

# De nieuwe regeling voor hypothecair krediet: focus op de precontractuele fase

Pauline Verbiest<sup>1</sup>

<b>1. Inleiding</b> .....	846
<b>2. Een nieuwe regeling voor hypothecaire kredieten</b> .....	848
<i>A. Het oude toepassingsgebied van de hypothecaire kredietregeling of situatie vóór de wet woonkrediet</i> .....	848
<i>B. Wijziging van het toepassingsgebied ratione materiae door de wet woonkrediet</i> .....	849
<b>3. Verplichtingen voor de kredietgever (én kredietnemer) in de precontractuele fase</b> .....	850
<i>A. Verplichtingen inzake reclame</i> .....	851
<i>B. Informatieverplichting</i> .....	852
<i>I. Algemene informatie ter beschikking stellen via prospectus</i> .....	852
<i>II. Gepersonaliseerde informatie ter beschikking stellen via ESIS</i> .....	853
<i>C. Verplichting tot inwinnen van informatie</i> .....	854
<i>D. Beoordelen van de kredietwaardigheid van de consument</i> .....	855
<i>E. Passende toelichtingen</i> .....	857
<i>F. Raadgevingsplicht en -diensten</i> .....	858
<i>G. Voorleggen van kredietaanbod en bedenktijd</i> .....	859
<i>H. Algemene gedragsregels</i> .....	860
<b>4. Bewijslast betreffende de precontractuele verplichtingen</b> .....	861
<b>5. Sancties bij schending van de precontractuele verplichtingen</b> .....	862
<i>A. Burgerlijke sancties</i> .....	862
<i>B. Strafrechtelijke en administratieve sancties</i> .....	863
<b>6. Evaluatie</b> .....	863

## SAMENVATTING

Op 22 april 2016 kwam de wet woonkrediet en daarmee ook een nieuwe regeling voor hypothecaire kredieten tot stand. De wet woonkrediet wijzigde Boek VII, Titel 4, Hoofdstuk 2 van het Wetboek van economisch recht integraal en zette zo de bepalingen van de richtlijn woonkrediet om in het Belgisch recht. Deze bijdrage gaat in op de nieuwe bepalingen voor hypothecaire kredieten en focust op het precontractuele luik.

## RÉSUMÉ

Le 22 avril 2016, la loi crédit hypothécaire et les nouvelles dispositions pour les crédits hypothécaires ont été adoptées. La loi crédit hypothécaire modifie le Livre VII, Titre 4, Chapitre 2, du Code de droit économique et transpose ainsi les provisions de la directive sur le crédit hypothécaire en droit belge. Cet article examine les nouvelles dispositions sur les crédits hypothécaires en se concentrant sur la phase précontractuelle.

## 1. INLEIDING

1. Op 4 februari 2014 werd de richtlijn woonkrediet aangenomen<sup>2</sup>. Dit is het eerste bindende instrument van de Europese Unie voor hypothecaire kredieten verstrekt aan consumenten<sup>3</sup>. Vóór de richtlijn woonkrediet hadden de lid-

<sup>1</sup> Assistent KULeuven, Kulak – Consument, Concurrentie en Markt, advocaat balie Brussel.

<sup>2</sup> Richtlijn nr. 2014/17/EU van het Europees Parlement en de Europese Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de richtlijnen nr. 2008/48/EG en nr. 2013/36/EU en Verordening (EU) nr. 1093/2010 (*Pb.L.* 28 februari 2014, afl. 60, 34-85) (hierna: *richtlijn woonkrediet*).

<sup>3</sup> Voorstel (Comm.) voor een richtlijn van het Europees Parlement en de Raad inzake woningkredietovereenkomsten, 31 maart 2011, COM(2011)142 def – 2011/0062 (COD) (hierna: *voorstel richtlijn woonkrediet*), 4. Er waren reeds enkele niet bindende initiatieven, zie onder meer: *Groenboek – Hypothecair krediet in de EU*, 19 juli 2005, COM(2005) 327 def, [www.publications.europa.eu/nl/publication-detail/-/publication/09281a68-528a-424f-988c-ccdde799160f/language-nl](http://www.publications.europa.eu/nl/publication-detail/-/publication/09281a68-528a-424f-988c-ccdde799160f/language-nl) en Aanbev.Comm. nr. 2001/193/EG betreffende de voorlichting die kredietgevers die woningkredieten aanbieden in de precontractuele fase aan de consumenten moeten geven, 1 maart 2001 (*Pb.L.* 10 maart 2005, afl. 69, 25-29); Press release European Commission, 31 maart 2011, IP/11/383, [www.europa.eu/rapid/press-release\\_IP-11-383\\_nl.htm?locale=nl](http://www.europa.eu/rapid/press-release_IP-11-383_nl.htm?locale=nl).

staten nagenoeg vrij spel bij het regelen van hun woonkredieten. De nationale regelingen bleken echter niet in staat om het hoofd te bieden aan de problemen die rezen tijdens de financiële crisis, met vaak drastische gevolgen voor de consument<sup>4</sup>. Het Hof van Justitie werd meermaals geconfronteerd met benadeelde kredietnemers. In het arrest *Aziz* werd de richtlijn oneerlijke bedingen aangewend om een oneerlijke kredietovereenkomst aan te pakken<sup>5</sup>. Ook in de arresten *Unibanco*, *Matei* en *Kásler* paste het Hof de richtlijn oneerlijke bedingen toe op kredietovereenkomsten<sup>6</sup>. De voorschriften van deze richtlijn boden wel enige bescherming, maar hielden geen rekening met de specifieke kenmerken van woonkredieten<sup>7</sup>. De richtlijn kon dan ook niet elke lacune in de wetgeving opvangen. Er was nood aan een optreden van de Europese regelgever en een duidelijk standpunt met betrekking tot de verplichtingen van de partijen bij een woonkrediet.

2. Begin 2014 nam de Europese wetgever zijn verantwoordelijkheid op. Met de richtlijn woonkrediet wil hij de lacunes in het hypothecair kredietrecht invullen en voorkomen dat de problemen die rezen tijdens de financiële crisis zich opnieuw voordoen<sup>8</sup>. De richtlijn volgt de krijtlijnen die eerder werden uiteengezet voor consumentenkredieten<sup>9</sup>,

maar houdt daarbij rekening met de specifieke kenmerken van hypothecaire kredieten<sup>10</sup>. Zij heeft tot doel een meer transparante, efficiënte en concurrerende interne markt te ontwikkelen en consumenten hierbij een hoge graad van bescherming te bieden<sup>11</sup>. Het onverantwoord verstrekken en opnemen van krediet tegengaan, staat hierbij centraal. Door het consumentenvertrouwen in kredietgevers en hun producten te vergroten, moet het nieuwe instrument voorkomen dat consumenten een hypothecair krediet aangaan dat ze zich eigenlijk niet kunnen veroorloven<sup>12</sup>.

De Europese wetgever opteerde hierbij voor een minimale harmonisatie, waardoor de lidstaten in een hoger niveau van consumentenbescherming kunnen voorzien. Hierop geldt als uitzondering dat de bepalingen betreffende het gestandaardiseerd Europees informatieformulier (het ESIS) en de berekening van het jaarlijks kostenpercentage maximaal geharmoniseerd zijn<sup>13</sup>.

3. De richtlijn woonkrediet bestaat uit twee grote luiken. Vooreerst bevat zij enkele prudentiële bepalingen<sup>14</sup>. Dit eerste deel werd door de Belgische wetgever reeds eerder geïmplementeerd in Boek VII, Titel 4, Hoofdstuk 4 van het Wetboek van economisch recht en wordt hier buiten beschou-

4. I. RAMSAY, "Consumer credit regulation after the fall; international dimensions", *Journal of European Consumer and Market Law* 2012, (24) 30.

5. Richtlijn nr. 93/13/EEG van de Raad van 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten (*Pb.L.* 21 april 1993, afl. 95, 29-34) (hierna: *richtlijn oneerlijke bedingen*); HvJ 14 maart 2013, C-415/11, *Mohammed Aziz*, ECLI:EU:C:2013:164; H-W. MICKLITZ en N. REICH, "The Court and sleeping beauty: the revival of the unfair contract terms directive (UCTD)", *Common Market Law Review* 2014, afl. 51, (771) 798-802; H. MICKLITZ, "Unfair Contract Terms – Public Interest Litigation before European Courts" in E. TERRY, G. STRAETMANS en V. COLAERT, *Landmark Cases of EU Consumer Law, in honour of Jules Stuyck*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 633-652; G. COMPARATO, "The design of Consumer and Mortgage Credit Law in the European System" in H-W. MICKLITZ en I. DOMURATH, *Consumer Debt and Social Exclusion in Europe*, New York, Routledge, 2015, (9) 22-23. In het arrest *Aziz* hanteerde het Hof de richtlijn oneerlijke bedingen om een consument te beschermen tegen een contractueel beding dat hem torenhoge verwijlinteressen oplegde bij het niet nakomen van zijn kredietverplichtingen. Het Hof beriep zich hierbij op de bijlage bij de richtlijn oneerlijke bedingen volgens dewelke een beding dat een consument die zijn verbintenissen niet nakomt een onevenredig hoge schadevergoeding oplegt, onrechtmatig is (art. 3 richtlijn oneerlijke bedingen; punt 1 (e) bijlage richtlijn oneerlijke bedingen).

6. HvJ 21 januari 2015, C-482/13, C-484/13, C-485/13 en C-487/13, *Unibanco*, ECLI:EU:C:2015:21; P. CAMBIE, "Specifieke wettelijke regelingen van verwijlinteressen bij hypothecair krediet en de autonome toetsing van oneerlijke bedingen: het arrest *Unibanco*", *DCCR* 2015, afl. 108-109, (93) 95-105. Over het arrest *Unibanco*: in navolging van het arrest *Aziz* had de Spaanse wetgever zijn hypothecaire kredietregeling gewijzigd en een maximale verwijlinterester vastgelegd. Voor de kredietovereenkomsten die dateerden van vóór de wetswijziging gold een overgangsregeling, waarbij te hoge interesten moesten worden herrekenend volgens de nieuwe regeling. Het Hof van Justitie oordeelde dat dergelijke regeling in overeenstemming is met het Europees recht, zolang de rechter ook nog de oneerlijkheid van dergelijke bedingen kan nagaan. Indien de rechter dus zou vaststellen dat de verwijlinterester te hoog is, maar dat het beding bovendien ook oneerlijk is, moet hij het beding buiten toepassing laten op grond van de regeling inzake oneerlijke bedingen. Dit in plaats van de interest te laten herrekenen. Zie ook in dit verband: HvJ 30 april 2014, C-26/13, *Kásler*, ECLI:EU:C:2014:282; HvJ 21 februari 2013, C-472/11, *Banif Plus Bank*, ECLI:EU:C:2013:88; HvJ 14 juni 2012, C-618/10, *Banco Español de Crédito*, ECLI:EU:C:2012:349; HvJ 15 november 2010, C-76/10, *Pohotovost*, ECLI:EU:C:2010:685; HvJ 26 februari 2015, C-143/13, *Matei*, ECLI:EU:C:2015:127.

7. Voorstel richtlijn woonkrediet, 4.

8. Overw. 3 en 6 richtlijn woonkrediet; zie ook meer in het algemeen inzake de hervormingen van de regulering inzake financiële markten ten gevolge van de financiële crisis: E. FERRAN, N. MOLONEY, J.G. HILL en J.C. COFFEE Jr., *The Regulatory Aftermath of the Global Financial Crisis*, Cambridge, Cambridge University Press, 2012, 391 p. Zie *infra*.

9. Richtlijn nr. 2008/48/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 april 2008 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten en tot intrekking van richtlijn nr. 87/102/EEG van de Raad (*Pb.L.* 22 mei 2008, afl. 133, 66-92) (hierna: *richtlijn consumentenkrediet*).

