

# ECLI:NL:RBDHA:2023:3684

Instantie	Rechtbank Den Haag
Datum uitspraak	08-03-2023
Datum publicatie	05-04-2023
Zaaknummer	C/09/610652 / HA ZA 21-379
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Bodemzaak Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Schending van de zorgplicht ter voorkoming van overkreditering?
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

## Uitspraak

### RECHTBANK Den Haag

Team Handel

Zaaknummer: C/09/610652 / HA ZA 21-379

### Vonnis van 8 maart 2023

in de zaak van

**ABN AMRO HYPOTHEKEN GROEP B.V.** te Amersfoort,  
eisende partij in conventie,  
verwerende partij in reconventie,  
hierna te noemen: ABN AMRO,  
advocaat: mr. E.E.W. Danen te Rosmalen,

tegen

**1 [gedaagde 1] te [plaats 1] ,**

gedaagde partij in conventie,

hierna te noemen: [gedaagde 1] ,  
advocaat: mr. K. Both te Vleuten,

2. **[gedaagde 2]** te [plaats 2] ,

gedaagde partij in conventie,  
eisende partij in reconventie,  
hierna te noemen: [gedaagde 2] ,  
advocaat: mr. R.H.J.M. Silvertand te Waalwijk,

3. **[gedaagde 3]** te [plaats 2] ,

gedaagde partij in conventie,  
eisende partij in reconventie,  
hierna te noemen: [gedaagde 3] ,  
advocaat: mr. R.H.J.M. Silvertand te Waalwijk,  
[gedaagde 1] , [gedaagde 2] en [gedaagde 3] hierna samen te noemen: [gedaagden] ,  
[gedaagde 2] en [gedaagde 3] hierna samen te noemen: [gedaagden 2+3]

## **1 De procedure**

1.1. Het procesdossier bestaat uit de volgende stukken:

- de dagvaardingen van 1 en 7 april 2021, met producties 1 tot en met 21;
- de conclusie van antwoord van [gedaagde 1] , met producties 1 tot en met 5;
- de incidentele conclusie strekkende tot oproeping in vrijwaring en conclusie van antwoord tevens eis in reconventie van [gedaagden 2+3] , met producties 1 tot en met 9;
- de conclusie van antwoord in incident van ABN AMRO;
- het vonnis in incident van 25 augustus 2021;
- het tussenvonnissen van 13 april 2022, waarin een mondelinge behandeling is bepaald;
- de conclusie van antwoord in reconventie van ABN AMRO;
- de akte vermindering van eis tevens akte overlegging producties van ABN AMRO met producties 22 tot en met 34.

1.2. De mondelinge behandeling heeft, zoals aan partijen is medegedeeld per e-mail van 5 juli 2022, plaatsgevonden op 13 december 2022. Van het verhandelde ter zitting is aantekening gehouden en deze aantekeningen zijn in het griffiedossier gevoegd, evenals de spreekantekeningen aan de hand waarvan ABN AMRO, [gedaagde 1] en [gedaagden 2+3] het woord hebben gevoerd. Alle partijen hebben er bij aanvang van de mondelinge behandeling mee ingestemd dat wat tijdens de mondelinge behandeling door partijen naar voren is gebracht zowel zal gelden voor de zaak in conventie als de zaak in reconventie, ondanks dat de vordering in reconventie enkel is ingesteld door [gedaagden 2+3]

1.3. Ten slotte is de datum voor het wijzen van vonnis nader bepaald op heden.

## **2 De feiten in conventie en in reconventie**

2.1. Begin 2005 hebben [gedaagde 1] en [gedaagde 2] via de door hen ingeschakelde tussenpersoon Buro [naam 1] (hierna: [naam 1] ) een financieringsaanvraag (hierna ook wel kredietaanvraag) gedaan voor de aankoop van een woning te Almere bij een rechtsvoorganger van ABN AMRO, te weten AMEV (Fortis) ASR Praktijkvoorziening N.V. (net als de andere rechtsvoorgangers van ABN AMRO hierna eveneens te noemen: ABN AMRO). In het aanvraagformulier is opgenomen dat [gedaagde 2] in totaal een inkomen geniet van € 44.419 per jaar, bestaande uit een inkomen van € 2.270 per maand exclusief vakantiegeld uit hoofde van zijn functie als tramchauffeur en € 15.000 per jaar uit hoofde van zijn rijschool. Voor wat betreft [gedaagde 1] is een inkomen opgenomen van € 53.240 per jaar, bestaande uit een inkomen van € 4.108 per maand exclusief vakantiegeld uit hoofde van haar functie als consultant gespecialiseerd in telecommunicatie en computernetwerken. Verder heeft ABN AMRO de volgende toelichting op de financieringsaanvraag ontvangen, voor zover relevant:

*"Meneer [gedaagde 2] heeft in Oktober 2000 bij ons zijn hypotheek afgesloten met zijn toenmalige echtgenote Mevrouw [naam 2] . Dit betrof een nieuwbouwhuis later bekend op adres [adres 1] te ' [plaats 2] . De financiering bedraagt 345.780,52 euro. Echter voordat het pand opgeleverd en betrokken zou worden is Mevrouw [naam 2] bij Meneer [gedaagde 2] weggegaan. De echtscheiding is uitgesproken op 17 december 2001. Omdat communicatie tussen beide ex-echtelingen niet mogelijk was en Mevrouw weigerde ergens aan mee te werken, zoals afwerken boedelscheiding, betalen rekeningen, verkopen woning restte meneer niets anders dan alle betalingen stop te zetten. Meneer is in die tijd herhaaldelijk en ten einde raad bij mij op kantoor geweest en ook daarvan is correspondentie richting AMEV Praktijkvoorziening. Punt was niet dat Meneer niet kon betalen, maar dat hij geen andere uitweg zag dan niet te betalen omdat Mevrouw elke medewerking op welk vlak dan ook weigerde. Mevrouw heeft gezegd hem financieel kapot te zullen maken. Dat is haar grotendeels gelukt. Uiteindelijk zou het woonhuis executoriaal verkocht gaan worden. Pas op dat moment stemde mevrouw in met een schikking omdat ze inzag dat ze niet alleen haar ex-man maar ook zichzelf financieel ten gronde zou richten. De achterstand is daarop betaald door meneer en de financiering zou nu in zijn geheel op naam van meneer [gedaagde 2] moeten komen. De bedoeling is dat het huis onmiddellijk na deze transactie zal worden verkocht. Verwachtte verkoopwinst bedraagt 30.000 euro.*

*Gaande deze ellende heeft meneer [gedaagde 2] mevrouw [gedaagde 1] ontmoet met wie hij ondertussen een kind heeft gekregen. [...] Mevrouw [gedaagde 1] en Meneer [gedaagde 2] gaan in mei 2005 trouwen. (onder huwelijkse voorwaarden). Mevrouw [gedaagde 1] is gescheiden en heeft een zelfstandig inkomen als ICT consultant.*

*Mevrouw [gedaagde 1] heeft een eigen woning aan de [adres 2] te [postcode] [plaats 1] . De vrije verkoopwaarde van deze woning bedraagt 380.000 a 400.000 euro. Het woonhuis is gefinancierd met een ING combi hypotheek van 346.007,41 euro. Minimale verkoopopbrengst bedraagt dus 35.000 euro.*

*Helaas heeft ook Mevrouw een notering bij BKR. Dit is echter een misverstand. De uitleg hiervan staat in de bijlage. Deze uitleg is helder en een vergissing is zeker.*

*Omdat meneer [gedaagde 2] nog "in gevecht" was met zijn ex echtgenote heeft hij de werkzaamheden voor zijn autorijschool tot een minimum teruggebracht. Resultaat is dat hij daaruit een winst behaald van rond de 15.000 euro in 2002 terwijl dat in de jaren daarvoor structureel rond en boven de 100.000 gulden lag. Op basis daarvan is destijds ook de financiering aan meneer [gedaagde 2] verstrekt. Zodra alles met zijn echtgenote is afgewikkeld, in maart wordt bij de rechtbank ook de alimentatie naar verwachting van 200 euro naar 0 euro gebracht, een beroep is daarna niet meer mogelijk, gaat meneer weer op het oude nivo zijn rijschool activiteiten uitoefenen en verwacht dan weer een inkomen van rond de 45.000 euro per jaar te realiseren, naast zijn HTM inkomen.*

*Clients hebben nu een nieuwbouwwoning in Almere in optie. Koopprijs nieuwbouw 710.000 euro + renteverlies en afwerking benodigde financiering 750.000 euro.*

*Gezien overwaarde in woningen en spaargeld. Het inkomen van beiden in acht genomen en de nieuwe start die ze willen maken lijkt me dit op basis van het nieuwbouwtarief en een vaste rente van 6 jaar haalbaar. Graag je reactie."*

2.2. Naar aanleiding van de financieringsaanvraag en bijbehorende toelichting heeft ABN AMRO bij brief van 22 februari 2005 een schriftelijk financieringsaanbod gedaan tot het verstrekken van een aflossingsvrije hypotheeklening van € 750.000 tegen een rente van 4,7% per jaar.

