

10.5 Voorbeeldbrief: Aansprakelijkstelling DSB of andere financiële instelling in verband met verkeerd hypotheekadvies

Afzender:

Uw naam

Adres

Postcode en woonplaats

(E-mailadres)

Datum, woonplaats

Aan:

Naam bank

Adres

Postcode en woonplaats

Betreft: aansprakelijkstelling in verband met *overcreditering/ verkeerd advies (INVULLEN WAT VAN TOEPASSING IS)*

Referentie: *(vul hier uw klantgegevens, zoals hypotheeknummer)*

Geachte heer/mevrouw,

Zoals u weet ben ik in ernstige financiële problemen geraakt omdat u mij een te hoge hypotheek hebt laten afsluiten. Daarover heb ik mij diverse keren bij u beklagd.

Bij het aangaan van deze hypotheek heeft u mij verkeerd geadviseerd. Mijn inkomen is namelijk veel te laag om de maandlasten van de hypothecaire lening die u mij heeft verstrekt te kunnen dragen. Er is hier sprake van niet toegestane overcreditering.

Als dit naar Uw mening niet het geval is, verzoek ik u mij dat uit te leggen en mij daarbij te laten zien welke criteria u hebt gehanteerd bij de beoordeling van de vraag welke financiering voor mij (*INDIEN VAN TOEPASSING: en mijn partner*) en gezien onze financiële situatie geschikt en haalbaar zou zijn. Verder verzoek ik u ook gemotiveerd uit te leggen waarom volgens u dit product/deze producten voor mij (*en mijn partner*) geschikt is (*zijn*).

Ik kan namelijk de maandlasten niet opbrengen en dat kan en mag niet de bedoeling zijn geweest.

INDIEN VAN TOEPASSING BIJ KOOPSOMPOLIS OF ANDER BIJ DE LENING VERKOCHT DSB PRODUCT: De maandlasten van mijn hypotheek zijn ook te hoog voor mijn inkomen omdat u mij naast de hypothecaire geldlening die ik nodig had een (NAAM PRODUCT(EN): bijvoorbeeld overlijdensrisicoverzekering of een arbeidsongeschiktheidsverzekering)¹ heeft verkocht. Met name de koopsomconstructie (indien van toepassing) blijkt nu voor mij onnodig kostbaar en nadelig te zijn geweest. U wist of had behoren te moeten weten dat ik hiermee in financiële problemen zou kunnen komen. Door mij desondanks de hypotheek met die bijproducten te laten afsluiten heeft u in strijd met de op u rustende zorgplicht gehandeld. Ik heb erop vertrouwd dat u mij goed had geadviseerd en een passend product/pakket had aangeboden.

Bovendien begrijp ik door berichten in de media en met name de uitzendingen van TROS Radar en NOVA dat cliënten als ik koopsompolissen zijn verkocht, terwijl een groot gedeelte van de door mij bij u geleende inleg, aan zogenoemde kosten of provisies is besteed en op die manier niet ten gunste van mij kwam, maar in uw zak en/of die van de tussenpersoon of verkoopadviseur is terechtgekomen. Ik heb de indruk dat dit ook in mijn geval is gebeurd.

In de NOVA uitzending van 1 oktober 2009 heeft een lid van de raad van bestuur van uw bedrijf spijt betuigd en toegezegd dat alle klachten en dossiers waar vragen over zijn op zeer korte termijn zorgvuldig zullen worden beoordeeld en dat in alle gevallen waarin de cliënt van DSB bank de dupe is geworden een passende regeling zal worden getroffen.

Van dat aanbod maak ik graag gebruik. Ik verzoek u mijn dossier op korte termijn te beoordelen en mij uit te nodigen voor een bespreking ten einde een passende regeling met mij te treffen. Die zal zodanig moeten zijn dat de schade die ik inmiddels door uw handelwijze heb geleden wordt vergoed en dat voor de toekomst een voor mij aanvaardbare regeling wordt getroffen. Dat betekent dat ik alsnog van uw organisatie een in mijn geval passende financiering zal krijgen, dus waar voor mijn geld, zonder onredelijk hoge provisies of andere kosten, tegen een redelijke rente en verdere in de markt als aanvaardbaar beoordeelde voorwaarden.

INDIEN VAN TOEPASSING: Bovendien had u mij nooit een hypotheek met een variabele rente moeten laten afsluiten, want mijn rente is nu gestegen van 2,6 % naar 6 %, terwijl mijn inkomen te laag is om dit te kunnen betalen.

INDIEN VAN TOEPASSING: Ik ben naar uw instelling overgestapt voor de financiering van een verbouwing aan mijn huis ter hoogte van € 30.000,-. Door uw verkeerde adviezen is mijn hypotheek nu opgelopen van € 180.000,- naar € 260.000,- waardoor ik in ernstige financiële problemen ben geraakt.