10. Voorstel richtlijn woonkrediet, 9; "Creating a fair single market for mortgage credit – FAQ", [www.europa.eu/rapid/press-release\\_MEMO-11-205\\_en.htm?locale=en](http://www.europa.eu/rapid/press-release_MEMO-11-205_en.htm?locale=en). De Europese wetgever wilde een soortgelijk kader opstellen als voor consumentenkrediet. Zo voorziet de richtlijn woonkrediet bv. ook in een expliciete regeling voor reclame, precontractuele informatie, kredietwaardigheidsbeoordelingen en adequate toelichtingen.

11. S.M. FRANKEN, "The Political Economy of the EC Consumer Credit Directive" in J. NIEMI, I. RAMSAY en W.C. WHITFORD (eds.), *Consumer Credit, Debt and Bankruptcy*, Oxford, Hart Publishing, 2009, (129) 130; I. RAMSAY, "Consumer credit regulation after the fall; international dimensions", *Journal of European Consumer and Market Law* 2012, (24) 33.

12. Voorstel richtlijn woonkrediet, 7.

13. Overw. 7 richtlijn woonkrediet; art. 2, 2. richtlijn woonkrediet.

14. Zie art. 29 *et seq.* richtlijn woonkrediet voor wat betreft kredietbemiddelaars en art. 35 *et seq.* richtlijn woonkrediet voor wat betreft niet-kredietinstellingen; art. 1 richtlijn woonkrediet.

wing gelaten<sup>15</sup>. De wet woonkrediet zorgt voor de omzetting van het tweede deel van de richtlijn woonkrediet, namelijk de materieelrechtelijke bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de kredietgever en de consument<sup>16</sup>. De Belgische wetgever herschreef Boek VII, Titel 4, Hoofdstuk 2 van het Wetboek van economisch recht volledig in functie van de nieuwe richtlijn<sup>17</sup>. De nieuwe hypothecaire kredietregeling is van toepassing op kredieten aangevraagd vanaf 1 april 2017<sup>18</sup>. Ook kredieten gesloten vanaf 1 juli 2017,

maar aangevraagd vóór 1 april 2017, vallen in zekere mate onder de nieuwe regeling<sup>19</sup>.

4. Deze bijdrage gaat in op de nieuwe bepalingen van Boek VII, Titel 4, Hoofdstuk 2 van het Wetboek van economisch recht en focust daarbij op de fase voorafgaand aan het sluiten van het kredietcontract. De precontractuele verplichtingen van de kredietgever, en in bepaalde gevallen ook de kredietnemer, staan hierbij centraal.

## 2. EEN NIEUWE REGELING VOOR HYPOTHECAIRE KREDIETEN

5. Op grond van de wet woonkrediet moet de kredietgever die een hypothecair krediet wil toekennen aan een consument tal van verplichtingen naleven in de fase voorafgaand aan de totstandkoming van de overeenkomst. Zo moet de kredietgever onder meer enkele voorschriften volgen bij het verspreiden van reclameboodschappen, moet deze bepaalde informatie verstrekken of inwinnen en moet deze de kredietwaardigheid van de consument beoordelen<sup>20</sup>. De nieuwe bepalingen zijn van toepassing op alle kredieten die als hypothecair krediet worden gekwalificeerd. De wet woonkrediet breidt het toepassingsgebied van de regeling inzake hypothecaire kredieten echter uit. Door de nieuwe wet moeten bepaalde kredieten die vroeger als consumentenkrediet werden gekwalificeerd, voldoen aan de vereisten van Boek VII, Titel 4, Hoofdstuk 2 van het Wetboek van economisch recht<sup>21</sup>.

6. Deze bijdrage analyseert eerst het toepassingsgebied van de regeling voor hypothecaire kredieten zoals dit wordt verruimd door de wet woonkrediet. Vervolgens zullen de

verschillende precontractuele verplichtingen van de kredietgever achtereenvolgens worden behandeld. Ten slotte worden de bewijslast en de sancties in grote lijnen uiteengezet.

### A. Het oude toepassingsgebied van de hypothecaire kredietregeling of situatie vóór de wet woonkrediet

7. Zoals reeds vermeld, werden hypothecaire kredieten tot voor kort niet geregeld op Europees niveau. De Europese regelgever legde met de richtlijn consumentenkrediet wel een gemeenschappelijk kader vast voor consumentenkredieten, maar dit kader is niet van toepassing op kredieten die gewaarborgd worden door een hypotheek, vergelijkbare zekerheid of recht op een onroerend goed, noch op kredieten bestemd voor het verkrijgen of behouden van een onroerend goed<sup>22</sup>. Aangezien deze kredietovereenkomsten buiten het toepassingsgebied van de richtlijn consumentenkrediet vielen en hiervoor nog geen specifieke bindende Europese rege-

15. Wet 19 april 2014 houdende de invoeging van de definities eigen aan Boek VII en van de straffen voor de inbreuken op Boek VII, in de Boeken I en XV van het Wetboek van economisch recht en houdende diverse andere bepalingen (*BS* 28 mei 2014); wetsontwerp houdende wijziging en invoeging van bepalingen inzake consumentenkrediet en hypothecair krediet in verschillende boeken van het Wetboek van economisch recht (*Parl.St.* Kamer 2015-16, nr. 1685) (hierna: *wetsontwerp wet woonkrediet*), 3. Zie ook: P. HEYMANS, “Boek VII van het Wetboek van economisch recht en de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet”, *T.App.* 2015, afl. 1, 17-20.

16. Wet van 22 april 2016 houdende de wijziging en invoeging van bepalingen inzake consumentenkrediet en hypothecair krediet in verschillende boeken van het Wetboek van economisch recht, *BS* 4 mei 2016 (hierna: *wet woonkrediet*).

17. Wetsontwerp wet woonkrediet, 20 *et seq.*

18. J. CATARUZZA en J. VANDENBROUCKE, “La loi du 22 avril 2016 relative au crédit hypothécaire privé”, *JT* 2017, afl. 12, (217) 218; J. CATARUZZA en J. VANDENBROUCKE, “De wet op het hypothecair krediet van 22 april 2016”, *Cah.Jur.* 2017, afl. 1, (10) 11.

19. Art. 41 en 45 wet woonkrediet; koninklijk besluit van 11 november 2016 houdende verlenging van de aanvangsdata der overgangsbepalingen bedoeld in artikel 41 van de wet van 22 april 2016 houdende wijziging en invoeging van bepalingen inzake consumentenkrediet en hypothecair krediet in verschillende boeken van het Wetboek van economisch recht (*BS* 30 november 2016); X, “Kort – Hervorming kredieten uitgesteld”, *Juristenkrant* 2016, afl. 340, 2; J. VANNEROM en E. CASIER, “Enkele topics van het vernieuwde hypothecair kredietrecht”, *Bank.Fin.R.* 2017, afl. 1, (11) 39-40. De inwerkingtreding van de wet woonkrediet was voorzien op 1 december 2016. De Koning paste echter de overgangsbepalingen aan en stelde de toepassing van de nieuwe regeling met 4 maanden uit, dit om kredietgevers de tijd te geven om hun informatica en de informatie die zij aan de consument moeten verstrekken grondig aan te passen. De nieuwe regeling is van toepassing op de kredietovereenkomsten waarvan het krediet werd aangevraagd vanaf 1 april 2017. Bepaalde voorschriften zijn ook van toepassing op kredietovereenkomsten gesloten vanaf 1 juli 2017 ongeacht de datum van aanvraag. Verder bevat art. 41 van de wet woonkrediet een lijst met bepalingen die vanaf 1 juli 2017 zullen doorwerken in de lopende overeenkomsten van onbepaalde duur (deze bepalingen situeren zich buiten de precontractuele fase en vallen buiten het bereik van dit artikel). Vanaf 4 mei 2020 moeten de lopende overeenkomsten volledig zijn aangepast aan het nieuw hypothecair kredietrecht.

20. Zie *infra*.

21. D. BLOMMAERT en J. VANNEROM, “Kroniek gereguleerd kredietrecht 2010-2016”, *Bank Fin.R.* 2016, afl. 11, (96) 105.

22. Art. 2 richtlijn consumentenkrediet. Omwille van hun specifiek karakter leek het beter hiervoor een afzonderlijke regeling uit te werken. Overw. 14 richtlijn consumentenkrediet; *Groenboek – Hypothecair krediet in de EU*, 19 juli 2005, COM(2005) 327 def.

ling was voorzien, kon de Belgische wetgever hen vrij reguleren<sup>23</sup>. Hij kon ervoor kiezen een afzonderlijke regeling toe te passen of kon de desbetreffende kredieten onderwerpen aan de regeling voor consumentenkredieten.

8. Om te kunnen spreken van een hypothecair krediet, diende in de oude Belgische wetgeving voldaan te zijn aan twee voorwaarden. Ten eerste moest het krediet bestemd zijn voor het financieren van het verwerven of behouden van onroerende zakelijke rechten. Ten tweede moest een hypothecaire of vergelijkbare zekerheid of een ander recht op onroerend goed het krediet waarborgen<sup>24</sup>. Indien niet aan beide voorwaarden was voldaan, ging het om een consumentenkrediet en was de regeling voor consumentenkredieten van toepassing<sup>25</sup>.

## B. Wijziging van het toepassingsgebied *ratione materiae* door de wet woonkrediet

9. De wet woonkrediet breidde de categorie hypothecaire kredieten uit<sup>26</sup>. De Belgische wetgever kwalificeert kredieten voortaan als hypothecair van zodra zij een onroerende bestemming hebben of gewaarborgd worden door een hypothecaire of gelijkaardige zekerheid. De voorwaarden zijn dus niet langer cumulatief<sup>27</sup>.

10. De huidige regelgeving onderscheidt hypothecaire kredieten met een onroerende en roerende bestemming. Hypothecaire kredieten met een *onroerende* bestemming

zijn kredieten bestemd voor de financiering van het verwerven of behouden van onroerende zakelijke rechten, die worden gewaarborgd door een recht op voor bewoning bestemde onroerende goederen of een hypothecaire zekerheid, alsook de herfinanciering van deze kredieten<sup>28</sup>. Deze kennen we als de “klassieke” hypothecaire kredieten<sup>29</sup>. Daarenboven vormen nu ook kredieten met een onroerende bestemming die *niet* worden gewaarborgd door een hypothecaire zekerheid, hypothecaire kredieten met een onroerende bestemming<sup>30</sup>. De huidige regelgeving kwalificeert leningen met een onroerende bestemming dus hoe dan ook als hypothecaire kredieten, *ongeacht* of zij worden gewaarborgd door een hypotheek. Dat wil zeggen dat bijvoorbeeld een lening voor de aankoop van een grond waarbij de kredietgever geen hypotheek vraagt, onder de hypothecaire kredietregeling valt. Een uitzondering hierop vormen de renovatiekredieten. Kredieten voor de renovatie van een onroerend goed zijn enkel hypothecaire kredieten wanneer zij worden gewaarborgd door een hypothecaire zekerheid of een recht op voor bewoning bestemde onroerende goederen<sup>31</sup>. De onroerende bestemming van het renovatiekrediet volstaat hier niet<sup>32</sup>. De voorbereidende werkzaamheden geven het begrip *renovatie* een ruime invulling. Het gaat om “*alle werken met betrekking tot onroerende goederen*”, zoals grote verbouwingswerken, maar ook bijvoorbeeld schilderwerken en bezettingswerken<sup>33</sup>. Een krediet ter financiering van een voorschotbedrag op een aankoop van een woning, de aankoop van een garagebox of het betalen van schenk- of erfbelasting met betrekking tot de verwerving van een onroerend goed

<sup>23</sup>. Voor de niet-bindende initiatieven, zie *supra*; S.M. FRANKEN, “The Political Economy of the EC Consumer Credit Directive” in J. NIEMI, I. RAMSAY en W.C. WHITFORD (eds.), *Consumer Credit, Debt and Bankruptcy*, Oxford, Hart Publishing, 2009, (129) 137. Een nationale wetgever is immers vrij om het niet-geharmoniseerd gebied te regelen. Dit werd door het Hof van Justitie bevestigd in het arrest *Volksbank Romania*. HvJ 12 juli 2012, C-602/10, *Volksbank Romania*, ECLI:EU:C:2012:443; R. STEENNOT, “Case Volksbank România: Limits of the full harmonization approach”, *REDC* 2013, afl. 1, (87) 88; S.M. FRANKEN, “The Political Economy of the EC Consumer Credit Directive” in J. NIEMI, I. RAMSAY en W.C. WHITFORD (eds.), *Consumer Credit, Debt and Bankruptcy*, Oxford, Hart Publishing, 2009, (129) 150; M. DE MUYNCK, “Consumentenkrediet: richtlijn 2008/48/EG en de Belgische uitdaging”, *DCCR* 2009, afl. 83, (5) 9-13.