2.3. In een e-mail van 8 juli 2005 heeft [naam 1] ABN AMRO als volgt bericht over de gewijzigde plannen van [gedaagde 1] en [gedaagde 2] met betrekking tot de koop van bouwgrond in Gouda in plaats van de nieuwbouwwoning in Almere:

*"De heer [gedaagde 2] en mevrouw [gedaagde 1] hebben een perceel bouwgrond in [plaats 3], [adres 3], gekocht. Nu willen ze heel graag een nieuwe offerte met de volgende gegevens.*

*Koop 300.000 euro en daarna bouw van een woning 400.000 euro + renteverlies tijdens de bouw en inclusief woonlastenbescherming 20.000 euro. Waardoor totale financiering wel 750.000 euro blijft. Cliënten willen instaprente 2,6% en vervolgens 10 jaar vast 4,1%.*

*Overigens zal de overwaarde van meneer zeker 75000 euro bedragen ipv 35000 die we hadden doorgegeven. De overwaarde van mevrouw is 50000 ipv 35000.*

*Zou je ons een nieuwe offerte toe kunnen sturen?"*

2.4. Uiteindelijk hebben [gedaagde 1] en [gedaagde 2] blijkens de koopakte van 12 september 2005 op 20 juli 2005 twee aaneengesloten percelen grond gekocht aan de [straatnaam] te [plaats 3] (hierna: de percelen) voor een bedrag van € 595.000. Naar aanleiding hiervan heeft [naam 1] ABN AMRO per e-mail van 2 november 2005 als volgt om een nieuw financieringsaanbod verzocht:

*"Maart 2005 hebben meneer [gedaagde 2] en Mevrouw [gedaagde 1] een rentefixatie offerte getekend.*

*Offertenummer 685619. Rente 7 jaar vast 4,7%.*

*Ze hebben nu grond gekocht en de zaak gaat dus door!*

*Ze hebben een lap grond gekocht voor 595.000 euro (5100m2) in [plaats 3]. Bouwkavels [straatnaam]*

*.*

*Hierop gaan ze een rietgedekte prefabwoning bouwen met een bouwsom van 200.000 euro.*

*Ze hebben dus in plaats van 750.000 euro nu een bedrag van 795.000 euro nodig. Lijkt gezien de rente ontwikkeling niet zo'n probleem om die 45.000 euro extra te financieren.*

*Alle overige gegevens blijven ongewijzigd."*

2.5. Hierop heeft ABN AMRO bij brief van 10 november 2005 een tweede schriftelijk financieringsaanbod gedaan (hierna: de tweede hypotheekofferte), te weten tot het verstrekken van een aflossingsvrije hypotheeklening van € 795.000 tegen een voor de duur van 7 jaar gegarandeerde rente van 4,3% per jaar (hierna: de geldlening). Verder is in de tweede hypotheekofferte, ondertekend door [gedaagde 1] en [gedaagde 2] op 17 november 2005, voor zover relevant het volgende opgenomen:

**" Vervroegde aflossing**

*U bent gerechtigd om in elk kalenderjaar 10% van de hoofdsom van de hypothecair verstrekte leningsdelen kosteloos af te lossen. Indien u meer dan 10% aflost, bent u over het meerdere een*

vergoeding verschuldigd, die gelijk is aan de contante waarde van het rentenadeel voor onze maatschappij. [...]"

### **Effectendepot**

De hierbij aangeboden lening wordt verstrekt onder de voorwaarde dat u een effectendepot opent bij Vierlander Effecten N.V., met een minimale inleg van € 50.000,00. [...]

Dit effectendepot dient bij de verkoop van uw huidige woning volledig tot stand te zijn gekomen. Ter overbrugging van de tussenliggende periode zullen wij bij het passeren van de hypotheekakte tevens een recht van hypotheek vestigen op uw huidige woning.

[...]

### **Hoofdelijkheid**

Alle aanvragers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele hierbij aangeboden financiering

[...]

Deze offerte geldt onder het voorbehoud dat buro [naam 1] voor u als intermediair optreedt. Tevens geldt als voorbehoud ontvangst en goedkeuring van de onder aan de offerte vermelde te ontvangen stukken.

Uit het te ontvangen taxatierapport blijkt onder andere een executiewaarde van € 603.500,00.

[...]

Na goedkeuring van de nog te ontvangen stukken zullen wij tot verdere afwerking overgaan.

[...]

### **Nog te ontvangen stukken:**

- recente salarisstrook van Dhr. [gedaagde 2]
- originele werkgeversverklaring van Dhr. [gedaagde 2]
- recente salarisstrook van Mevr. [gedaagde 1]
- originele werkgeversverklaring van Mevr. [gedaagde 1]
- kopie geldig legitimatiebewijs van Dhr. [gedaagde 2]
- aangifte IB over het jaar 2004 van Dhr. [gedaagde 2]
- kopie geldig legitimatiebewijs van Mevr. [gedaagde 1]
- aangifte IB over het jaar 2004 van Mevr. [gedaagde 1]
- notaris opgave
- origineel taxatierapport - niet ouder dan 12 maanden
- koop/aanneemovereenkomst
- getekende beleggingsovereenkomst met Vierlander Effecten N.V. 7%
- dekkingsverklaring Fortis ASR Beleggingsverzekering"

2.6. Op 8 november 2006 zijn de percelen aan [gedaagde 1] en [gedaagde 2] geleverd en hebben ABN AMRO enerzijds en [gedaagde 1] en [gedaagde 2] anderzijds de akte van geldlening (hierna: de akte van geldlening) en hypotheekakte (hierna: de hypotheekakte) gesloten. In de akte van geldlening is voor zover relevant het volgende opgenomen:

#### " Artikel 1

1. De schuldeiseres heeft heden aan de schuldenaar ter leen verstrekt een bedrag groot € 795.000,00, zegge: zevenhonderdvijfennegentigduizend euro, welk bedrag de schuldenaar door

*ondertekening van deze akte verklaart wel en deugdelijk te hebben ontvangen en aan de schuldeiseres (hoofdelijk) schuldig te zijn."*