U heeft mij verkeerd voorgelicht over de kosten van de hypotheek en de bijkomende kosten en welke gevolgen de hoogte van deze kosten voor mij zouden hebben. Ik had deze financiering (indien van toepassing: met bijproducten) althans nooit op deze voorwaarden bij u afgesloten als u mij juist had voorgelicht over de kosten.² In plaats van mij dit/deze product(en) te verkopen had u mij ervan moeten weerhouden om *dit pakket/deze hypotheek/financiering/verzekering (DOORHALEN VAN NIET VAN TOEPASSING IS)* af te sluiten.

U heeft mij een lening verstrekt terwijl dat onverantwoord was. Hiermee heeft u in strijd gehandeld met de op u rustende zorgplicht. U bent daardoor verantwoordelijk voor de ernstige financiële problemen waarin ik en mijn gezin zijn beland. Onze maandlasten

zijn gestegen van € 800,- naar € 1.700,-(netto)³ (voorbeeld).HIER VERMELDEN OM WELKE BEDRAGEN HET GAAT.

INDIEN VAN TOEPASSING BIJ AKTE VAN CESSIE:

U heeft mij gedwongen om een akte van cessie te tekenen op grond waarvan ik maandelijks meer dan de helft van ons gezinsinkomen aan u kwijt ben.⁴ Wij komen hierdoor maandelijks enkele honderden euro's tekort en raken daardoor nu in ernstige financiële problemen. Enige vorm van schuldhulpverlening en betaling van andere crediteuren is door uw toedoen (door het verlangen van een cessie) onmogelijk geworden.

INDIEN VAN TOEPASSING: Wij zijn onder druk gezet door een van uw medewerkers om deze akte van cessie te ondertekenen. Als we dat niet zouden doen dan zouden wij ons huis kwijtraken. AANGEVEN WAARMEE U ONDER DRUK BENT GEZET.

Gezien onze steeds slechter wordende financiële situatie voelden wij ons genoodzaakt om deze akte van cessie te tekenen. Hiermee heeft u misbruik gemaakt van omstandigheden. Niet alleen toen, maar ook bij het aangaan van de financiering, heb ik gedwaald toen u mij de desbetreffende offerte/overeenkomst liet tekenen. Op grond van de wet is daarom de financieringsovereenkomst en de later gesloten cessieovereenkomst vernietigbaar.

Hierbij vernietig ik deze cessie.⁵ U heeft daarom niet langer de bevoegdheid om betaling van een gedeelte van mijn loon van mijn werkgever te ontvangen.

U bent gezien het voorgaande toerekenbaar tekortgeschoten in de nakoming van uw zorgplicht jegens mij (en mijn partner) en daarmee bent u aansprakelijk voor mijn schade die het gevolg is van uw handelen. Daarom stel ik u hierbij aansprakelijk voor alle schade die ik tengevolge van het afsluiten van de overeenkomst (en) en uw verkeerde adviezen heb geleden en in de toekomst nog zal lijden.

Voorts verzoek ik u binnen één maand na dagtekening van deze brief met mij een regeling te treffen die voor mij aanvaardbaar zal zijn en die in elk geval moet voorkomen dat mijn huis moet worden verkocht. Die regeling zal in elk geval mijn financiële problemen moeten oplossen.⁶ Ik heb recht op een financiering die past bij mijn financiële situatie en uw medewerkers hebben die al dan niet bewust verkeerd ingeschat.⁷

Als u niet tot een minnelijke regeling bereid bent, laat u mij geen andere keuze dan een of meer klachten tegen u in te dienen en zo nodig de zaak aan de rechter voor te leggen teneinde de overeenkomst(en) die u mij heeft laten sluiten te laten vernietigen dan wel te laten ontbinden dan wel de overeenkomst door de rechter te laten wijzigen. Ik laat het hier niet bij zitten en er ga er van uit dat u begrijpt dat er hoe dan ook iets moeten gebeuren .

Daarom vertrouw erop dat u in goed overleg met mij een passende regeling zult treffen.

In afwachting,

Met vriendelijke groet,

(Uw naam en handtekening)

***Vergeet niet een kopie te bewaren van deze brief die u ook per fax of mail mag versturen ***

© mr. Pim de Vos, De Vos & Partners Advocaten, Amsterdam, september 2009.

¹ DSB bank is in opspraak en het voorwerp geweest van verschillende uitzendingen van TROS Radar en begin oktober 2009 ook bij NOVA. U kunt deze brief voor een klacht bij DSB bank gebruiken. Overigens opereert het DSB concern in de financiële markt met diverse merken zoals Frisia Verzekeringen, Becam, Postkrediet. Merken waaronder het DSB concern tegen veelal aanlokkelijke lage rente consumenten verleidt om bij DSB of een van haar dochters een financiering af te sluiten, een geldlening, consumptiefkrediet of hypotheek. Uit de uitzendingen van TROS Radar en NOVA komt het beeld naar voren dat argeloze consumenten die geld nodig hebben (en in veel gevallen bij andere financiële instellingen nul op het rekest hebben gekregen) met lage rentes worden gelokt en vervolgens naast de financiering waarvan de rente omhoog kan gaan allerlei financiële bijproducten krijgen aangesmeerd, met name koopsompolissen, overlijdensrisicoverzekeringen en dergelijke. Er is sprake van zogenoemde overcreditering wanneer u de bank u een te hoge hypotheek heeft laten nemen. Het kan zo zijn dat de bank u andere financiële producten heeft verkocht zoals een Overlijdensrisicoverzekering via een zogenoemde koopsompolis. U betaalt in dat geval de kosten van een dergelijke verzekering in één keer van geld dat de bank u heeft geleend. U betaalt deze lening terug via uw hypotheek. Het probleem kan ook in uw geval zijn dat een (veel) te groot gedeelte van het door u bijgeleende bedrag op gaat aan provisies, kosten en winst van de financiële instelling, zoals met name DSB bank.