<sup>24</sup>. Zie oud art. I.9, 53° WER. Voor bijkomende informatie, zie C. BIQUET-MATHIEU, “Le champ d’application de la loi sur le crédit hypothécaire et son articulation avec la loi sur le crédit à la consommation” in C. BIQUET-MATHIEU en E. TERRYEN (eds.) *Hypothecair krediet*, Brugge, die Keure, 2010, (29) 58-67.

<sup>25</sup>. Oud art. I.9, 54° WER.

<sup>26</sup>. Wetsontwerp wet woonkrediet, 9.

<sup>27</sup>. J. CATARUZZA en J. VANDENBROUCKE, “La loi du 22 avril 2016 relative au crédit hypothécaire privé”, *JT* 2017, afl. 12, (217) 218; J. CATARUZZA en J. VANDENBROUCKE, “De wet op het hypothecair krediet van 22 april 2016”, *Cah.Jur.* 2017, afl. 1, (10) 11.

<sup>28</sup>. Art. I.9, 53/1° WER. Wanneer een kredietgever verschillende bestaande kredieten met een verschillende finaliteit herfinanciert (bv. een hypothecair krediet ter financiering van een gezinswoning en een autofinanciering bij een andere kredietgever), en de herfinanciering van deze kredietovereenkomst gebeurt via één kredietovereenkomst die dus zowel de terugbetaling van een krediet met onroerende finaliteit als een krediet met roerende finaliteit betreft, dan moet worden gekeken naar de doorslaggevende finaliteit in functie van het te herfinancieren kredietbedrag. De *memorie van toelichting* bepaalt hierover het volgende: “[...] gaat het in hoofdzaak om de herfinanciering van de gezinswoning: hypothecair krediet met onroerende bestemming, gaat het in hoofdzaak om herfinanciering van allerlei schulden waaronder consumentenkrediet maar met een hypothecaire zekerheid: dan gaat het om een hypothecair krediet met roerende bestemming. Wordt er geen zekerheid gevraagd, dan gaat het in principe om consumentenkrediet, tenzij het in hoofdzaak zou gaan om een krediet met onroerende bestemming zonder hypothecaire zekerheid.” Wetsontwerp wet woonkrediet, 11.

<sup>29</sup>. J. VANNEROM, “Een bondig overzicht van het hypothecair kredietrecht 2.0”, *DCCR* 2016, afl. 11, (61) 64.

<sup>30</sup>. Art. I.9, 53/1° WER.

<sup>31</sup>. Art. I.9, 53/1°, a) WER; art. I.9, 54° WER; D. BLOMMAERT en P. ALGRAIN, “Le champ d’application des différentes réglementations” in C. BIQUET-MATHIEU (ed.), *Crédit aux consommateurs et aux P.M.E.*, Brussel, Larcier, 2016, (9) 55.

<sup>32</sup>. Renovatiekredieten met een onroerende bestemming die niet worden gewaarborgd door een hypothecaire of gelijkaardige zekerheid blijven consumentenkredieten. J. CATARUZZA en J. VANDENBROUCKE, “De wet op het hypothecair krediet van 22 april 2016”, *Cah.Jur.* 2017, afl. 1, (10) 11.

<sup>33</sup>. De voorbereidende werkzaamheden geven hierbij de volgende voorbeelden: “zowel grote verbouwingswerken (verandering van de structuur, uitbreiding van de woning, ...) als werken die een onderdeel van de woning betreffen, zoals dakwerken, isolatiewerken, vernieuwen van elektriciteit, bezettingswerken, vervanging van ramen en deuren, vernieuwen van centrale verwarming, vernieuwen van keuken of badkamer, renovatie van een trap, renovatie van de vloeren, schilderwerken, behangen, tuinaanleg, vernieuwen van afsluiting, enz.” wetsontwerp wet woonkrediet, 9.

wordt dan weer niet beschouwd als een renovatiekrediet<sup>34</sup>.

Hypothecaire kredieten met een *roerende* bestemming zijn kredieten die niet bestemd zijn voor de financiering van het verwerven of behouden van onroerende zakelijke rechten, maar die wel worden gewaarborgd door een recht op voor bewoning bestemde onroerende goederen of een hypothecaire zekerheid, of de herfinanciering van zulke kredieten<sup>35</sup>. Denk bijvoorbeeld aan een autofinanciering die door een kredietgever werd toegestaan als een hernieuwde kredietopneming onder de dekking van een eerder gevestigde hypotheek voor alle sommen<sup>36</sup>.

11. Voor bepaalde kredieten die vroeger onder de regeling

voor consumentenkredieten vielen, geldt dus nu de hypothecaire kredietregeling. Denk bijvoorbeeld aan het eerder aangehaalde voorbeeld van de lening voor de aankoop van een grond waarbij de kredietgever geen hypotheek vraagt of aan de autofinanciering die wordt gewaarborgd door een hypotheek. Om de betrokken consumenten een gelijkwaardige bescherming te blijven bieden, hield de Belgische wetgever rekening met de verschuiving van het toepassingsgebied bij het opstellen van de wet woonkrediet. Men heeft naar eigen zeggen geprobeerd om, in de mate van het mogelijke, de bepalingen inzake consumentenkrediet ook toe te passen voor de hypothecaire kredieten, weliswaar rekening houdend met de specifieke kenmerken van een hypothecair krediet<sup>37</sup>.

### 3. VERPLICHTINGEN VOOR DE KREDIETGEVER (ÉN KREDIETNEMER) IN DE PRECONTRACTUELE FASE

12. Het Wetboek van economisch recht bevat voor zowel consumentenkredieten als hypothecaire kredieten een afzonderlijk hoofdstuk<sup>38</sup>. Het hoofdstuk over consumentenkrediet, dat teruggaat op de wet consumentenkrediet, voorziet in een duidelijk afgelijnd precontractueel kader<sup>39</sup>. Dit kader bevat onder meer voorschriften inzake reclame, een verplichting tot het beoordelen van de kredietwaardigheid van de kredietnemer en het verstrekken van precontractuele informatie<sup>40</sup>. Het hypothecair krediet werd daarentegen minder uitvoerig geregeld. De wetgever legde slechts enkele verplichtingen op inzake reclame, kosten, prospectussen en aanvraagformulieren<sup>41</sup>. Een beoordeling van de kredietwaardigheid van de kredietnemer werd bijvoorbeeld niet expliciet voorzien in het Wetboek van economisch recht.

Dit is eerder opmerkelijk aangezien hypothecaire kredieten gewoonlijk een ingrijpender effect hebben op de consument en kredietgever. Een hypothecair krediet dient doorgaans voor de aankoop of het bouwen van een woning, een gebeurtenis die toch een belangrijke impact heeft op de consument<sup>42</sup>. Ook zal het meestal gaan om grotere bedragen dan bij consumentenkrediet<sup>43</sup>. Het onderscheid was volgens de wetgever gerechtvaardigd omdat bij een hypothecaire kredietovereenkomst de notaris, die verplicht tussenkomt, de consument de nodige inlichtingen kan verstrekken, terwijl

dit bij consumentenkredieten niet het geval is<sup>44</sup>. Dit moet echter worden genuanceerd. De notaris zal doorgaans pas tussenkomen wanneer de kredietovereenkomst al gesloten is en deze notarieel wordt verleden<sup>45</sup>. Daarnaast is de kredietgever zelf, een specialist op het vlak van hypothecaire kredieten, beter geplaatst om inlichtingen te verstrekken over zijn productassortiment.

13. In overeenstemming met de richtlijn woonkrediet heeft de wet woonkrediet het precontractueel luik bij hypothecaire kredieten verstevigd en verruimd. Zo verplicht zij de kredietgever voorschriften inzake reclame- en marketingcommunicatie te volgen, te allen tijde algemene informatie beschikbaar te stellen via een prospectus, de kredietwaardigheid van de potentiële kredietnemer te beoordelen, de potentiële kredietnemer op diens persoon toegesneden informatie ter beschikking te stellen via een standaardinformatieformulier, passende toelichtingen te geven en zelfs raad en advies te bieden<sup>46</sup>. Doorheen het volledige proces moet de kredietgever zich op een eerlijke, billijke, transparante en professionele wijze gedragen en moet hij rekening houden met de rechten en belangen van de consument<sup>47</sup>. De verschillende aspecten van het precontractuele luik worden hierna achtereenvolgens toegelicht.

<sup>34</sup>. Wetsontwerp wet woonkrediet, 9.

<sup>35</sup>. Art. I.9, 53/2°, a) WER zoals gewijzigd door art. 2, 8° wet woonkrediet.

<sup>36</sup>. Wetsontwerp wet woonkrediet, 3.

<sup>37</sup>. Wetsontwerp wet woonkrediet, 3 en 20.

<sup>38</sup>. Art. VII.64 *et seq.* WER voor consumentenkredieten en art. VII.123 *et seq.* WER voor hypothecaire kredieten.

<sup>39</sup>. Wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet (BS 9 juli 1991) (hierna: *wet consumentenkrediet*).

<sup>40</sup>. Art. VII.64 *et seq.* WER; art. VII.69 WER en art. VII.70 WER.

<sup>41</sup>. Oud art. VII.123 WER en oud art. VII.125 WER. Zie ook koninklijk besluit van 5 februari 1993 houdende diverse bepalingen tot uitvoering van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet (BS 24 februari 1993) (hierna: *KB 5 februari 1993*).

<sup>42</sup>. O. BEN-SHAHAR en C. E. SCHNEIDER, *More than you wanted to know*, Princeton, Princeton University Press, 2014, 15.

<sup>43</sup>. A-L. EVRARD, "Publicité et promotion" in C. BIQUET-MATHIEU en E. TERRY (eds.), *Hypothecair krediet*, Brugge, die Keure, 2010, (229) 250.

<sup>44</sup>. D. BLOMMAERT en D. BRACKE, *De aansprakelijkheid van de bankier als kredietverlener in het gemeen en bijzonder kredietrecht*, Gent, Larcier, 2015, 25.

<sup>45</sup>. F. DE PATOUL, "Le devoir d'information et de conseil du prêteur" in C. BIQUET-MATHIEU en E. TERRY (eds.), *Hypothecair krediet*, Brugge, die Keure, 2010, (313) 340.

<sup>46</sup>. Art. 24 wet woonkrediet.

<sup>47</sup>. Art. VII.130 WER; zie *infra*.

## A. Verplichtingen inzake reclame

14. Het Wetboek van economisch recht en het koninklijk besluit van 5 februari 1993 houdende diverse bepalingen tot uitvoering van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet bevatten slechts beperkte voorschriften voor reclame voor hypothecaire kredieten<sup>48</sup>. Hoewel de consument steeds beroep kon doen op de regels voor oneerlijke handelspraktijken, is deze regeling niet aangepast aan de specifieke kenmerken van een hypothecair krediet<sup>49</sup>. Ook biedt deze de consument niet de mogelijkheid verschillende reclameboodschappen met elkaar te vergelijken<sup>50</sup>.