- 2.7. Op grond van de hypotheekakte hebben [gedaagde 1] en [gedaagde 2] een recht van eerste hypotheek verstrekt op de percelen en heeft [gedaagde 2] een recht van tweede hypotheek verstrekt op zijn woning aan de [adres 1] te [plaats 2] tot een bedrag van € 900.000, te vermeerderen met een bedrag van € 450.000 aan rente en kosten.
- 2.8. Van het uit hoofde van de geldlening geleende bedrag van € 795.000 is een bedrag van € 154.810,73 in een bouwdepot gestort. Met toestemming van ABN AMRO is het bouwdepot vanaf enig moment gebruikt voor de betaling van de verschuldigde maandtermijnen. Als gevolg hiervan is het bouwdepot volledig opgebruikt, terwijl er geen tot nauwelijks bouwwerkzaamheden aan de percelen zijn verricht.
- 2.9. Vanaf (in ieder geval) februari 2011 zijn [gedaagde 1] en [gedaagde 2] in verzuim geraakt met de betaling van de op basis van de geldlening verschuldigde maandtermijnen. Om deze reden heeft ABN AMRO op grond van de op de akte van geldlening toepasselijke algemene voorwaarden de lening opgeëist, waarna betaling door [gedaagde 1] en [gedaagde 2] is uitgebleven.
- 2.10. Vanaf februari 2014 heeft ABN AMRO ter inning van de schuld die ter zake in haar boeken is ontstaan eerst zonder succes gepoogd de percelen onderhands te verkopen. Vervolgens heeft ABN AMRO eind 2014 de executoriale verkoop van de percelen opgestart. Bij deurwaardersexploot van 15 december 2014 heeft zij [gedaagde 1] en [gedaagde 2] de executieveiling van 12 januari 2015 aangezegd. Het hoogste bod dat tijdens deze eerste veiling op de percelen is uitgebracht van € 81.000 vond ABN AMRO te weinig om tot gunning over te gaan. Tijdens de tweede executieveiling van 13 april 2015, die [gedaagde 1] en [gedaagde 2] is aangezegd bij deurwaardersexploot van 24 februari 2015, betrof het hoogste bod een bedrag van € 106.000. ABN AMRO is met dit bedrag akkoord gegaan, zodat na aftrek van de executiekosten sprake was van een executieopbrengst van € 102.626,89.
- 2.11. Vanaf 23 november 2015 heeft ABN AMRO (al dan niet bij monde van haar advocaat) [gedaagde 2] en [gedaagde 1] meermaals aangemaand tot het voldoen van de (toen nog op een hoger bedrag door ABN AMRO vastgestelde) restschuld.
- 2.12. Op 18 november 2017 is [gedaagde 2] in algehele gemeenschap van goederen getrouwd met [gedaagde 3]. Bij brief van 6 januari 2021 heeft ABN AMRO ook haar aangemaand tot het voldoen van de restschuld.

### **3 Het geschil**

#### **in conventie**

- 3.1. ABN AMRO vordert – samengevat – na vermindering van eis bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad,
  - I. hoofdelijke veroordeling van [gedaagden] tot betaling van € 833.655,81;
  - II. hoofdelijke veroordeling van [gedaagden] in de proceskosten, te vermeerderen met wettelijke rente vanaf de vijftiende dag na dit vonnis.
- 3.2. Aan deze vorderingen legt ABN AMRO ten grondslag dat [gedaagden] een hypothecaire geldlening met de bank zijn aangegaan en niet hebben voldaan aan de uit de geldlening voortvloeiende verplichtingen, zodat ze in verzuim verkeren. ABN AMRO heeft de gehele vordering

opgeëist, maar [gedaagden] zijn niet overgegaan tot terugbetaling van de restschuld.

3.3. [gedaagde 1] concludeert tot afwijzing van de vorderingen van ABN AMRO met veroordeling van ABN AMRO in de proces- en nakosten. [gedaagden 2+3] concluderen tot niet-ontvankelijkverklaring van ABN AMRO in haar vorderingen, althans deze af te wijzen met veroordeling van ABN AMRO in de proces- en nakosten, te vermeerderen met wettelijke rente. [gedaagden 2+3] verzoekt de rechtbank eveneens tot verrekening van vorderingen over en weer, althans een verklaring voor recht dat het partijen is toegestaan om hun vorderingen over en weer te verrekenen, althans een verklaring voor recht dat [gedaagden 2+3] niets meer zijn verschuldigd aan ABN AMRO.

3.4. Op de standpunten van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

#### **in reconventie**

3.5. [gedaagden 2+3] vorderen – samengevat – bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad,

I. een verklaring voor recht dat ABN AMRO tekort is geschoten in de nakoming van de tussen partijen gesloten overeenkomst van hypothecair krediet, althans dat ABN AMRO in strijd heeft gehandeld met de op haar rustende zorgplicht, althans dat ABN AMRO op enigerlei andere wijze onrechtmatig heeft gehandeld;

II. veroordeling van ABN AMRO tot betaling van € 692.370,66 aan restschuld en € 294.415 aan rente, welke bedragen [gedaagden 2+3] dienen te verrekenen met de schuld die [gedaagden 2+3] aan ABN AMRO hebben;

III. veroordeling van ABN AMRO tot betaling van wettelijke rente over de onder II genoemde bedragen vanaf de dag van dit vonnis, althans een in goede justitie te bepalen datum en rentevergoeding;

IV. verrekening van enerzijds de vordering(en) van [gedaagden 2+3] en anderzijds de vordering(en) van ABN AMRO, althans een verklaring voor recht dat het partijen is toegestaan om hun vorderingen over en weer te verrekenen, althans een verklaring voor recht dat [gedaagden 2+3] niets meer verschuldigd zijn aan ABN AMRO;

V. veroordeling van ABN AMRO in de proceskosten (inclusief nakosten), te vermeerderen met wettelijke rente vanaf de vijftiende dag na betekening van dit vonnis.

3.6. [gedaagden 2+3] leggen aan deze vorderingen ten grondslag dat ABN AMRO haar zorgplicht heeft geschonden door meer krediet te verstrekken aan [gedaagde 1] en [gedaagde 2] dan verantwoord was en door [gedaagde 2] niet deugdelijk te informeren over en/of waarschuwen voor de risico's verbonden aan de geldlening en de gehanteerde financiële constructie. [gedaagde 2] verwijt ABN AMRO bovendien de percelen te hebben verkocht voor een veel te laag bedrag van € 106.000.

3.7. ABN AMRO concludeert tot niet-ontvankelijkverklaring van [gedaagden 2+3] in hun vorderingen, althans afwijzing van de vorderingen, met veroordeling van [gedaagde 2] c.s in de proceskosten.

3.8. Op de standpunten van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

## **4 De beoordeling**

### **in reconventie**

- 4.1. Alvorens de rechtbank de vorderingen in conventie behandelt, zal zij eerst de vorderingen van [gedaagden 2+3] in reconventie behandelen.

#### *Zorgplicht*

- 4.2. De kernvraag die voorligt is of ABN AMRO met het verstrekken van de geldlening haar zorgplicht heeft geschonden.
- 4.3. De rechtbank stelt voorop dat de zorgplicht van ABN AMRO in de onderhavige zaak is beperkt tot het voorkomen van overkreditering. De geldlening die is afgesloten betreft namelijk geen complex financieel product op basis waarvan ABN AMRO (andere) bijzondere zorgplichten heeft. Zoals aangevoerd door ABN AMRO, gaat het hier namelijk om een standaard aflossingsvrije hypotheeklening. De omstandigheid dat ABN AMRO ter beoordeling van de kredietaanvraag 'maatwerk' heeft geleverd, in die zin dat zij naar meer heeft gekeken dan enkel het jaarinkomen van [gedaagde 2] en [gedaagde 1], maakt dit niet anders. Hetzelfde geldt voor de omstandigheid dat op de percelen twee woningen zouden worden gebouwd, waarvan één bestemd voor de verkoop, wat door [gedaagden 2+3] overigens wordt betwist. Ook dit verandert immers niets aan de aard van het financiële product.
- 4.4. De zorgplicht ter voorkoming van overkreditering houdt in dat de bank voorafgaande aan het sluiten van de overeenkomst tot hypothecair krediet met een consument inlichtingen dient in te winnen over diens inkomens- en vermogenspositie teneinde overkreditering van de consument te voorkomen. Volgens vaste rechtspraak gold deze verplichting reeds in de periode voordat deze in 2006 in regelgeving werd vastgelegd (artikel 51 Wet financiële dienstverlening (oud)). De bank hoefde een kredietaanvraag die mogelijk leidde tot een (dreigende) onverantwoorde kredietverstrekking toen alleen nog niet te weigeren. Wel diende zij de consument op deze overkreditering te wijzen en te waarschuwen voor de hieraan verbonden risico's (vgl. Hoge Raad 16 juni 2017, ECLI:NL:HR:2017:1107 en Hoge Raad 14 december 2018, ECLI:NL:HR:2018:2298).
- 4.5. Voor zover relevant volgt uit voornoemde rechtspraak bovendien het volgende. Voor het beantwoorden van de vraag of de bank haar zorgplicht heeft geschonden, dient eerst te worden vastgesteld of daadwerkelijk sprake is van overkreditering. Het onderzoek dat de bank moet verrichten naar de inkomens- en vermogenspositie van de consument betreft namelijk geen zelfstandige verplichting, maar een middel om eventuele overkreditering te kunnen vaststellen. Voor de beoordeling van de vraag of sprake is van overkreditering zijn de destijds geldende inzichten over verantwoorde kredietverstrekking leidend. Bij deze beoordeling moet niet alleen worden gekeken naar het inkomen, maar tevens het vermogen van de consument. Voor zover de consument de aan de hypothecaire lening verbonden lasten niet (geheel) uit zijn inkomen zou kunnen voldoen, brengt de zorgplicht van de bank mee dat de bank dient na te gaan of de consument de lasten voor het overige met voldoende zekerheid zou kunnen en willen voldoen uit zijn vermogen.
- 4.6. Voor de onderhavige zaak is verder van belang dat de hiervoor bedoelde zorgplicht bestaat ongeacht of de consument wordt bijgestaan door een tussenpersoon. De kredietverstrekker mag niet zonder meer afgaan op de door de tussenpersoon aan hem verschaft inlichtingen over de inkomens- en vermogenspositie van de consument, aangezien hij zelf ervoor verantwoordelijk blijft te waken tegen overkreditering van de consument en daartoe zo nodig zelf nadere inlichtingen moet inwinnen of gegevens moet verifiëren.