De Autoriteit Financiële Markten is bezig met een onderzoek. Zie ook noot 7.

² Voor financiële instellingen geldt het “*ken uw cliënt beginsel*”. Op grond hiervan moeten banken voordat zij een klant een financieel product zoals een hypotheek verkopen grondig onderzoek doen naar het inkomen, de wensen en behoeftes van een cliënt. Deze verplichting geldt niet alleen ten tijde van het afsluiten van het product, maar ook gedurende de looptijd van het product. De bank/instelling moet dus eigenlijk voortdurend in de gaten houden of u nog wel uw hypotheekrente, aflossingen en eventuele bijkomende verzekeringspremies kunt betalen.

³ hiermee bedoel ik na verrekening (aftrek) van het belastingvoordeel over de van uw belastbare inkomen aftrekbare hypotheekrente.

⁴ Een cessie is de juridische term voor de overdracht van een vordering. In het hier bedoelde geval heeft u uw vordering tot betaling van loon op uw werkgever gedeeltelijk overgedragen aan de bank. De bank heeft daarmee het recht om een gedeelte van uw loon (en eventueel vakantiegeld als u dat ook heeft gecedeerd) rechtstreeks van uw werkgever betaald te krijgen.

⁵ Indien u deze weg wilt bewandelen dient u eerst juridisch advies in te winnen. Deze vernietiging moet namelijk door de rechter worden bevestigd, als de bank/verzekeraar dit beroep niet accepteert, wat best eens zou kunnen. Dit betekent dat u een rechtszaak tegen die instelling moet aanspannen of dat deze u voor de rechter sleept. Vernietiging dient plaats te vinden binnen drie jaren nadat de dwaling is ontdekt, maar kan daarna nog geschieden als u dan pas voor de rechter bent gesleept en u pas op dat moment zult moeten verweren tegen de vordering tot betaling van achterstallige rente en premies. Pas wanneer de rechter u in het gelijk stelt is de overdracht van de vordering definitief ongedaan gemaakt en kan de bank geen betalingen van uw werkgever meer eisen. De wet kent overigens de mogelijkheid dat op verzoek van een der partijen de rechter, in plaats van de overeenkomst te vernietigen, de gevolgen van de overeenkomst kan wijzigen. Bijvoorbeeld door de cessie in het hierboven geschetste geval te beperken tot € 1.000,- per maand.

⁶ Wanneer u een klacht wilt indienen tegen uw financiële dienstverlener kunt u contact opnemen met de Autoriteit Financiële Markten (www.afm.nl).

In het geval van geschillen kunt u zich wenden tot het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (www.kifid.nl)

⁷ DSB Bank is door de AFM op de vingers getikt omdat zij in een aantal gevallen tekort was geschoten in haar verplichting om de financiële positie van de (potentiële) klant zorgvuldig te onderzoeken. Dit leidde tot over creditering dus een in verhouding tot het inkomen te hoge schuld en rente en aflossingsverplichtingen. TROS Radar heeft daar in meerdere uitzendingen aandacht aan besteed. Zie deze website. DSB is overigens niet de enige financiële instelling die haar klanten met te hoge maandlasten heeft opgezadeld.

⁸ Uit deze toelichting zult u begrijpen dat het hier om een juridisch lastige materie gaat. Daarom herhaal ik mijn advies om vooral juridisch advies in te winnen, met name voordat u de voorbeeldbrief gebruikt om de overeenkomst(en) met de bank of verzekeraar te ontbinden dan wel te vernietigen.

Ontbinding of vernietiging van de financieringsovereenkomst betekent namelijk dat u het geleende bedrag (of de restantschuld) zult moeten terugbetalen, terwijl u waarschijnlijk op dat moment nog geen vervangende financiering en/of verzekering zult hebben. Een overeenkomst ontbinden of vernietigen wegens een zogenoemd wilsgebrek (dwaling of dwang) is niet gemakkelijk. Het voert te ver om dat hier verder uit te leggen.

Voor het vernietigen van de cessie overeenkomst ligt dit mogelijk iets anders, omdat u dan probeert te verhinderen dat u het gecedeerde deel van uw salaris niet meer aan de bank of verzekeraar hoeft af te staan. U probeert in wezen uw betalingen die voor u te zwaar zijn op te schorten. Alleen zal u dan rekening moeten houden met incassomaatregelen en een procedure met alle procesrisico's en kosten van dien. Vandaar mijn nadrukkelijke advies om ook daarvoor in deze voor u belangrijke aangelegenheid juridisch advies in te winnen.