15. Met de richtlijn woonkrediet wilde de Europese wetgever de consument duidelijk, volledig en vergelijkbaar reclamemateriaal bieden, dat hem beter in staat zou stellen kredieten met elkaar te vergelijken en uit te maken of een welbepaald krediet voor hem geschikt is<sup>51</sup>. De consument behoudt de bestaande bescherming door de regeling inzake oneerlijke handelspraktijken, maar deze wordt aangevuld en verfijnd<sup>52</sup>.

16. In overeenstemming met de richtlijn woonkrediet bevat de wet woonkrediet tal van voorschriften die de kredietgever dient na te leven bij elke reclame- en marketingcommunicatie<sup>53</sup>. Artikel VII.123 WER stelt in zijn eerste paragraaf dat elke reclame- en marketingcommunicatie eerlijk, duidelijk en niet misleidend moet zijn<sup>54</sup>. De tweede paragraaf bevat een lijst met reclamepraktijken die in elk geval verboden zijn. Zij is gericht op hypothecaire kredieten en kan de consument op dit vlak een specifieke bescherming bieden, complementair aan de lijst met oneerlijke handelspraktijken<sup>55</sup>. Zij verbiedt bijvoorbeeld reclameboodschappen die stellen dat krediet kan worden verstrekt zonder dat de consument informatie moet meedelen over zijn financiële toestand<sup>56</sup>. Ook mag de kredietgever geen voordeeltarieven vermelden zonder ook de beperkende voorwaarden waaraan de toekenning van die tarieven is onderworpen mee te delen<sup>57</sup>. Verder mag hij geen bewoordingen gebruiken die bij de consument valse verwachtingen kunnen scheppen omtrent de beschikbaarheid of de kosten van het krediet<sup>58</sup>.

Met uitzondering van dit laatste voorbeeld is de lijst identiek aan deze voor consumentenkredieten<sup>59</sup>. De praktijken die op deze “zwarte” lijst voorkomen zijn steeds verboden en de consument hoeft hiervoor niet aan te tonen dat zij oneerlijk, onduidelijk of misleidend zijn. Dit heeft voor de consument dus als voordeel dat zijn bewijslast wordt gereduceerd.

17. Verder bevat artikel VII.124 WER een lijst met informatie die moet worden opgenomen in elke reclame die een *rentevoet of cijfers betreffende de kosten* van het krediet bevat. Het artikel is nagenoeg een letterlijke omzetting van de richtlijn woonkrediet. De verplichte informatie moet voorkomen dat een consument wordt misleid doordat de reclame bijvoorbeeld enkel een zeer voordelige rentevoet vermeldt, zonder te wijzen op de zware kosten verbonden aan het krediet<sup>60</sup>.

Reclame die een rentevoet of cijfers betreffende de kosten bevat moet volgens artikel VII.124 WER onder meer de volgende informatie bevatten; het kredietbedrag, het jaarlijks kostenpercentage, de duur van de kredietovereenkomst, de termijnbedragen, het totale door de consument te betalen bedrag, het aantal betalingstermijnen, een waarschuwing betreffende het feit dat mogelijke schommelingen van de wisselkoers het totale door de consument te betalen bedrag kunnen beïnvloeden en de debetrentevoet<sup>61</sup>. De omvang van de lijst met standaardinformatie doet de wenkbrouwen fronsen en zou nadelige gevolgen kunnen hebben voor de consument. Een doorsnee consument zal niet steeds met volle concentratie reclameboodschappen lezen of beluisteren<sup>62</sup>. Dergelijke *overload* aan informatie zou er toe kunnen leiden dat net de belangrijkste punten aan de aandacht ontsnappen<sup>63</sup>. De hypothecaire kredietregeling zou dus wellicht beter gebaat zijn bij een beknopte lijst met uiterst noodzakelijke informatie. Het gaat ten slotte slechts om reclame, waarbij de consument louter een eerste indicatie moet krijgen van de belangrijkste kenmerken van het krediet. Een vermelding van de duur van het krediet, het totale kredietbedrag en het jaarlijks kostenpercentage zou hierbij volstaan. Het jaarlijks kostenpercentage wordt berekend volgens een vaste formule en is de indicator bij uitstek voor de kosten die aan een

48. Oud art. VII.123 *et seq.* WER en KB 5 februari 1993.

49. Art. 11, 7. richtlijn woonkrediet; voorstel richtlijn woonkrediet, 3 en 11.

50. Voorstel richtlijn woonkrediet, 3.

51. Overw. 37 richtlijn woonkrediet; Press release European Commission, 31 maart 2011, IP/11/383, [www.europa.eu/rapid/press-release\\_IP-11-383\\_nl.htm?locale=nl](http://www.europa.eu/rapid/press-release_IP-11-383_nl.htm?locale=nl); J. CATARUZZA en J. VANDENBROUCKE, “De wet op het hypothecair krediet van 22 april 2016”, *Cah.Jur.* 2017, afl. 1, (10) 18.

52. Art. 11, 7. richtlijn woonkrediet; voorstel richtlijn woonkrediet, 11.

53. Zie ook art. 10-14 KB 5 februari 1993; wetsontwerp wet woonkrediet, 20.

54. Art. VII.123, § 1 WER.

55. Art. 10 en 11 richtlijn woonkrediet; overw. 37 richtlijn woonkrediet; voorstel richtlijn woonkrediet, 3 en 11.

56. Art. VII.123, § 2, tweede lid, 3° WER.

57. Art. VII.123, § 2, tweede lid, 6° WER.

58. Art. VII.123, § 2, tweede lid, 9° WER; dit verbod vormt een rechtstreekse omzetting van art. 10 van de richtlijn woonkrediet.

59. Art. VII.64 WER; art. VII.123, § 2 WER.

60. V. COLAERT en E. TERRY, “Hoofdstuk 2: Kredietpromotie” in E. TERRY, *Handboek consumentenkrediet*, Brugge, die Keure, 2007, (27) 34.

61. Art. VII.124, § 1 WER.

62. Zie ook FEBELFIN, *Position paper BVK-UPC Proposal Directive Credit agreements Residential Property*, [www.2011.febelfin.be/customers/febelfin2011/assets/pdf/positionpapermortgagecredital.pdf](http://www.2011.febelfin.be/customers/febelfin2011/assets/pdf/positionpapermortgagecredital.pdf), 14.

63. M. DE MUYNCK, “Consumentenkrediet: Richtlijn 2008/48/EG en de Belgische uitdaging”, *DCCR* 2009, afl. 83, (5) 23.

bepaald krediet verbonden zijn<sup>64</sup>. Aan de hand van deze gegevens kan een consument het krediet een eerste maal toetsen op zijn geschiktheid en de kosten vergelijken met andere kredieten<sup>65</sup>. Hierdoor kan men de interesse van de consument wekken en hem informeren over verschillende producten, zonder hem te misleiden omtrent de kosten van het krediet. Via het verplicht opnemen van een link of verwijzing naar de prospectus, zou de consument dan bijvoorbeeld bijkomende informatie kunnen raadplegen<sup>66</sup>.

**18.** De richtlijn woonkrediet bevat geen lijst met verplichte informatie voor reclame die *g en rentevoet of cijfers betreffende de kosten* bevat. Zij laat de lidstaten op dit punt vrij en moedigt hen aan om eigen voorschriften uit te werken<sup>67</sup>. De Belgische wetgever maakte echter geen gebruik van deze mogelijkheid. De wet woonkrediet bevat met andere woorden geen lijst met informatie die moet worden opgenomen in reclame die geen cijfers over kosten of rentevoeten bevat. Toch zouden consumenten ook hier voordeel kunnen halen uit verplichte informatie. De Belgische wetgever had bijvoorbeeld kunnen bepalen dat dergelijke reclame de slagzin “let op, geld lenen kost ook geld” moet bevatten<sup>68</sup>. Deze slagzin werd eerder opgenomen in de regeling voor consumentenkredieten, wat betreft reclame zonder rentevoet of cijfers betreffende de kosten. Zij heeft tot doel de consument te waarschuwen voor de gevaren van de schuldenlast en het kostenplaatje van een krediet en zou dus ook nuttig kunnen zijn bij hypothecaire kredieten<sup>69</sup>.

## B. Informatieverplichting

**19.** Op grond van het Belgisch gemeen recht moet de kredietgever de consument inlichten over de essentiële kenmerken van het kredietcontract<sup>70</sup>. De consument zou zo de

omvang, de verplichtingen en de risico’s van het krediet beter kunnen begrijpen, wat hem zou aanmoedigen om met kennis van zaken te beslissen. De draagwijdte van de informatie moet worden afgestemd op de ervaring van de kredietnemer<sup>71</sup>.

Sinds de inwerkingtreding van de wet woonkrediet, legt het Wetboek van economisch recht een expliciete informatieverplichting op de hypothecaire kredietgever. Deze verplichting valt uiteen in twee luiken. De kredietgever moet algemene informatie ter beschikking stellen via een prospectus, maar ook op de persoon toegesneden informatie bieden via het ESIS. Beide luiken worden hier toegelicht.

### I. Algemene informatie ter beschikking stellen via prospectus

**20.** Doorgaans is in reclame slechts sprake van  en of enkele specifieke producten. Opdat een consument die interesse heeft in het sluiten van een kredietcontract kan beslissen welk product voor hem nu het meest geschikt is, moet deze voldoende kennis hebben van de verschillende mogelijkheden<sup>72</sup>. Daarom bepaalt de richtlijn woonkrediet dat de kredietgever de consument moet informeren over alle producten en diensten die hij aanbiedt, alsook de belangrijkste kenmerken daarvan<sup>73</sup>. Deze *algemene informatie* kan bijvoorbeeld worden ter beschikking gesteld op de website van de kredietgever, wat haar eenvoudig toegankelijk maakt<sup>74</sup>. De consument moet hiervoor dus geen persoonlijk engagement met de kredietgever aangaan. De informatie geeft de consument de mogelijkheid reeds in een vroeg stadium verschillende producten met elkaar te vergelijken. Dit bevordert de concurrentie tussen verschillende kredietgevers en kan hen ertoe aanzetten hun producten verder te ontwikkelen en te diversifi eren<sup>75</sup>.

<sup>64</sup> Koninklijk besluit van 14 september 2016 betreffende de kosten, de percentages, de duur en de terugbetalingsmodaliteiten van kredietovereenkomsten onderworpen aan Boek VII van het Wetboek van economisch recht en de vaststelling van de referentie-indexen voor de veranderlijke rentevoeten inzake hypothecaire kredieten en de hiermee gelijkgestelde consumentenkredieten (BS 21 oktober 2016).

<sup>65</sup> Werkdocument (Comm.), samenvatting van de effectbeoordeling, begeleidend document bij het voorstel voor een richtlijn van het Europees Parlement en de Raad inzake woningkredietovereenkomsten, 31 maart 2011, SEC(2011) 355 def., 3.

<sup>66</sup> V. COLAERT en E. TERRY, “Hoofdstuk 2: Kredietpromotie” in E. TERRY, *Handboek consumentenkrediet*, Brugge, die Keure, 2007, (27) 40.

<sup>67</sup> Overw. 37 richtlijn woonkrediet.

<sup>68</sup> J. VANNEROM en E. CASIER, “De bescherming van de consument in hypothecair krediet in Europees perspectief” in G. STRAETMANS en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek Economisch Recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (257) 265; D. BLOMMAERT, F. NICHELS en F. BONNARENS, “Hoofdstuk II. Kredietpromotie”, *OHRF* 2012, afl. 38, (7) 18.