#### *Gegevens bij beoordeling kredietaanvraag*

- 4.7. Door ABN AMRO is onweersproken aangevoerd dat zij bij de beoordeling van de kredietaanvraag die tot de geldlening heeft geleid ten eerste een inkomen heeft aangehouden van [gedaagde 1]



van € 53.240 en van [gedaagde 2] van € 44.419, welk laatste inkomen zou gaan stijgen met € 30.000. Daarnaast ging zij ervan uit dat zowel [gedaagde 1] als [gedaagde 2] hun woning zouden verkopen met een overwaarde van in totaal € 125.000 en zij voor een bedrag van € 25.000 aan spaargeld bezaten. Verder heeft ABN AMRO gekeken naar de executiewaarde van het onderpand en meegewogen dat het doel was twee woningen op de percelen te bouwen, waarvan één bestemd was voor de verkoop, en een effectendepot zou worden geopend met een minimale inleg van € 50.000.

- 4.8. [gedaagden 2+3] stellen dat ABN AMRO hiermee is uitgegaan van de verkeerde gegevens. Volgens [gedaagde 2] was zijn daadwerkelijke inkomen veel lager en heeft hij zijn woning nooit willen verkopen. Daarnaast betwist hij voornoemde bedragen aan overwaarde en spaargeld en voert hij aan dat het de bedoeling was één woning te bouwen in plaats van twee woningen. Ook zou ABN AMRO onterecht geen rekening hebben gehouden met alimentatieverplichtingen. Voor zover ABN AMRO deze bedragen heeft gebaseerd op informatie verkregen van [naam 1], had ABN AMRO volgens [gedaagden 2+3] niet van deze gegevens uit mogen gaan en had zij deze op basis van haar onderzoeksplicht (met stukken) moeten verifiëren. Tot slot had ABN AMRO [gedaagde 1] en [gedaagde 2] de financieringsaanvraag moeten ontzeggen vanwege hun BKR-registraties, aldus nog steeds [gedaagden 2+3].
- 4.9. De rechtbank stelt voorop dat zij ervan uitgaat dat niet alleen het aanvraagformulier, maar ook de toelichting op de financieringsaanvraag (zie hiervoor onder 2.1) afkomstig is van [naam 1]. Zoals door partijen beaamd tijdens de mondelinge behandeling, blijkt dit onder meer uit de eerste alinea van deze brief, waarin [naam 1] beschrijft dat hij [gedaagde 2] eerder heeft geholpen met het afsluiten van een hypothecaire geldlening. Daarnaast heeft ABN AMRO onweersproken naar voren gebracht dat er een Amev logo op de brief is afgedrukt omdat het een aan ABN AMRO gefaxte brief betreft. Aldus gaat de rechtbank voorbij aan het standpunt van [gedaagden 2+3] dat deze brief een intern document betreft van ABN AMRO. Voor dit standpunt is ook geen aanknopingspunt te vinden in de feiten.
- 4.10. Voor wat betreft het inkomen van [gedaagde 2] is de rechtbank van oordeel dat ABN AMRO inderdaad is uitgegaan van een te hoog bedrag. Uit de werkgeversverklaring van [gedaagde 2], ondertekend op 10 januari 2006, blijkt dat hij bij HTM op dat moment een jaarinkomen genoot van € 29.837,16 inclusief vakantietoeslag. ABN AMRO is er op grond van het aanvraagformulier en de bijbehorende toelichting van uitgegaan dat [gedaagde 2] een winst behaalde van € 15.000 uit zijn rijschool. Naar de rechtbank begrijpt, heeft ABN AMRO daarnaast ook de toekomstige stijging van het inkomen van [gedaagde 2] met € 30.000 op deze toelichting gebaseerd. In de toelichting schrijft [naam 1] namelijk dat [gedaagde 2] in de jaren voor 2002 steeds een winst behaalde uit zijn rijschool van rond en boven de 100.000 gulden en dat [gedaagde 2], zodra de scheiding met zijn echtgenote is afgewikkeld, weer op zijn oude niveau zijn rijschoolactiviteiten gaat uitoefenen, resulterend in een inkomen uit de rijschool van € 45.000 per jaar. Tussen partijen staat vast dat ABN AMRO geen nader onderzoek heeft gedaan naar deze door [naam 1] omschreven verwachting, terwijl uit de aangifte inkomstenbelasting en jaarstukken van de rijschool over 2004 slechts een winst volgt van afgerond € 16.466. Uit de jaarstukken van de rijschool over 2004 blijkt eveneens de winst uit 2003, namelijk € 14.113,18. Tegen die achtergrond bracht de zorgplicht van ABN AMRO mee dat zij niet zomaar uit had mogen gaan van deze door de tussenpersoon verstrekte informatie en zij had moeten toetsen of de geschetste inkomensstijging van € 30.000 een realistische verwachting betrof. De rechtbank hecht hierbij tevens waarde aan het feit dat nergens uit blijkt dat [naam 1] hier zelf enig onderzoek naar heeft verricht, terwijl dit extra inkomen voor het vaststellen van de leencapaciteit van [gedaagde 1] en [gedaagde 2] van groot belang was.
- 4.11. Daarmee verwerpt de rechtbank het verweer van ABN AMRO dat zij geen eigen onderzoeksplicht meer had omdat [naam 1] als tussenpersoon was betrokken. Uit de hiervoor beschreven rechtspraak kan worden afgeleid dat de bank niet zonder meer af mag gaan op de gegevens

verstrekt door een tussenpersoon. In de omstandigheden zoals hiervoor beschreven, kon ABN AMRO zich met verwijzing naar [naam 1] niet aan haar eigen onderzoeksplicht onttrekken. Dat ABN AMRO de tweede hypotheekofferte heeft verstrekt onder de voorwaarde dat [naam 1] als tussenpersoon optreedt, maakt dit niet anders.

