegen aan [adres]. Betrokkenen hebben op enig moment besloten de woning te gaan verhuren. Op 23 mei 2019 is door de deelnemer schriftelijk gecommuniceerd dat zij de relatie met betrokkenen wensen te beëindigen, omdat betrokkenen zonder schriftelijke toestemming van de deelnemer de woning verhuurden. Op 18 november 2019 zegt de deelnemer de relatie met betrokkenen op, eist de financiering op en registreert een code 2 in het CKI. Op 13 december 2019 is de gehele vordering door betrokkenen voldaan.

3.3. De deelnemer heeft erkend dat de in het CKI geregistreerde werkelijke einddatum onjuist is, nu de volledige vordering al op 13 december 2019 was voldaan. Inmiddels is deze fout door de deelnemer hersteld. Voor zover de klacht van betrokkenenbetrekking heeft op de eerder onjuist geregistreerde werkelijke einddatum, wordt daar in de beoordeling van het geschil daarom niet op ingegaan.

3.4. Betrokkenen stellen dat de registratie onjuist is en doen een beroep op disproportionaliteit.

3.5. Het proportionaliteitsbeginsel houdt in dat de inbreuk op de belangen van betrokkene niet onevenredig mag zijn in verhouding tot het met de registratie te dienen doel.

3.6. Voor een geslaagd beroep op disproportionaliteit is vereist dat betrokkene een belang stelt en zo nodig aantoonbaar dat hij of zij heeft bij schrapping van de registratie, bijvoorbeeld in de vorm van een vanwege de aangevochten registratie afgewezen financieringsaanvraag. Ook moeten er voldoende (bijzondere) omstandigheden zijn gesteld zodat aannemelijk is dat ondanks de correcte registratie in dit specifieke geval betrokkene geen (structurele) wanbetaler is.

3.7. Betrokkenen hebben als belang bij verwijdering van de registratie gesteld dat hun woning door de aardbevingsschade moet worden gesloopt en opnieuw opgebouwd. De materialen hiervoor zijn duurder geworden, waardoor betrokkenen zelf een bedrag dienen bij te leggen naast het door de overheid vergoede bedrag. Hiervoor hebben betrokkenen financiering nodig, die zij nu niet kunnen krijgen vanwege de registratie.

3.8. Verder voeren zij aan dat de registratie niet past binnen de doelstelling van het CKI. Betrokkenen hebben immers altijd aan hun financiële verplichtingen uit het hypothecaire krediet voldaan. Bovendien hebben zij al in 2013 bij een gesprek over de renteverlenging aangegeven dat zij van plan waren de woning te gaan verhuren. Volgens betrokkenen is toen aangegeven dat dit geen probleem was, nu betrokkenen altijd aan hun verplichtingen hebben voldaan. In 2019 is er opnieuw een gesprek geweest met de deelnemer over een renteverlenging. Ook tijdens dit gesprek hebben betrokkenen zelf aangegeven dat zij de woning verhuurden. Naar aanleiding van dit gesprek heeft de deelnemer een taxatie laten opmaken van

de woning, waarbij inderdaad is vastgesteld dat betrokkenen de woning verhuurden. Volgens de deelnemer is voor de verhuur nooit toestemming gegeven. De deelnemer wijst er verder op dat er in ieder geval geen schriftelijke toestemming is gegeven, die volgens de voorwaarden wel is vereist. De verhuur is volgens de deelnemer alleen al daarom in strijd met de voorwaarden.

3.9. De deelnemer heeft verder gesteld dat betrokkenen de gefinancierde woning nooit zelf zouden hebben bewoond en dat er daarom sprake is van misbruik of fraude. Als de deelnemer dit had geweten, had de deelnemer nooit deze hypotheek aan betrokkenen verstrekt. Betrokkenen hebben dit ontkend en stellen dat de woning is aangekocht vanwege huwelijksproblemen en dat [betrokkene] in 2008 ook daadwerkelijk in de woning is gaan wonen en daar regelmatig heeft gewoond tot 2012. Volgens de deelnemer is dit door betrokkenen onvoldoende aangetoond. De deelnemer heeft op grond van al deze omstandigheden samen besloten de relatie met betrokkenen te beëindigen en de financiering op te eisen.

3.10. De Commissie merkt op dat zij geen oordeel kan geven over de rechtmatigheid van de opeising van de financiering dan wel de beëindiging van de relatie door de deelnemer. Daarnaast is er onvoldoende bewijs om vast te stellen of betrokkenen wel of geen toestemming hadden voor de verhuur van de woning. Wel staat vast dat er geen schriftelijke toestemming voor de verhuur van de woning is gegeven, terwijl dat op basis van de voorwaarden wel vereist is. Dat betekent dat betrokkenen hiermee in strijd hebben gehandeld. Betrokkenen zijn immers akkoord gegaan met deze voorwaarden door het ondertekenen van de overeenkomst.

3.11. Aangezien er sprake is geweest van opeising van de financiering, is de code 2 technisch juist. In onderhavige situatie is volgens de Commissie echter niet aannemelijk gemaakt dat er sprake is van een misbruiksituatie die een registratie in het CKI rechtvaardigt. Allereerst heeft de deelnemer onvoldoende aannemelijk gemaakt dat betrokkenen al bij het afsluiten van de hypotheek van plan waren niet zelf in de woning te gaan wonen, maar deze te verhuren. Behalve de taxatie heeft de deelnemer hier ook geen onderzoek naar gedaan. Verder is vast komen te staan dat de deelnemer de verhuur heeft ontdekt doordat betrokkenen dit zelf hebben gemeld. De Commissie is daarom van oordeel dat niet is gebleken dat betrokkenen bewust de regels hebben willen omzeilen en de deelnemer op het verkeerde been hebben willen zetten. Bovendien ziet de Commissie bij betrokkenen ook geen risico op overkreditering. Integendeel, betrokkenen hebben altijd aan hun financiële verplichtingen voldaan en hebben drie woningen in eigendom die niet gefinancierd worden. De financiële situatie van betrokkenen is dan ook zeer stabiel.

3.12. Alles overziende is de Commissie van oordeel dat in het geval van betrokkenen geen sprake is van misbruik of een gevaar voor overkreditering en dat de registratie niet het doel van het CKI dient. De Commissie beslist dan ook dat de registratie per omgaande uit het CKI moet worden geschrapt.

4. De beslissing

4.1. De Commissie beslist dat de klacht van betrokkene gegrond is.

4.2. Ten aanzien van de vordering tot schadevergoeding oordeelt de Commissie als volgt. Om voor vergoeding in aanmerking te komen moet de schadevordering het rechtstreekse gevolg zijn van een onjuiste registratie. Ingevolge art. 19 Reglement Geschillencommissie BKR dragen partijen de eigen proceskosten, tenzij bijzondere omstandigheden een andere verdeling rechtvaardigen. Betrokkenen hebben hun schadevordering onderbouwd met facturen voor de juridische bijstand. De Commissie acht het aannemelijk dat juridische bijstand voor betrokkenen noodzakelijk was, mede gelet op de matige beheersing van de Nederlandse taal door betrokkenen. Om die reden wijst de Commissie de schadevergoeding van € 2.270,-- toe. De deelnemer dient voor vergoeding hiervan zorg te dragen.