<sup>69</sup> Art. VII.64, § 2 WER; wetsontwerp tot wijziging van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet, *Parl.St.* Kamer 2009-10, nr. 2468/001, 31. Zie ook: R. STEENNOT en M. DE MUYNCK, “Reclame en precontractuele informatie onder de wet consumentenkrediet anno 2011”, *WP 2011-02 Financial Law Institute UGent*, 2. Men zou kunnen argumenteren dat deze “waarschuwing” geen nut heeft bij hypothecaire kredieten. Consumenten zullen bij zulke kredieten immers minder overhaast beslissen dan bij een consumentenkrediet, waarbij de consument slechts overgaat tot de aankoop van een roerend goed. Deze redenering kan o.i. niet (langer) worden gevolgd. Wegens de uitbreiding van het toepassingsgebied zijn de nieuwe hypothecaire kredietregels immers ook van toepassing op enkele kredieten aangegaan ter financiering van zulk roerend goed. Het is daarenboven aangewezen  lke kredietgever reeds in een vroeg stadium te wijzen op het feit dat er verplichtingen en kosten met een krediet gepaard gaan, ongeacht of het gaat om een hypothecair krediet, dan wel consumentenkrediet.

<sup>70</sup> Wetsontwerp wet woonkrediet, 28-29.

<sup>71</sup> D. BLOMMAERT en D. BRACKE, *De aansprakelijkheid van de bankier als kredietverlener in het gemeen en bijzonder kredietrecht*, Gent, Larcier, 2015, 121-122.

<sup>72</sup> D. MEULEMANS en G. SCHEPERS, *De nieuwe wet op het hypothecair krediet*, Deurne, Kluwer, 1993, 158-159 en 163.

<sup>73</sup> Overw. 38 richtlijn woonkrediet, art. 13 richtlijn woonkrediet.

<sup>74</sup> P. HEYMANS, *Het gereguleerd hypothecair woonkrediet in België*, Mechelen, Kluwer, 2008, 99.

<sup>75</sup> Zie ook: A.-L. EVRARD, “Publicité et promotion” in C. BIQUET-MATHIEU en E. TERRY (eds.), *Hypothecair krediet*, Brugge, die Keure, 2010, (231) 238.

21. De Belgische wetgeving verplichtte kredietgevers reeds om algemene informatie ter beschikking te stellen via een prospectus<sup>76</sup>. De wet woonkrediet hernam de bestaande bepalingen, maar breidde de regelgeving uit in overeenstemming met de Europese richtlijn<sup>77</sup>. Volgens het nieuw artikel VII.125 WER dienen kredietgevers te allen tijde algemene, duidelijke en begrijpelijke informatie ter beschikking te stellen in de vorm van een prospectus. Verder bevat het artikel een lijst met informatie die in ieder geval in de prospectus moet voorkomen. Zo dient de prospectus een algemene waarschuwing te bevatten over de gevolgen van het niet nakomen van de kredietovereenkomst<sup>78</sup>. De prospectus moet kosteloos beschikbaar zijn op een duurzame drager of in een elektronische vorm<sup>79</sup>. Op dit punt verschilt de hypothecaire kredietregeling van die voor consumentenkredieten, waar geen prospectus moet worden aangeboden<sup>80</sup>.

## II. Gepersonaliseerde informatie ter beschikking stellen via ESIS

22. Ruimschoots voor het sluiten van de kredietovereenkomst moet de consument van de kredietgever *op zijn persoon toegesneden informatie* ontvangen. De kredietgever dient hierbij de belangrijkste voorwaarden van een bepaald krediet of bepaalde kredieten te vermelden<sup>81</sup>. Op die manier kan de consument de kenmerken van verschillende kredietproducten rustig overwegen en onderling met elkaar vergelijken<sup>82</sup>. Dit moet hem aanmoedigen om een geïnformeerd besluit te nemen over het al dan niet sluiten van de overeenkomst<sup>83</sup>.

23. Naar analogie met de richtlijn consumentenkrediet heeft de Europese wetgever in een standaardinformatieformulier voorzien voor het verstrekken van deze informatie. Dergelijk formulier heeft als voordeel dat, indien de consument verschillende hypothecaire kredietproducten met elkaar wil vergelijken, hij simpelweg de standaardformulieren naast elkaar kan leggen<sup>84</sup>. Dit formulier kreeg de naam

*European Standardised Information Sheet*, of kortweg ESIS<sup>85</sup>. Voor wat betreft de hypothecaire kredieten met roerende bestemming kan men echter het SECCI blijven gebruiken, het standaardinformatieformulier voor consumentenkredieten<sup>86</sup>. Op die manier kan een consument de gepersonaliseerde informatie die hij ontvangt bij een autofinanciering gewaarborgd door een onroerende, dan wel een roerende zekerheid eenvoudig met elkaar vergelijken met behulp van beide SECCI-formulieren<sup>87</sup>.

24. Op grond van artikel VII.127, § 1, tweede lid WER moet de precontractuele informatie ruimschoots voor het sluiten van het kredietcontract ter beschikking worden gesteld<sup>88</sup>. De consument moet voldoende tijd krijgen om het ESIS grondig door te nemen en eventueel verschillende formulieren met elkaar te vergelijken. Hierbij moet een kanttekening worden gemaakt. Het begrip *ruimschoots* werd overgenomen uit de richtlijn woonkrediet, maar noch de richtlijn, noch de Belgische omzetting bepalen wat we hier precies onder moeten begrijpen<sup>89</sup>. De vraag rijst naar de precieze verhouding tussen deze bepaling en de rest van het artikel<sup>90</sup>. Volgens artikel VII.127, § 2, eerste lid WER kan het ESIS worden verstrekt voorafgaand aan of *tegelijk* met het kredietaanbod. Zoals verder nog zal worden toegelicht, beschikt de consument hier over een bedenktijd van 14 dagen. Hij krijgt dus 14 dagen de tijd om het kredietaanbod te aanvaarden<sup>91</sup>. Aangezien het hier om een facultatieve wachtermijn gaat, is de consument niet verplicht om 14 dagen te wachten. Dat wil zeggen dat hij het aanbod zelfs onmiddellijk kan aanvaarden. Indien het ESIS in dergelijk geval tegelijk met of vlak voor het kredietaanbod werd verstrekt, kan men moeilijk beweren dat de precontractuele informatie ruimschoots voor het sluiten van het kredietcontract werd overhandigd. Bovendien is het dan weinig waarschijnlijk dat de consument het ESIS grondig heeft doorgenomen. Op deze manier kan het facultatief karakter van de wachtermijn de doeltreffendheid van de informatieverplichting ondermijnen. Indien de consument namelijk geen gebruik maakt van de wachtermijn, kan het zijn dat hij de precontractuele

76. X, "Financieel recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer", *OHRF* 2003, afl. 19, 263; A.-D. BOONE, "La loi relative au crédit à la consommation et ses lois périphériques" in A.-D. BOONE, Y. POULLET, A. LEFEBVRE *et al.*, *Le crédit à la consommation*, Bruxelles, Editions du Jeune Barreau, 1997, (1) 30.

77. Voorstel richtlijn woonkrediet, 25.

78. Art. VII.125, eerste lid, 14° WER.

79. Art. VII.125 WER.

80. F. VAN DER HERTEN, "Informatieverstrekking in de wet op het consumentenkrediet", *Bank Fin.* 2012, afl. 5-6, (336) 337.

81. Art. VII.127 WER.

82. Zie ook algemeen het belang van de informatieverplichting: H. JACQUEMIN en E. DE DUVE, "L'information précontractuelle et contractuelle des consommateurs" in C. VERDURE, *Contrats et protection des consommateurs*, Waver, Anthemis, 2016, (9) 12-14.

83. Art. VII.127, § 1 WER.

84. Zie ook in deze zin: M. DE MUYNCK, "Consumentenkrediet: richtlijn 2008/48/EG en de Belgische uitdaging", *DCCR* 2009, afl. 83, (5) 24.

85. Overw. 7 richtlijn woonkrediet.

86. Art. VII.127, § 4 WER. SECCI staat voor *Standard European Consumer Credit Information*.

87. Wetsontwerp wet woonkrediet, 26.

88. Art. VII.127, § 1, tweede lid WER.

89. Art. 14, 1., b) richtlijn woonkrediet.

90. Zie ook TESTAANKOOP, *De nieuwe hypotheekwet: weinig ambitieus en mobiliteit voor de consument nog ver zoek*, 25 februari 2016, [www.test-aankoop.be/action/pers%20informatie/persberichten/2016/credithypo](http://www.test-aankoop.be/action/pers%20informatie/persberichten/2016/credithypo).

91. *Zie infra*.



informatie slechts enkele minuten voor het aangaan van het kredietcontract heeft ontvangen. Het was volgens ons beter geweest een dwingende wachtermijn vast te leggen<sup>92</sup>. Zulke “afkoelingsperiode” garandeert niet dat de consument het ESIS ook effectief doorneemt en vergelijkt, maar verhindert wel dat hij een overhaaste beslissing neemt<sup>93</sup>.

### C. Verplichting tot inwinnen van informatie

25. De wet woonkrediet verplicht de kredietgever om informatie in te winnen over de financiële toestand en situatie van de consument. Zowel de kredietgever als de kredietnemer spelen een belangrijke rol in dit proces. Het inwinnen van informatie is van belang voor verschillende aspecten van de kredietverlening. Zoals verder in deze bijdrage zal worden uitgelegd, moet de kredietgever passende toelichtingen en advies verlenen aan zijn potentiële kredietnemer<sup>94</sup>. De kredietgever kan deze verplichtingen niet naar behoren naleven zonder een duidelijk beeld te hebben van de financiële situatie van de consument<sup>95</sup>.

Verder is het inwinnen van informatie bijzonder belangrijk voor de kredietwaardigheidsbeoordeling<sup>96</sup>. De wet woonkrediet verplicht de kredietgever om de terugbetalingsmogelijkheden van de kredietnemer te beoordelen. Om deze verplichting naar behoren te kunnen uitvoeren, moet de kredietgever voldoende informatie hebben over de toestand van de consument. In dit kader bevat de wet woonkrediet in eerste instantie enkele verplichtingen voor de kredietgever. Hij moet de consument om inlichtingen verzoeken over diens financiële toestand en terugbetalingsmogelijkheden. De inlichtingen dienen te worden opgevraagd via onder meer een vragenlijst, waarvan de wetgever de krijtlijnen uiteenzet<sup>97</sup>. Aangezien

deze gegevens de basis zullen vormen voor het beoordelen van de kredietwaardigheid, is het niet verrassend dat de wetgever de inhoud van de vragenlijsten vastlegt. Zo moeten zij minstens betrekking hebben op het doel van het krediet, het inkomen, de personen ten laste, de lopende financiële verbintenissen met hun openstaand bedrag en het aantal kredieten in omloop<sup>98</sup>. Verder bevat de nieuwe wetgeving enkele bepalingen die misbruik moeten tegengaan. De inlichtingen mogen bijvoorbeeld geen betrekking hebben op het ras of de gezondheid van de consument<sup>99</sup>. De kredietgever is tevens gehouden de Centrale voor Kredieten aan Particulieren te consulteren<sup>100</sup>.

De kredietgever heeft geen louter passieve rol. Hij moet de gegevens verifiëren voor zover mogelijk en indien nodig onafhankelijk verifieerbare stukken raadplegen<sup>101</sup>. Deze bepaling ligt in het verlengde van het arrest *Consumer Finance* van het Hof van Justitie in verband met consumentkredieten<sup>102</sup>. Bij afwezigheid van een uitdrukkelijke regeling in de richtlijn consumentkrediet, beantwoordde het Hof de vraag of de kredietgever de inlichtingen die hij van de consument heeft verkregen moet verifiëren en op welke manier dit moet gebeuren. Het Hof oordeelde dat het niet de bedoeling is dat de kredietgever zich gaat gedragen als een detective die de informatie systematisch controleert. De kredietgever heeft een bepaalde beoordelingsmarge om te beslissen of hij de informatie die hij ontvangt zal controleren op basis van andere gegevens<sup>103</sup>. Ook de kredietnemer heeft een rol in het proces. Hij moet namelijk meewerken en juist en volledig antwoorden op de vragen van de kredietgever<sup>104</sup>. Bij een gebrek aan medewerking mag het krediet niet worden verstrekt<sup>105</sup>.