- 4.12. De rechtbank oordeelt anders voor wat betreft de € 15.000 euro aan winst uit de rijkschool van [gedaagde 2]. Deze winst, waarvan [naam 1] in zijn toelichting schrijft dat dit het bedrag is waarnaar [gedaagde 2] de winst in verband met zijn scheiding in 2002 had teruggebracht, vindt immers haar weerslag in de aangifte inkomstenbelasting en de jaarstukken over 2004 (met eveneens de resultaten over 2003). [gedaagde 2] heeft ook niet weersproken dat het klopt dat hij in de voorgaande jaren met zijn rijkschool circa € 15.000 winst behaalde. Wel stelt [gedaagde 2] dat ABN AMRO niet van € 15.000 aan winst had mogen uitgaan, omdat hij dit bedrag ten tijde van het aangaan van de lening en de jaren erna met zijn rijkschool niet genereerde. Voor zover al juist – [gedaagde 2] heeft dit niet met stukken onderbouwd – waren voornoemde stukken uit 2004 ten tijde van de kredietaanvraag echter de meest recente aangifte inkomstenbelasting en jaarstukken die ABN AMRO redelijkerwijs kon opvragen om het inkomen van [gedaagde 2] uit zijn onderneming te verifiëren. Tijdens de mondelinge behandeling is tot slot nog gesteld dat uit de jaarstukken van de rijkschool blijkt dat [gedaagde 2] verschillende kortlopende en langlopende schulden had. Dat een onderneming naast baten ook schulden heeft, is echter gebruikelijk en op zichzelf geen reden voor ABN AMRO om te twijfelen aan de financiële resultaten uit de rijkschool waarin deze schulden zijn meegenomen. Bij gebreke van een nadere onderbouwing op dit punt, kan hieruit dan ook niet worden afgeleid dat [gedaagde 2] uit hoofde van zijn rijkschool schulden had waarmee ABN AMRO bij de kredietbeoordeling rekening had moeten houden.
- 4.13. Tussen partijen is niet in geschil dat het inkomen van [gedaagde 1] ten tijde van de kredietaanvraag € 53.240 betrof, zodat ABN AMRO uit mocht gaan van een gezamenlijk inkomen van [gedaagde 1] en [gedaagde 2] van € 98.077,16 (€ 53.240,00 + € 29.837,16 + € 15.000). Met ABN AMRO is de rechtbank daarnaast van oordeel dat ABN AMRO ervan uit mocht gaan dat zowel [gedaagde 1] als [gedaagde 2] hun woning zouden verkopen. Deze intentie kon ABN AMRO afleiden uit de berichtgeving van [naam 1], die in zijn toelichting en e-mail van 8 juli 2005 immers ingaat op de overwaarde die minimaal op de beide woningen zal worden behaald en ten aanzien van de woning van [gedaagde 2] zelfs zegt dat deze “onmiddellijk na deze transactie” zal worden verkocht. [naam 1] wijst in de laatste alinea van deze toelichting bovendien uitdrukkelijk op deze overwaardes in zijn conclusie dat de kredietaanvraag haalbaar is. [gedaagden 2+3] hebben hier nog tegen ingebracht dat de e-mail van [naam 1] van 8 juli 2005 betrekking had op de eerdere aanvraag voor de aankoop van de woning te Almere. Dat deze stelling feitelijke grondslag mist, blijkt echter uit de desbetreffende e-mail zelf, waarin [naam 1] aangeeft dat [gedaagde 1] en [gedaagde 2] “een perceel bouwgrond in [plaats 3], [adres 3]” hebben gekocht en daarom een nieuwe offerte verzoeken. In deze e-mail geeft [naam 1] bovendien op geen enkele wijze te kennen dat de gegevens die eerder aan ABN AMRO waren verstrekt, geen uitgangspunt meer vormen bij de nieuwe aanvraag. In zijn latere e-mail van 2 november 2005 vermeldt [naam 1] bovendien uitdrukkelijk bij zijn herhaalde verzoek om een nieuwe offerte dat alle overige gegevens ongewijzigd blijven. Voor zover [gedaagden 2+3] hebben willen betogen dat ABN AMRO in het kader van de tweede hypotheekofferte uit eigen beweging had moeten nagaan of alle haar tot dan toe aangeleverde informatie nog klopte, gaat de rechtbank hier dan ook aan voorbij.
- 4.14. Op basis van de uitlatingen van [naam 1] mocht ABN AMRO dus begrijpen dat [gedaagde 1] en [gedaagde 2] hun woning zouden verkopen. ABN AMRO hoefde naar het oordeel van de rechtbank in het kader van haar zorgplicht op dit punt geen nader onderzoek te verrichten. Het lag immers niet voor de hand dat [gedaagde 1] en [gedaagde 2], die – als verder niet betwist – aangaven samen een kind te hebben gekregen en te willen trouwen, samen een eigen woning wilden betrekken maar (al dan niet vanwege het werk van [gedaagde 2] en de overige gestelde privéredenen) eveneens hun eigen woning wilden behouden.
- 4.15. [gedaagden 2+3] stellen nog dat uit de omstandigheid dat er een tweede recht van hypotheek

op de woning van [gedaagde 2] is gevestigd, blijkt dat zijn woning niet zou worden verkocht. Ook zou dit volgen uit de omstandigheid dat boetevrij aflossen bij de verkoop van de woning van [gedaagde 2] niet mogelijk was. Beide stellingen missen feitelijke grondslag. Zoals volgt uit de tweede hypotheekofferte is slechts een recht van tweede hypotheek op de woning van [gedaagde 2] gevestigd ter overbrugging van de periode dat het effectendepot nog tot stand moest komen. In deze offerte is ten aanzien van het effectendepot bovendien uitdrukkelijk opgenomen dat dit effectendepot bij de verkoop van de huidige woning volledig tot stand dient te zijn gekomen. Dit bevestigt dus juist het uitgangspunt dat de woning van [gedaagde 2] zou worden verkocht. Tot slot heeft ABN AMRO onweersproken aangevoerd dat er na de verkoop van een woning altijd boetevrij mag worden afgelost.

4.16. Partijen verschillen eveneens van mening van welk bedrag aan overwaarde ABN AMRO bij het beoordelen van de kredietaanvraag mocht uitgaan. Vast staat dat [naam 1] in zijn toelichting op de kredietaanvraag aan ABN AMRO heeft gemeld dat de woningen van [gedaagde 2] en [gedaagde 1] een overwaarde hadden van respectievelijk € 30.000 en € 35.000 en deze bedragen per e-mail van 8 juli 2005 vervolgens heeft opgehoogd naar respectievelijk € 75.000 en € 50.000. [gedaagden 2+3] hebben zich op het standpunt gesteld dat ABN AMRO deze bedragen nader had moeten toetsen. Op de vraag van de rechtbank aan [gedaagde 2] hoeveel de overwaarde volgens hem zal zijn geweest, heeft hij tijdens de mondelinge behandeling geantwoord dat van overwaarde geen sprake was, althans "misschien" € 15.000 tot € 50.000, waarbij hij wees op de omstandigheid dat de woning nog bewoonbaar moest worden gemaakt. De rechtbank gaat hier niet in mee op basis van het volgende. Tussen partijen is niet in geschil dat ABN AMRO zowel de beschikking had over een taxatierapport van de woning van [gedaagde 2] als over de aangifte inkomstenbelasting van [gedaagde 2] over 2004. Uit het taxatierapport volgt dat de woning op 15 september 2005 een onderhandse verkoopwaarde had van € 400.000. Hierbij is reeds rekening gehouden met de huidige staat van de woning waarbij er nog moest worden verbouwd. Zoals door [gedaagde 1] tijdens de mondelinge behandeling aangevoerd, wordt in dit rapport immers melding gemaakt van nog uit te voeren werkzaamheden aan de keuken en tuin voor een bedrag van € 20.000. In de aangifte inkomstenbelasting is daarnaast opgenomen dat de hypotheekschuld van [gedaagde 2] per 31 december 2004 € 331.452 was. Hieruit volgt dus al een overwaarde per september 2005 van € 68.548. Naar het oordeel van de rechtbank hoefde ABN AMRO dus niet te betwijfelen dat de woning van [gedaagde 2] uiteindelijk circa € 75.000 aan overwinst zou opleveren en hoefde zij op dit punt geen nader onderzoek te verrichten. Voor de vraag of er sprake is geweest van overkreditering, zal de rechtbank dan ook van dit bedrag uitgaan.

4.17. Dit is anders voor de woning van [gedaagde 1] die niet is getaxeerd. [gedaagde 1] heeft tijdens de mondelinge behandeling verklaard niet te weten wat de overwaarde op haar woning was toentertijd. [gedaagden 2+3] hebben zich hierover in het geheel niet uitgelaten. De rechtbank zal ten behoeve van de vraag of sprake is geweest van overkreditering de overwaarde op de woning van [gedaagde 1] dan ook vaststellen op € 35.000, omdat onvoldoende is gesteld of gebleken dat er geen sprake was van overwaarde ter hoogte van in ieder geval dit eerstgenoemde bedrag door [naam 1].

4.18. Aldus gaat de rechtbank ervan uit dat de overwaarde op de woningen van [gedaagde 1] en [gedaagde 2] in totaal ten minste € 110.000 (€ 75.000 + € 35.000) zal zijn geweest. Ook stelt zij vast dat ABN AMRO terecht is uitgegaan van € 25.000 aan spaargeld. Tijdens de mondelinge behandeling heeft [gedaagde 1] namelijk bevestigd dat zij ten tijde van de kredietaanvraag inderdaad over dit bedrag beschikte. De rechtbank gaat dus voorbij aan de niet onderbouwde stelling van [gedaagden 2+3] dat van spaargeld geen sprake was.

#### *Overkreditering*

4.19. De vraag rijst op basis van welk kader de rechtbank moet vaststellen of daadwerkelijk sprake is geweest van overkreditering, bij gebreke waarvan van een zorgplichtschending door ABN AMRO

geen sprake kan zijn (zie hiervoor onder 4.5). Hierbij is van belang dat aansluiting moet worden gezocht bij de destijds geldende normen en niet bij de huidige inzichten die, naar algemeen bekend, tot strengere normen hebben geleid.

- 4.20. [gedaagden 2+3] hebben ter onderbouwing van hun betoog dat sprake is geweest van overkreditering verwezen naar het in 2006 maximaal toegestane 'financieringslastpercentage' om aanspraak te kunnen maken op de Nationale Hypotheekgarantie (hierna: NHG). Dit houdt in dat afhankelijk van het bruto-jaarinkomen maximaal een bepaald percentage van dit inkomen aan de hypothecaire geldlening mag worden besteed. Zoals onweersproken aangevoerd door ABN AMRO, zijn de NHG-vereisten strikt omdat de NHG een vorm van borgstelling betreft en is de NHG bovendien bedoeld voor lagere hypotheekleningen. In dit kader heeft ABN AMRO eveneens onweersproken aangevoerd dat naarmate het inkomen hoger is, een steeds hoger percentage van het inkomen aan woonlasten kan worden besteed. Dit brengt mee dat bij hogere inkomens niet met deze woonquotes kan worden gerekend. De rechtbank volgt [gedaagden 2+3] dan ook niet in hun redenering dat het percentage van 30,2 kan worden aangehouden zoals dat in 2006 gold bij het onder de NHG maximale toetsinkomen van € 53.000.
- 4.21. Ook overigens is op basis van de door partijen ingenomen standpunten geen percentage vast komen te staan op basis waarvan naar de destijds geldende inzichten kan worden bepaald of sprake is geweest van overkreditering. Aldus zal de rechtbank aansluiting zoeken bij de zogenoemde 'Loan To Income'-toets (hierna: LTI-toets) waaraan zowel ABN AMRO als [gedaagden 2+3] hebben gerefereerd. ABN AMRO heeft vanuit haar eigen ervaring als verstrekker van hypothecaire geldleningen betoogd dat naar de destijds geldende normen een hypotheeklening ter hoogte van zeven keer het jaarinkomen gebruikelijk was. [gedaagden 2+3] hebben dit naar het oordeel van de rechtbank onvoldoende weersproken. De enige uitspraak van het Hof Amsterdam van 30 juni 2015 die [gedaagden 2+3] in dit kader aanhalen (ECLI:NL:GHAMS:2015:2700) ziet immers, zoals aangevoerd door ABN AMRO en anders dan in dit geval, op een complex product, namelijk een hypothecaire geldlening waarbij met de overwaarde werd belegd in effecten ten behoeve van de aflossing van de gehele lening.
- 4.22. In het voorgaande is komen vast te staan dat [gedaagde 1] en [gedaagde 2] gelet op de overwaardes en het spaargeld een bedrag van in ieder geval € 135.000 aan eigen vermogen hadden. Voor de toepassing van de LTI-toets, waarbij zoals aangevoerd door ABN AMRO enkel wordt gekeken naar het inkomen en niet het vermogen, gaat de rechtbank dan ook uit van een leenbedrag van € 660.000 (€ 795.000 – 135.000). Met een totaalinkomen van € 98.077,16 is aldus aan de norm van zeven keer het jaarinkomen voldaan (€ 686.540,12).
- 4.23. Gelet hierop kan in het midden blijven of ABN AMRO ook nog uit mocht gaan van inkomen uit de verkoop van één van de twee te bouwen woningen en inkomen uit hoofde van het effectendepot. Hetzelfde geldt voor de door ABN AMRO betwiste stelling van [gedaagden 2+3] dat ABN AMRO rekening had moeten houden met de alimentatieplicht die [gedaagde 2] had jegens zijn voormalig echtgenote, neerkomende op een bedrag van € 200 per maand. Indien het jaarinkomen met € 2.400 naar beneden wordt bijgesteld, wordt immers nog steeds voldaan aan de hiervoor bedoelde LTI-toets (€ 669.740,12).
- 4.24. Tijdens de mondelinge behandeling heeft [gedaagde 1] nog aangevoerd dat [gedaagde 2] in een huurwoning woonde in Zoetermeer waarvoor [gedaagde 1] de huur betaalde. Voor zover [gedaagde 1] zich hiermee op het standpunt heeft bedoeld te stellen dat ABN AMRO met deze huurlasten rekening had behoren te houden bij de beoordeling van de kredietaanvraag, gaat de rechtbank hieraan voorbij. Gesteld noch gebleken is dat ABN AMRO van deze huurwoning op de hoogte was. Anders dan [gedaagde 1] stelt, is dit adres niet opgenomen in de werkgeversverklaring van [gedaagde 2]. Ook overigens is een enkele vermelding van dit adres in één van de stukken onvoldoende om ABN AMRO deze kennis toe te dichten. Zonder nadere toelichting valt immers niet in te zien dat ABN AMRO er rekening mee moest houden dat [gedaagde 2], naast de twee woningen van hem en [gedaagde 1], ook nog een huurwoning aanhield die hij

bovendien na de kredietverstrekking zou blijven aanhouden.

4.25. Tot slot verwerpt de rechtbank de stelling van [gedaagden 2+3] dat ABN AMRO de financieringsaanvraag had moeten afwijzen omdat [gedaagde 1] en [gedaagde 2] een BKR-registratie hadden. Ten aanzien van [gedaagde 1] staat vast dat [naam 1] haar heeft laten weten dat deze registratie onterecht is, omdat de desbetreffende schuld niet meer bestond. Verder is niet door [gedaagden 2+3] weersproken dat [naam 1] aan ABN AMRO in dit kader allerlei stukken heeft toegestuurd die dit onderschrijven. Voor de BKR-registratie van [gedaagde 2] geldt dat [naam 1] in de toelichting op de financieringsaanvraag uitgebreid heeft toegelicht dat [gedaagde 2] bewust betalingen stopzette om medewerking van zijn ex-echtgenote te forceren en niet vanwege betalingsonmacht. [gedaagden 2+3] hebben tot slot niet toegelicht waarom ABN AMRO er desondanks van uit moest gaan dat [gedaagde 2] en [gedaagde 1] BKR-registraties hadden op basis waarvan zij de financieringsaanvraag moest afwijzen.

#### *Tussenconclusie*

4.26. De tussenconclusie is dat niet is komen vast te staan dat sprake is geweest van overkreditering, hetgeen als vereiste geldt om tot schending van de zorgplicht ter voorkoming van overkreditering te kunnen concluderen.

#### *Executieverkoop percelen*

4.27. [gedaagden 2+3] hebben zich daarnaast op het standpunt gesteld dat ABN AMRO haar zorgplicht heeft geschonden door de percelen in het kader van de executie te verkopen voor een bedrag van € 106.000. [gedaagden 2+3] voeren aan dat de percelen, blijkens de offerte van 10 november 2005 en een taxatierapport uit mei 2013, in deze jaren een executiewaarde hadden van respectievelijk € 603.500 en € 485.000. De door ABN AMRO in haar brief van 9 mei 2018 genoemde executiewaardes van € 230.000 en € 210.000 gedurende het veilingstraject in 2015 zouden, gelet op de stijgende grondprijzen vanaf 2013, niet kunnen kloppen. Dat ABN AMRO de percelen heeft verkocht voor zelfs circa de helft van deze laatste executiewaarde, zou aldus "onacceptabel en naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar" zijn.