Een deel van de informatie die wordt opgevraagd bij de con-

<sup>92</sup> Zie bv. in dit verband art. X.27 WER inzake commerciële samenwerkingsovereenkomsten. Hier bepaalde de wetgever dat de persoon die het recht verleent aan een andere persoon, minstens één maand voor het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst het ontwerp van de overeenkomst en de vereiste informatie moet verstrekken. Behoudens een confidentialiteitsverbintenis met betrekking tot de meegedeelde informatie, mag de persoon aan wie een recht wordt verleend geen enkele verbintenis aangaan vooraleer de termijn van één maand is verlopen. De wetgever legde hier dus wel een verplichte afkoelingsperiode vast. Zie S. CLAEYS, “Precontractuele informatie bij commerciële samenwerkingsovereenkomsten”, *NJW* 2006, afl. 140, (290) 301.

<sup>93</sup> Zie hierover ook H. EIDENMÜLLER, “Why Withdrawal Rights”, *ERCL* 2011, afl. 1.

<sup>94</sup> Art. VII.127; art. VII.129 en art. VII.131 WER.

<sup>95</sup> Zie *infra*.

<sup>96</sup> Zie *infra*.

<sup>97</sup> Art. VII.126, § 2, derde lid WER.

<sup>98</sup> Art. VII.126, § 2, derde lid WER.

<sup>99</sup> Art. VII.126, § 1, vierde lid WER.

<sup>100</sup> Art. VII.133, § 1, derde lid WER; art. 10 koninklijk besluit van 23 maart 2017 tot regeling van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (*BS* 31 maart 2017); zie ook P. HEYMANS, *Het gereguleerd hypothecair woonkrediet in België*, Mechelen, Kluwer, 2008, 134-145.

<sup>101</sup> Art. VII.126, § 4 WER.

<sup>102</sup> HvJ 18 december 2014, C-449/13, *Consumer Finance*, ECLI:EU:C:2014:2464 (hierna: arrest *Consumer Finance*).

<sup>103</sup> Arrest *Consumer Finance*, overw. 36; L. SALVINI RIZZATO, “La réaffirmation des principes du crédit responsable comme garantie de l'équilibre des droits des parties dans la phase précontractuelle” (noot onder arrest *Consumer Finance*), *Revue des affaires européennes* 2014, afl. 4, (831) 834; R. STEENNOT, “De totstandkoming van de kredietovereenkomst: impact van Boek VII van het Wetboek van economisch recht en de rechtspraak van het Hof van Justitie op de precontractuele verplichtingen”, *TBH* 2016, afl. 2, (117) 122; R. STEENNOT, “De precontractuele verplichtingen van de kredietgever en de kredietbemiddelaar toegelicht door het Hof van Justitie” (noot onder arrest *Consumer Finance*), *Bank Fin.R.* 2015, afl. 3, (208) 217. Zie ook in dezelfde lijn de Belgische rechtspraak inzake consumentkrediet; voor een beknopte weergave, zie R. STEENNOT, “De precontractuele verplichtingen van de kredietgever en de kredietbemiddelaar toegelicht door het Hof van Justitie” (noot onder arrest *Consumer Finance*), *Bank Fin.R.* 2015, afl. 3, (208) 217.

<sup>104</sup> Art. VII.126, § 1 WER.

<sup>105</sup> Art. VII.126, § 1, derde lid WER.

sument, kan ook worden teruggevonden in de Centrale voor Kredieten aan Particulieren<sup>106</sup>. Men zou dus kunnen argumenteren dat kredietgevers zichzelf moeite kunnen besparen door de “overlappende” informatie niet op te vragen bij de consument. Toch kan het nuttig zijn om ook informatie die in de gegevensbank te vinden is op te vragen. Zo kan men nagaan of de kredietnemer eerlijk is en zich naar behoren gedraagt in zijn relatie met de kredietgever. De kredietgever kan immers niet alle informatie die hij van de consument ontvangt verifiëren. Of hij kan voortgaan op de informatie die de consument hem ter beschikking stelt, zal mede afhangen van diens eerlijkheid en morele kredietwaardigheid<sup>107</sup>.

#### D. Beoordelen van de kredietwaardigheid van de consument

26. Het onverantwoord verstrekken en opnemen van krediet lag mede aan de basis van de ineensdorting van de hypotheekmarkt in de Verenigde Staten en daarmee ook aan de basis van de financiële crisis<sup>108</sup>. Kredietgevers hielden bij het verstrekken van krediet doorgaans amper rekening met de financiële toestand en het inkomen van hun potentiële kredietnemer. Zij gingen louter na of de waarde van het onroerend goed dat als onderpand diende zou volstaan om een eventueel verlies te neutraliseren. Indien de kredietnemer zijn verplichtingen niet nakomt, kan de kredietgever immers overgaan tot de uitwinning van het onroerend goed. Wanneer de waarde van dat goed overeenstemt met het nog uitstaande kredietbedrag, kan de kredietgever dit bedrag recupereren<sup>109</sup>. De financiële crisis toonde echter aan dat dergelijke werkwijze tot grote problemen kan leiden. Doordat tal van kredietnemers niet aan hun verplichtingen konden voldoen, werd op hun woningen beslag gelegd door hun respectievelijke kredietgevers. Die probeerden de woning dan te verkopen op de woningmarkt. Door een overaanbod aan beschikbare woningen ging de woningprijs echter dalen. Om die reden was het voor sommige kredietnemers niet langer

voordelig hun lening terug te betalen, aangezien het uitstaand bedrag hoger was dan de waarde van het goed dat ze wilden financieren. Ook deze kredietnemers hielden dus op met het terugbetalen van hun lening. Het gevolg was dat de bubbel op de huizenmarkt barstte. Deze *crash* lag mede aan de basis van de financiële crisis<sup>110</sup>. Het fenomeen bleef helaas niet beperkt tot de Verenigde Staten. Ook de Europese burgers bleken het steeds moeilijker te hebben om hun schulden af te lossen, met een stijging van het aantal wanbetalingen en gedwongen verkopen tot gevolg<sup>111</sup>. Dit was te wijten aan de algemene economische neergang, maar evenzeer aan het onverantwoord verstrekken en opnemen van hypothecair krediet<sup>112</sup>.

De financiële crisis toonde dus aan dat roekeloos gedrag bij (hypothecaire) kredieten tot ernstige problemen kan leiden, niet alleen voor de kredietgever en kredietnemer in kwestie, maar voor de volledige samenleving<sup>113</sup>. Terecht besloot de Europese wetgever dan ook een juridisch kader vast te leggen dat verantwoord verstrekken en opnemen van hypothecair krediet moest bewerkstelligen<sup>114</sup>. De kern van dit kader bestaat uit de verplichting voor de kredietgever om de terugbetalingsbereidheid en -capaciteit van de kredietnemer te beoordelen vooraleer een krediet te verstrekken<sup>115</sup>. De Europese wetgever wilde verzekeren dat de kredietgever rekening houdt met alle relevante factoren die de terugbetaling door de consument kunnen beïnvloeden. Hij mag niet enkel gebruik maken van *loan-to-value*-criteria, waarbij men enkel kijkt naar de waarde van het onroerend goed dat als onderpand dient. Een onderpand vervult in principe een subsidiaire functie, die slechts in voege treedt wanneer de consument zijn krediet niet kan terugbetalen door andere inkomsten of activa<sup>116</sup>. Kredietgevers moeten ook gebruik maken van andere ratio's zoals *loan-to-income* en *debt-to-income*<sup>117</sup>.

27. Het Wetboek van economisch recht bevatte geen expliciete kredietwaardigheidsbeoordeling voor hypothecaire kredieten<sup>118</sup>. Desalniettemin vloede een verplichte krediet-

<sup>106</sup> Art. VII.148 WER; zie ook P. HEYMANS, *Het gereguleerd hypothecair woonkrediet in België*, Mechelen, Kluwer, 2008, 134-145 en X, *La protection du consommateur*, Liège, Editions du Jeune Barreau, 2006.

<sup>107</sup> F. VAN DER HERTEN, “Informatie en adviesverplichtingen” in E.TERRY, *Handboek consumentenkrediet*, Brugge, die Keure, 2007, (111) 128-133.

<sup>108</sup> Zie o.m. overw. 3-5 richtlijn woonkrediet en H. COUSY, “Het hypothecair krediet in zijn context geplaatst” in C. BIQUET-MATHIEU en E. TERRY (eds.), *Hypothecair krediet*, Brugge, die Keure, 2010, (3) 5 en 19; J. NIEMI, “Overindebted Households and Law: Prevention and Rehabilitation in Europe” in J. NIEMI, I. RAMSAY en W.C. WHITFORD (eds.), *Consumer Credit, Debt and Bankruptcy*, Oxford, Hart Publishing, 2009, 91-128.

<sup>109</sup> Werkdocument (Comm.), samenvatting van de effectbeoordeling, begeleidend document bij het voorstel voor een richtlijn van het Europees Parlement en de Raad inzake woningkredietovereenkomsten, 31 maart 2011, SEC(2011) 355 def., 3.

<sup>110</sup> Zie o.m.: C. L. PETERSON, “The Political Economy of Consumer Credit Securitization: Comparing Predatory Lending in Home Finance in the US, UK, Germany and Japan” in J. NIEMI, I. RAMSAY en W.C. WHITFORD (eds.), *Consumer Credit, Debt and Bankruptcy*, Oxford, Hart Publishing, 2009, 31-54.

<sup>111</sup> “Creating a fair single market for mortgage credit – FAQ”, [www.europa.eu/rapid/press-release\\_MEMO-11-205\\_en.htm?locale=en](http://www.europa.eu/rapid/press-release_MEMO-11-205_en.htm?locale=en).

<sup>112</sup> Werkdocument (Comm.), samenvatting van de effectbeoordeling, begeleidend document bij het voorstel voor een richtlijn van het Europees Parlement en de Raad inzake woningkredietovereenkomsten, 31 maart 2011, SEC(2011) 355 def., 2.

<sup>113</sup> Werkdocument (Comm.), samenvatting van de effectbeoordeling, begeleidend document bij het voorstel voor een richtlijn van het Europees Parlement en de Raad inzake woningkredietovereenkomsten, 31 maart 2011, SEC(2011) 355 def., 4; Press release European Commission, 31 maart 2011, IP/11/383, [www.europa.eu/rapid/press-release\\_IP-11-383\\_nl.htm?locale=nl](http://www.europa.eu/rapid/press-release_IP-11-383_nl.htm?locale=nl).

<sup>114</sup> Overw. 3-5 richtlijn woonkrediet.

<sup>115</sup> Zie o.m. overw. 55 richtlijn woonkrediet.

<sup>116</sup> F. VAN DER HERTEN, “Informatie en adviesverplichtingen” in E.TERRY, *Handboek consumentenkrediet*, Brugge, die Keure, 2007, (115) 144.

<sup>117</sup> Overw. 3 en 55 richtlijn woonkrediet.