4.28. De rechtbank volgt dit betoog niet. In het midden kan blijven wat de exacte executiewaarde betrof van de percelen op het moment van verkoop. Vast staat dat ABN AMRO alvorens zij de percelen heeft laten veilen eerst circa een jaar lang heeft gepoogd de percelen onderhands te laten verkopen en, toen dit niet bleek te lukken en zij overging tot veiling van de percelen, bovendien het hoogste bod van € 81.000 heeft geweigerd zoals uitgebracht tijdens de eerste executieveiling. Aldus heeft ABN AMRO terdege gepoogd de percelen voor een zo hoog mogelijke prijs te verkopen. Gelet hierop is de omstandigheid dat ABN AMRO uiteindelijk akkoord is gegaan met een bod van € 106.000 dat vermoedelijk ruim onder de executiewaarde ligt, onvoldoende om tot zorgplichtschending te concluderen. Dit geldt temeer nu deze lagere opbrengst mogelijk verklaard kan worden door het gegeven dat tijdens de executie is gebleken dat één van de percelen als "tuingrond" was aangemerkt, zodat er maar één woning op de percelen kon worden geplaatst, en er onzekerheden bestonden voor wat betreft bodemvervuiling. In het midden kan blijven of dit al het geval was toen [gedaagde 1] en [gedaagde 2] de percelen kochten, nu de rechtbank begrijpt dat zij daar tijdens de aankoop in ieder geval geen rekening mee hebben gehouden. Het is dus goed mogelijk dat de overeengekomen koopprijs van € 595.000 in werkelijkheid hoger was dan de marktwaarde. In dit kader hebben [gedaagden 2+3] zich nog op het standpunt gesteld dat ABN AMRO, in lijn met de hypotheekofferte, het krediet niet had mogen verstrekken zonder ontvangst van een taxatierapport van de percelen. ABN AMRO heeft in dit kader echter onvoldoende weersproken naar voren gebracht dat bij de aankoop van een kavel ontvangst van de koopovereenkomst volstaat, omdat ervan uit wordt gegaan dat de prijs die daarin is opgenomen gelijk is aan de marktconforme waarde. Gesteld noch gebleken is dat ABN AMRO desondanks een taxatierapport van de percelen bij [gedaagde 1] en [gedaagde 2] had

moeten opvragen. [gedaagden 2+3] hebben dus onvoldoende onderbouwd dat ABN AMRO in dit kader een verwijt kan worden gemaakt die tot schending van haar zorgplicht leidt.

#### *Maandelijkse hypotheeklasten uit bouwdepot*

4.29. Verder begrijpt de rechtbank dat [gedaagden 2+3] zich nog op het standpunt hebben gesteld dat ABN AMRO haar zorgplicht heeft geschonden door toe te staan dat het bouwdepot nagenoeg volledig is opgebruikt aan de betaling van de maandelijkse hypotheeklasten, met als gevolg dat de woning niet meer kon worden gebouwd, zonder [gedaagde 2] hierover te informeren en hiervoor te waarschuwen. Hieruit zou bovendien reeds volgen dat de lening onverantwoord was. De rechtbank gaat hier niet in mee. Naar de rechtbank begrijpt heeft [gedaagde 1] [gedaagde 2] kennelijk niet geïnformeerd over het feit dat zij ervoor heeft gekozen de maandtermijnen te betalen uit het bouwdepot. Gesteld noch gebleken is dat ABN AMRO in dit kader een verwijt valt te maken. Zoals toegelicht door ABN AMRO is het daarnaast gebruikelijk dat een deel van de maandtermijnen met toestemming van de bank zo nodig wordt voldaan uit het bouwdepot, bijvoorbeeld in de periode dat de eigen woning nog moet worden verkocht. [gedaagden 2+3] hebben dit niet, althans niet onderbouwd betwist, zodat de rechtbank hiervan uitgaat. Dat deze middelen daarmee niet meer gebruikt kunnen worden voor het bouwen spreekt voor zich, zodat ABN AMRO daarvoor niet uitdrukkelijk hoefde te waarschuwen. Zoals hiervoor behandeld, mocht ABN AMRO er bovendien van uitgaan dat [gedaagde 2] en [gedaagde 1] hun woningen met overwaarde zouden verkopen, zodat zij zich niet heeft hoeven realiseren dat er geen middelen meer zouden zijn voor de bouw van een woning. Dat [gedaagde 2] en [gedaagde 1] niet tot deze verkoop zijn overgegaan, kan ABN AMRO niet worden verweten. Anders dan [gedaagden 2+3] stellen, kon van ABN AMRO ook niet worden verlangd dat zij gedurende de periode dat de maandtermijnen werden betaald uit het bouwdepot, zou controleren of er bouwactiviteiten plaatsvonden op de percelen. [gedaagden 2+3] hebben tot slot nog gesteld dat het bedrag van € 200.000 aan bouwdepot zo laag is, dat het haast onmogelijk is om daarvan een woning te bouwen, zodat dit bouwdepot in werkelijkheid "een extra financiering" betrof voor de rentebetalingen. [gedaagden 2+3] hebben dit niet verder toegelicht, terwijl het naar het oordeel van de rechtbank niet zonder meer voor de hand ligt dat ABN AMRO moest begrijpen dat voornoemd bedrag onvoldoende was voor de bouw van een woning. Dit geldt eveneens voor zover [gedaagde 1] en [gedaagde 2] nog hebben willen stellen dat het bouwdepot te laag is voor de bouw van twee woningen waarvan één bestemd voor de verkoop, wat tussen partijen in geschil is. Zij hadden er dan immers voor kunnen kiezen de tweede woning (deels) pas te bouwen na verkoop van de eerste woning. Bij gebrek aan enige onderbouwing gaat de rechtbank dan ook aan deze stelling voorbij.

#### *Slotsom*

4.30. De slotsom is dat de rechtbank de gevorderde verklaring voor recht zal afwijzen, nu niet is komen vast te staan dat ABN AMRO haar zorgplicht heeft geschonden, tekort is geschoten in de nakoming van de kredietovereenkomst, dan wel "op enigerlei andere wijze" onrechtmatig heeft gehandeld. Gelet hierop delen de overige vorderingen van [gedaagden 2+3] hetzelfde lot en zullen deze worden afgewezen.

#### *Proceskosten*

4.31. [gedaagden 2+3] zullen als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De proceskosten aan de zijde van ABN AMRO worden begroot op € 1.706,50 aan salaris advocaat (0,5 punt x € 3.413, tarief VII).

#### **in conventie**

4.32. ABN AMRO vordert na eisvermindering in conventie betaling van het bedrag van € 833.655,81

dat [gedaagden] uit hoofde van de geldlening aan haar zouden zijn verschuldigd.