<sup>118</sup> Boek VII, Titel 4, Hoofdstuk 2 WER.

waardigheidsbeoordeling voort uit het Belgisch gemeen recht. Volgens het gemeen recht moet een kredietgever zich immers gedragen op een normale, zorgvuldige wijze<sup>119</sup>. Een normaal zorgvuldig kredietgever zou geen krediet verstrekken zonder vooraf grondig na te gaan of de consument wel in staat zal zijn dat krediet terug te betalen<sup>120</sup>. De kredietgever moet ook de informatie inwinnen die nodig is om deze beoordeling naar behoren uit te voeren. Hierbij moet hij verschillende factoren in rekening nemen, zoals bijvoorbeeld de duur van het krediet, het inkomen, het doel van het krediet en de financiële capaciteit om dit krediet terug te betalen<sup>121</sup>. Een kredietgever die op een normale en zorgvuldige wijze handelt, zal de beslissing om het krediet al dan niet toe te kennen afstemmen op de ingewonnen informatie. Wanneer hij een krediet verleent dat niet in verhouding is tot de financiële middelen van de consument, begaat hij een fout naar gemeen recht<sup>122</sup>. Om tegemoet te komen aan de richtlijn woonkrediet heeft de Belgische wetgever deze kredietwaardigheidsbeoordeling nu expliciet opgenomen in het Wetboek van economisch recht<sup>123</sup>. Deze aanvulling, of toch ten minste bevestiging van het gemeen recht, kan het hypothecair kredietrecht enkel ten goede komen.

**28.** Het nieuwe artikel VII.133 WER bepaalt dan ook het volgende: “*vooraleer de kredietovereenkomst te sluiten, gaat de kredietgever over tot de grondige beoordeling van de kredietwaardigheid van de consument en gaat na of hij in staat zal zijn om zijn betalingsverplichtingen na te komen*”<sup>124</sup>. Deze beoordeling dient te worden uitgevoerd aan de hand van informatie over het inkomen en de uitgaven van de consument, alsook andere financiële en economische omstandigheden<sup>125</sup>. Verder mag de kredietwaardigheidsbeoordeling niet hoofdzakelijk gebaseerd zijn op de waarde van het onroerend goed<sup>126</sup>. Om de nodige informatie te verkrijgen moet de kredietgever zowel interne als externe bron-

nen raadplegen. Enerzijds zal hij bij de consument inlichtingen moeten opvragen, anderzijds moet hij de Centrale voor Kredieten aan Particulieren raadplegen<sup>127</sup>. Deze kredietwaardigheidsbeoordeling wordt opnieuw uitgevoerd bij elke verhoging van het kredietbedrag<sup>128</sup>.

De wetgeving bepaalt expliciet dat het besluit om het krediet al dan niet toe te kennen in overeenstemming moet zijn met het resultaat van de beoordeling. Bij een negatief resultaat mag het krediet niet worden toegestaan<sup>129</sup>. Een positief resultaat daarentegen, verplicht de kredietgever niet om een krediet te verstrekken<sup>130</sup>. De beoordeling van de terugbetalingsmogelijkheden kan evenwel geen verschuiving van aansprakelijkheden inhouden. De kredietnemer blijft volledig aansprakelijk voor het niet nakomen van zijn verplichtingen uit de overeenkomst<sup>131</sup>.

**29.** Voor consumentenkredieten bevatte het Wetboek van economisch recht wel al een expliciete kredietwaardigheidsbeoordeling<sup>132</sup>. Ook daar beoordeelt de kredietgever het inkomen en de financiële toestand van de consument en gaat hij na of de consument zijn betalingsverplichtingen zal kunnen nakomen. Deze beoordeling gaat terug op de richtlijn consumentenkrediet<sup>133</sup>. De richtlijn woonkrediet voerde voor hypothecaire kredieten een gelijkaardige kredietwaardigheidsbeoordeling in. De Europese wetgever wees wel op de aard van woonkredietovereenkomsten en de mogelijke gevolgen voor de consument. De financiële crisis heeft aangetoond dat consumenten die hun hypothecaire lening niet terugbetalen een grote impact kunnen hebben op de maatschappij. De Europese regelgever vond dan ook terecht dat de bepalingen voor de beoordeling van de kredietwaardigheid bij een hypothecair krediet nog strenger moeten zijn dan voor consumentenkredieten<sup>134</sup>. Ook de Belgische wetgever trok lessen uit de financiële crisis. Hij nam de tekst over de

<sup>119</sup>. A. VANDOOLAEGHE, “De precontractuele informatieverplichting van de hypothecaire kredietverlener”, *DCCR* 2008, afl. 80, (99) 102.

<sup>120</sup>. F. DE PATOUL, “Le devoir d’information et de conseil du prêteur” in C. BIQUET-MATHIEU en E. TERRY, *Hypothecair krediet*, Brugge, die Keure, 2010, (313) 321.

<sup>121</sup>. F. DE PATOUL, “Le devoir d’information et de conseil du prêteur” in C. BIQUET-MATHIEU en E. TERRY, *Hypothecair krediet*, Brugge, die Keure, 2010, (313) 329; D. BLOMMAERT en D. BRACKE, *De aansprakelijkheid van de bankier als kredietverlener in het gemeen en bijzonder kredietrecht*, Gent, Larcier, 2015, 121 en 145-146.

<sup>122</sup>. Wetsontwerp wet woonkrediet, 29-30.

<sup>123</sup>. Art. 18 richtlijn woonkrediet.

<sup>124</sup>. Naar analogie met de richtlijn woonkrediet spreekt art. VII.133 WER inzake hypothecaire kredieten over een “grondige kredietwaardigheidsbeoordeling”. Art. VII.77 WER inzake consumentenkredieten sprak evenwel louter over een “kredietwaardigheidsbeoordeling”. Om te vermijden dat de schijn zou worden gewekt dat het bij consumentenkrediet zou gaan om een minder grondige beoordeling, voegde de wet woonkrediet ook het woord “grondige” toe in art. VII.77 WER. Nu lezen we in art. VII.77 ook letterlijk dat het moet gaan om een grondige kredietwaardigheidsbeoordeling. Wetsontwerp wet woonkrediet, 16; art. 7 wet woonkrediet.

<sup>125</sup>. Art. VII.133, § 1, tweede lid WER.

<sup>126</sup>. Art. VII.133, § 2, tweede lid WER; art. VII.133 WER legt ook criteria vast die de kredietgever in acht dient te nemen bij de bepaling van de waarde van het onroerend goed.

<sup>127</sup>. Art. VII.133 WER; zie ook *supra*.

<sup>128</sup>. Art. VII.133, § 1, voorlaatste lid WER.

<sup>129</sup>. Voorstel richtlijn woonkrediet, 12; art. 18 richtlijn woonkrediet; art. VII.133, § 2 WER.

<sup>130</sup>. Overw. 57 richtlijn woonkrediet.

<sup>131</sup>. Overw. 56 richtlijn woonkrediet; zie *contra*: D. BLOMMAERT en D. BRACKE, *De aansprakelijkheid van de bankier als kredietverlener in het gemeen en bijzonder kredietrecht*, Gent, Larcier, 2015, 29.

<sup>132</sup>. Art. VII.77 WER.

<sup>133</sup>. Art. 8 richtlijn consumentenkrediet.

<sup>134</sup>. Overw. 22 richtlijn woonkrediet.

kredietwaardigheidsbeoordeling bij consumentenkredieten als voorbeeld, maar voegde enkele bepalingen toe omwille van het specifiek karakter van hypothecaire kredieten.

De kredietwaardigheidsbeoordeling voor hypothecaire kredieten is bijgevolg uitvoeriger geregeld dan voor consumentenkredieten. Het Wetboek van economisch recht bepaalt voor hypothecaire kredieten bijvoorbeeld expliciet op welke gegevens de beoordeling moet worden gebaseerd<sup>135</sup>. Zoals reeds vermeld moet de kredietgever rekening houden met het inkomen en de uitgaven van de consument, maar ook met andere financiële en economische omstandigheden<sup>136</sup>. De beoordeling mag daarenboven niet hoofdzakelijk gebaseerd zijn op de waarde van het onroerend goed. Met het oog op de bestrijding van de overmatige schuldenlast, vond de Belgische wetgever dat het principe van *loan-to-income* moet primeren op *loan-to-value*. Het heeft immers geen zin om een krediet toe te kennen dat misschien gedekt is door de waarde van het in hypotheek gegeven onroerend goed, als op voorhand kan worden vastgesteld dat het inkomen van de betrokken consument niet zal volstaan om de terugbetaling van het krediet te waarborgen<sup>137</sup>. Het Wetboek van economisch recht gaat op dit punt verder dan de Europese richtlijn<sup>138</sup>. Ook de schatting van het onroerend goed is aan specifieke regels onderworpen, met een bevoegdheid voor de Koning om deze regels verder uit te werken<sup>139</sup>.

30. De kredietgever moet de procedures en alle informatie waarop de beoordeling is gebaseerd bijhouden in een kredietdossier, een nuttig instrument in het kader van de bewijslast. Op basis van dit dossier kan de toezichthouder onmiddellijk inzicht krijgen in de wijze waarop de kredietwaardigheidsbeoordeling bij een kredietgever functioneert<sup>140</sup>. Deze verplichting werd zowel voor hypothecaire als voor consumentenkredieten ingevoerd door de wet woonkrediet en is dus voor beide soorten kredieten nieuw<sup>141</sup>.

## E. Passende toelichtingen

31. De kredietgever moet passende toelichtingen geven aan de consument over de voorgestelde overeenkomst. De wet woonkrediet bepaalt expliciet op welke aspecten deze toelichting betrekking moet hebben<sup>142</sup>. De kredietgever moet bijvoorbeeld de mogelijke effecten van de voorgestelde producten meedelen, met inbegrip van de gevolgen van wanbetaling<sup>143</sup>. De toelichtingen moeten aangepast zijn aan de ervaring en kennis van de consument met betrekking tot kredieten<sup>144</sup>. De bepalingen zijn *quasi* woordelijk overgenomen van artikel 16 van de richtlijn woonkrediet. Wel heeft de richtlijn het over *adequate* toelichting, waar de Belgische wetgeving het begrip *passende* toelichting gebruikt. De Belgische wetgever wilde overeenstemming bekomen met de

<sup>135</sup>. Wetsontwerp wet woonkrediet, 33.

<sup>136</sup>. Art. VII.133, § 1, tweede lid WER.