- 4.33. Tussen partijen is niet in geschil dat [gedaagde 1] c.s niet hebben voldaan aan de verplichtingen voortvloeiende uit de geldlening en zij in dit kader in verzuim zijn. [gedaagden] hebben daarnaast niet betwist dat zij op grond van de akte van geldlening hoofdelijk verbonden zijn tot betaling van de uit de geldlening voortvloeiende schulden. Dit volgt ook uit de door [gedaagde 1] en [gedaagde 2] ondertekende tweede hypotheekofferte. [gedaagde 3] heeft tot slot niet betwist dat ook zij uit hoofde van het in gemeenschap van goederen gesloten huwelijk met [gedaagde 2] hoofdelijk schuldenaar is geworden.
- 4.34. Blijkens de door ABN AMRO nader overgelegde specificatie bestaat voornoemd bedrag van € 833.655,81 uit de door haar opgeëiste lening van € 795.000 en de vanaf februari 2011 onbetaald gelaten maandtermijnen, vermeerderd met de boeterente vanaf april 2014 en met incidentele kosten die naar de rechtbank begrijpt volgens ABN AMRO voor rekening komen van [gedaagden] en verminderd met de executieopbrengst van de percelen van € 102.626,89. [gedaagden] hebben dit overzicht tijdens de mondelinge behandeling desgevraagd uitdrukkelijk onbetwist gelaten. Aldus gaat de rechtbank voorbij aan het verweer van [gedaagden 2+3] dat niet duidelijk is hoe ABN AMRO tot het bedrag aan openstaande vorderingen en betalingen is gekomen. Ook stelt de rechtbank vast dat ABN AMRO haar eis heeft verminderd met het bedrag aan boeterente van € 23.423,93, zodat het verweer van [gedaagden 2+3] dat niet duidelijk is waar dit bedrag uit bestaat geen behandeling meer behoeft.
- 4.35. [gedaagde 1] heeft zich primair op het standpunt gesteld dat de vorderingen van ABN AMRO in strijd zijn met artikel 6:248 lid 2 BW, als gevolg waarvan de terugbetalingsverplichting van [gedaagde 1] op grond van de geldlening zou moeten worden gematigd tot nihil. Naar de rechtbank begrijpt legt [gedaagde 1] hieraan ten grondslag dat zij bij (volledige) toewijzing van de vordering van ABN AMRO (verder) 'de dupe wordt' van de overkreditering waartegen ABN AMRO haar had behoren te beschermen.
- 4.36. Zowel [gedaagde 1] (subsidiar) als [gedaagden 2+3] stellen daarnaast dat zij de vordering van ABN AMRO kunnen verrekenen met een vordering op grond van artikel 6:74 BW, althans 6:162 BW, uit hoofde van schending van de zorgplicht door ABN AMRO vanwege overkreditering en verkoop van de percelen in strijd met de wettelijke voorschriften dan wel met veronachtzaming van de belangen van [gedaagden]
- 4.37. Meer subsidiar beroept [gedaagde 1] zich tot slot op opschorting van haar eventuele betalingsverplichting jegens ABN AMRO, tot het moment dat ABN AMRO alle door [gedaagde 1] geleden schade zal hebben vergoed.
- 4.38. Ter beoordeling van het geschil in reconventie is de rechtbank tot het oordeel gekomen dat geen sprake is van overkreditering en ABN AMRO ook in het kader van de verkoop van de percelen haar zorgplicht niet heeft geschonden. Dit betekent dat het beroep van [gedaagde 1] op artikel 6:248 lid 2 BW en het beroep van [gedaagden] op verrekening, beide gestoeld op dezelfde verwijten aan het adres van ABN AMRO, niet kunnen slagen. Nu niet is komen vast te staan dat [gedaagde 1] een vordering uit schadevergoeding bezit op ABN AMRO, kan tot slot ook het beroep van [gedaagde 1] op opschorting niet slagen.
- 4.39. Ten aanzien van [gedaagde 1] merkt de rechtbank nog het volgende op. [gedaagde 1] heeft nog aangevoerd dat sprake is van een complex financieel product, omdat het door ABN AMRO aangeboden product, gelet op "de beleggingsverzekering Vierlanden", afhankelijk is van "de ontwikkeling op de financiële markten". Naar de rechtbank begrijpt doelt [gedaagde 1] op het effectendepot dat [gedaagde 1] en [gedaagde 2] dienden te openen bij Vierlander effecten N.V. met een minimale inleg van € 50.000. Blijkens de tweede hypotheekofferte, akte van geldlening en pandakte, was dit een eis van ABN AMRO zodat zij op dit depot een pandrecht kon vestigen. Ook heeft ABN AMRO aangevoerd dat hiermee een deel van de geldlening zou kunnen worden afgelost.

Echter is gesteld noch gebleken dat de betaalbaarheid van de door ABN AMRO verstrekte hypothecaire geldlening afhankelijk was van de rendementen die op dit depot hadden kunnen worden behaald. In zoverre kan de verstrekking van de geldlening hier dan ook los van worden gezien. Voor zover [gedaagde 1] meent dat ABN AMRO een bijzondere zorgplicht heeft geschonden ten aanzien van de advisering over specifiek het effectendepot, heeft zij onvoldoende onderbouwd waar deze schending uit bestaat en wat het causale verband is met de door haar gestelde schade.

4.40. Tot slot heeft [gedaagde 1] , in aanvulling op de hiervoor behandelde stelling van [gedaagden 2+3] dat ABN AMRO de percelen voor een te laag bedrag heeft verkocht, nog aangevoerd dat de executoriale verkoop is geschied zonder [gedaagde 1] daar op de voorgeschreven wijze van op de hoogte te stellen. [gedaagde 1] heeft dit verder niet toegelicht, terwijl uit de door ABN AMRO overgelegde stukken blijkt dat zowel de eerste als de tweede executieveiling die uiteindelijk tot de verkoop van de percelen heeft geleid, per deurwaardersexploot aan [gedaagde 1] en [gedaagde 2] zijn aangezegd. De rechtbank zal dit verweer dus als onvoldoende onderbouwd passeren. Voor zover [gedaagde 1] meent dat de percelen in weerwil van de door haar en [gedaagde 2] getekende volmacht is geschied voor een lager bedrag dan € 485.000, geldt dat deze volmachten enkel betrekking hadden op een onderhandse verkoop van de percelen. Vast staat ABN AMRO de percelen niet onderhands, maar openbaar heeft moeten verkopen. Zonder nadere toelichting valt dan ook niet in te zien dat de verkoop strijdig was met deze volmachten.

4.41. Uit het voorgaande volgt dat ABN AMRO uit hoofde van de geldlening een vordering heeft van € 833.655,81 op [gedaagden] waarvoor zij hoofdelijk aansprakelijk zijn, zodat de rechtbank deze vordering zal toewijzen.

#### *Proceskosten*

4.42. [gedaagden] zullen als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De proceskosten aan de zijde van ABN AMRO worden begroot op € 233,50 aan kosten dagvaarding, € 4.200 aan betaald griffierecht en € 8.532,50 aan salaris advocaat (2,5 punten x € 3.413, tarief VII). Aldus zal de rechtbank een bedrag aan proceskosten toewijzen van in totaal € 12.966. Deze proceskostenveroordeling zal hoofdelijk worden uitgesproken en vermeerderd worden met de gevorderde wettelijke rente, nu [gedaagden] hiertegen geen verweer hebben gevoerd.

4.43. [gedaagden 2+3] hebben zich nog tegen deze proceskostenveroordeling verweerd, althans de rechtbank verzocht over te gaan tot matiging, omdat ABN AMRO [gedaagden 2+3] met deze procedure nodeloos op kosten zou hebben gejaagd. Naar de rechtbank begrijpt voeren [gedaagden 2+3] hiertoe aan dat ABN AMRO reeds over een notariële akte beschikt waarmee zij de vordering op [gedaagden 2+3] had kunnen executeren. De rechtbank gaat hieraan als onvoldoende onderbouwd voorbij. ABN AMRO heeft onweersproken gesteld dat de vordering van ABN AMRO op [gedaagde 1] en [gedaagde 2] uit hoofde van de geldlening in de notariële akte onvoldoende is bepaald, zodat ABN AMRO op grond daarvan niet tot executie kan overgaan. Met ABN AMRO is de rechtbank daarnaast van oordeel dat het gegeven dat er hypotheekaktes zijn die wel een executoriale titel opleveren, niet zonder meer betekent dat sprake is van nodeloos procederen als gevolg waarvan ABN AMRO geen aanspraak kan maken op een proceskostenveroordeling, althans op basis waarvan de proceskosten moeten worden gematigd.

4.44. Tot slot hebben [gedaagden 2+3] in hun conclusie van antwoord van 14 juli 2021 een incidentele vordering ingesteld tot oproeping in vrijwaring. Bij vonnis in incident van 25 augustus 2021 heeft de rechtbank deze vordering afgewezen en de beslissing over de proceskosten aangehouden. In dit kader zal de rechtbank [gedaagden 2+3] tevens veroordelen tot betaling aan ABN AMRO van de proceskosten in incident, begroot op € 598 aan salaris advocaat (1 punt x € 598, tarief II).



## **5 De beslissing**

De rechtbank

### **in conventie**

*in de hoofdzaak*

- 5.1. veroordeelt [gedaagden] hoofdelijk, zodat indien en voor zover de één betaalt ook de ander zal zijn bevrijd, om aan ABN AMRO te betalen een bedrag van € 833.655,81;
- 5.2. veroordeelt [gedaagden] hoofdelijk, zodat indien en voor zover de één betaalt ook de ander zal zijn bevrijd, in de proceskosten, aan de zijde van ABN AMRO tot op heden begroot op € 12.966, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over dit bedrag met ingang van de vijftiende dag na dit vonnis tot de dag van volledige betaling;

*in het incident*

- 5.3. veroordeelt [gedaagden 2+3] in de proceskosten, aan de zijde van ABN AMRO begroot op € 598;

### **in reconventie**

- 5.4. wijst de vorderingen van [gedaagden 2+3] af;
- 5.5. veroordeelt [gedaagden 2+3] in de proceskosten, aan de zijde van ABN AMRO tot op heden begroot op € 1.706,50;

### **in conventie en in reconventie**

- 5.6. verklaart dit vonnis voor wat betreft de veroordelingen onder 5.1, 5.2, 5.3 en 5.5 uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. S.M. de Bruijn en in het openbaar uitgesproken op 8 maart 2023.