<sup>137</sup>. In dit verband moet worden verwezen naar een nieuwe maatregel voorgesteld door de Nationale Bank van België. De maatregel legt strengere kapitaalvereisten op aan kredietinstellingen die een lening toekennen met een *loan-to-value*-ratio van meer dan 80% (i.e. waarbij het geleende bedrag meer dan 80% van de aankoopwaarde van de woning bedraagt). Deze maatregel heeft als doel om enerzijds het toekennen van risicovolle leningen te ontmoedigen en anderzijds de sector beter bestand te maken tegen mogelijke schokken in de Belgische hypotheekmarkt. Vlaams minister van Financiën Bart Tommelein vreest dat dit banken ervan zal weerhouden om leningen voor meer dan 80% van de aankoopsom van de woning toe te kennen, wat jonge gezinnen die niet op financiële steun van hun familie kunnen rekenen zou verhinderen om een eigen woning aan te kopen. Hij heeft, samen met de banken en verzekeringsmaatschappijen, een voorstel uitgewerkt waardoor een woonlening voor de volle aankoopsom van de woning mogelijk zou blijven, dit via een kredietverzekering of een extra waarborg. Tommelein vroeg hierover in april 2017 een officieel advies van de Nationale Bank. In haar advies van mei 2017 stelde de Nationale Bank dat enkel een kredietverzekering een optie kan zijn. De Bank legde wel een aantal voorwaarden op voor deze verzekering, bijvoorbeeld wat betreft de erkenning en rating van de verzekeraar. Tommelein heeft te kennen gegeven dat hij op basis van het advies van de Nationale Bank opnieuw gesprekken zal opstarten met de banken en verzekeraars, met als doel het vinden van een oplossing binnen het door de Nationale Bank geschetste kader (NBB, *Verslag 2016, Prudentiële regelgeving en prudentieel toezicht*, [www.nbb.be/doc/ts/publications/nbbreport/2016/nl/tl/verslag2016\\_tiii.pdf](http://www.nbb.be/doc/ts/publications/nbbreport/2016/nl/tl/verslag2016_tiii.pdf), 188; *Knack*, “Nieuwe klanten BNP Paribas Fortis kunnen maximaal 80 procent lenen voor een huis”, 9 augustus 2016, [www.moneytalk.knack.be/geld-en-beurs/wonen/nieuwe-klanten-bnp-paribas-fortis-kunnen-maximaal-80-procent-lenen-voor-een-huis/article-normal-737899.html](http://www.moneytalk.knack.be/geld-en-beurs/wonen/nieuwe-klanten-bnp-paribas-fortis-kunnen-maximaal-80-procent-lenen-voor-een-huis/article-normal-737899.html); *De Standaard*, “Van Overtveldt pleit voor globale evaluatie van vastgoedfinanciering”, 23 april 2017, [www.standaard.be/cnt/dmf20170423\\_02846585](http://www.standaard.be/cnt/dmf20170423_02846585); *De Morgen*, “Woonlening dan toch voor volle 100 procent mogelijk?”, 20 april 2017, [www.demorgen.be/binnenland/woonlening-dan-toch-voor-volle-100-procent-mogelijk-b992467a/](http://www.demorgen.be/binnenland/woonlening-dan-toch-voor-volle-100-procent-mogelijk-b992467a/); *De Tijd*, “Hypothecaire kredieten voor de volledige aankoopsom kunnen nu al”, 21 april 2017, [www.tijd.be/opinie/algemeen/Hypothecaire-kredieten-voor-de-volledige-aankoopsom-kunnen-nu-al/9885132](http://www.tijd.be/opinie/algemeen/Hypothecaire-kredieten-voor-de-volledige-aankoopsom-kunnen-nu-al/9885132)). Verslag commissie voor algemeen beleid, financiën en begroting, 9 mei 2017, vraag 1901 en 1938, [www.vlaamsparlement.be/commissies/commissievergaderingen/1134913/verslag/1136435](http://www.vlaamsparlement.be/commissies/commissievergaderingen/1134913/verslag/1136435); Website minister Tommelein, [www.tommelein.com/groen-licht-voor-woonlening-van-100-procent/](http://www.tommelein.com/groen-licht-voor-woonlening-van-100-procent/); *De Tijd*, “Nationale Bank opent deur voor woonlening aan 100 procent”, 9 mei 2017, [www.tijd.be/netto/lenen/Nationale-Bank-opent-deur-voor-woonlening-aan-100-procent/9891877?ckc=1&ts=1506855118](http://www.tijd.be/netto/lenen/Nationale-Bank-opent-deur-voor-woonlening-aan-100-procent/9891877?ckc=1&ts=1506855118).

<sup>138</sup>. Wetsontwerp wet woonkrediet, 35.

<sup>139</sup>. Art. VII.133, § 3 WER; wetsontwerp wet woonkrediet, 36.

<sup>140</sup>. Wetsontwerp wet woonkrediet, 16.

<sup>141</sup>. Het verbod bij consumentenkredieten om een krediet toe te kennen aan een consument waarvoor in de Centrale voor Kredieten aan Particulieren een totaal achterstallig bedrag van meer dan 1.000 EUR niet werd afgelost (zie art. VII.77, § 2, tweede lid WER), werd niet overgenomen voor hypothecaire kredieten.

<sup>142</sup>. Zie art. VII.129 WER. Deze passende toelichtingen moeten ten minste het volgende omvatten: 1) de precontractuele informatie die moet worden verstrekt overeenkomstig de art. VII.127 en VII.128 WER; 2) de essentiële kenmerken van de voorgestelde producten; 3) de specifieke effecten die de voorgestelde producten kunnen hebben voor de consument, met inbegrip van de gevolgen van wanbetaling door de consument; en 4) indien er neven-diensten gebundeld zijn met een kredietovereenkomst, het antwoord op de vraag of elk onderdeel van de bundel afzonderlijk kan worden beëindigd en welke implicaties dat heeft voor de consument.

<sup>143</sup>. Art. VII.129, tweede lid, 3<sup>o</sup> WER.

<sup>144</sup>. Voorstel richtlijn woonkrediet, 12.

regeling voor consumentenkredieten, waar men ook over passende toelichting spreekt<sup>145</sup>.

**32.** De toelichting heeft als hoofddoel het onverantwoord verstrekken en opnemen van krediet tegen te gaan. Door de kredietgever te verplichten om toelichtingen te geven, spoort zij de kredietnemers op hun beurt aan om na te denken over de geschiktheid van het krediet. De consument zal moeten nagaan of het voorgestelde krediet in lijn is met zijn behoeften en financiële situatie<sup>146</sup>. De verantwoordelijkheid rust dus niet louter op de schouders van de kredietgever, maar ook op die van de kredietnemer.

## F. Raadgevingsplicht en -diensten

**33.** De Uniewetgever legt de kredietgever tal van verplichtingen op in de precontractuele fase. Zoals reeds vermeld moet de kredietgever de consument informatie verstrekken, passende toelichtingen geven en zijn kredietwaardigheid beoordelen<sup>147</sup>. De Europese wetgever ging echter niet zover dat de kredietgever advies moet verlenen. Indien de consument advies nodig heeft om met kennis van zaken te kunnen beslissen, moet hij dit advies extern inwinnen<sup>148</sup>.

**34.** Op grond van het Belgisch gemeen recht werd daarentegen aangenomen dat het de plicht is van de kredietgever als vakman om advies te geven aan een potentiële kredietnemer. Deze verplichting geldt voor elke kredietgever in het kader van zijn normale activiteit en is inherent aan zijn beroep<sup>149</sup>. Een normaal zorgvuldig kredietgever gaat op zoek naar het meest geschikte product voor zijn cliënt en geeft hierover raad. Hij verleent de kredietnemer geen krediet dat niet in verhouding is tot diens financiële middelen<sup>150</sup>. In welke mate de kredietgever advies geeft, hangt af van de situatie van de kredietnemer. Indien deze weinig tot geen ervaring heeft met dergelijke producten zal de verplichting zwaarder zijn dan bij een ervaren kredietnemer<sup>151</sup>.

**35.** Behoudens enkele uitzonderingen harmoniseert de richtlijn woonkrediet het hypothecair kredietrecht slechts minimaal<sup>152</sup>. Lidstaten kunnen hun consumenten dus meer bescherming bieden dan voorzien in de richtlijn<sup>153</sup>. De Belgische wetgever maakte gebruik van deze mogelijkheid en codificeerde de gemeenrechtelijke adviesverplichting. Naar analogie met het consumentenkredietrecht voorziet de wet woonkrediet uitdrukkelijk in een advies- en raadgevingsplicht voor de kredietgever<sup>154</sup>.

**36.** Op grond van het nieuwe artikel VII.131 WER is de kredietgever gehouden het krediet te zoeken dat qua soort en bedrag het best is aangepast, rekening houdend met de financiële toestand van de consument en het doel van het krediet. Hij moet hierover advies verlenen aan de consument<sup>155</sup>. Het advies moet geen rekening houden met alle op de markt zijnde kredietproducten. Ook hoeft hij de consument niet aan te raden om zich te richten tot een concurrent<sup>156</sup>. De kredietgever mag louter zijn eigen productassortiment raadplegen, maar moet wel zorgen dat dit assortiment een voldoende groot aantal kredieten bevat<sup>157</sup>. Hij moet de consument op de hoogte brengen van de basis waarop het advies werd gegeven<sup>158</sup>.

**37.** De adviesverplichting houdt slechts een middelenverbintenis in. Zolang de kredietgever zich gedraagt zoals een normaal zorgvuldig kredietgever zich in dezelfde omstandigheden zou gedragen, kan hij niet aansprakelijk worden gesteld<sup>159</sup>. De kredietgever moet zorgen dat hij over de nodige informatie over de persoonlijke en financiële situatie van de consument, diens voorkeuren en doelstellingen beschikt, zodat hij de meest geschikte kredietovereenkomst kan aanbevelen<sup>160</sup>. Wanneer een krediet een bijzonder risico zou kunnen inhouden voor de consument, moet hij de consument expliciet waarschuwen<sup>161</sup>. De kredietgever moet uitdrukkelijk melding maken van zijn adviesplicht en mag de consument geen vergoeding aanrekenen<sup>162</sup>.

<sup>145.</sup> Wetsontwerp wet woonkrediet, 28. Art. VII.129 WER komt *grosso modo* overeen met art. VII.74 WER, met dien verstande dat art. VII.74 WER geen melding maakt van de nevendiensten. De nevendiensten worden niet behandeld in deze bijdrage.

<sup>146.</sup> Art. VII.129 WER; art. 16 richtlijn woonkrediet.

<sup>147.</sup> Zie *supra*.

<sup>148.</sup> Art. 44 richtlijn woonkrediet.

<sup>149.</sup> Wetsontwerp wet woonkrediet, 28-29.

<sup>150.</sup> Wetsontwerp wet woonkrediet, 29-30.

<sup>151.</sup> F. DE PATOUL, "Le devoir d'information et de conseil du prêteur" in C. BIQUET-MATHIEU en E. TERRY, *Hypothecair krediet*, Brugge, die Keure, 2010, (313) 330. Zie in dit verband: D. BLOMMAERT en D. BRACKE, *De aansprakelijkheid van de bankier als kredietverlener in het gemeen en bijzonder kredietrecht*, Gent, Larcier, 2015, 124 *et seq.*

<sup>152.</sup> Zie *supra*.

<sup>153.</sup> Wetsontwerp wet woonkrediet, 30.

<sup>154.</sup> Zie art. VII.75 WER voor de adviesverplichting bij consumentenkredieten.

<sup>155.</sup> Art. VII.131, § 1, eerste lid WER.

<sup>156.</sup> F. DE PATOUL en V. SCHOONHEY, "La responsabilité des prêteurs et des intermédiaires de crédit" in C. BIQUET-MATHIEU (ed.), *Crédit aux consommateurs et aux P.M.E.*, Brussel, Larcier, 2016, (127) 193.

<sup>157.</sup> Art. VII.131, § 1 WER; art. VII.131, § 4, tweede lid WER.

<sup>158.</sup> Art. VII.131, § 3 WER. De kredietgever dient de consument op de hoogte te brengen van welke producten in rekening werden gebracht voor het geven van het advies, bv. enkel het eigen productassortiment werd geraadpleegd of het volledige marktaanbod werd in rekening gebracht.

<sup>159.</sup> Wetsontwerp wet woonkrediet, 30.

<sup>160.</sup> Art. VII.131, § 4 WER.

<sup>161.</sup> Art. VII.131, § 5, laatste lid WER.

<sup>162.</sup> Art. VII.131, § 2 en § 7 WER.

38. Ook bij consumentenkredieten moet de kredietgever advies geven aan zijn potentiële kredietnemer. Het gaat hier eveneens om een initiatief van de Belgische wetgever, dat niet teruggaat op de tekst van de richtlijn consumentenkrediet. De richtlijn consumentenkrediet harmoniseert het consumentenkredietrecht maximaal, waardoor België geen strengere bepalingen kon aannemen. Tenzij men zou aannemen dat de raadgevingsplicht buiten het geharmoniseerd gebied valt, is zij dus in strijd met de Europese richtlijn<sup>163</sup>. Merk op dat de richtlijn woonkrediet het hypothecair kredietrecht slechts minimaal harmoniseert en dat de raadgevingsplicht bij woonkredieten wel in overeenstemming is met de richtlijn woonkrediet.

## G. Voorleggen van kredietaanbod en bedenktijd

39. Volgens de wet woonkrediet is de kredietgever verplicht een kredietaanbod voor te leggen voor hypothecaire kredieten met een *onroerende* bestemming. Voor hypothecaire kredieten met een *roerende* bestemming geldt deze verplichting enkel als op het ogenblik van het aangaan van het krediet ook een hypothecaire zekerheid wordt gevestigd<sup>164</sup>. Er is dus geen kredietaanbod vereist voor een krediet bestemd voor het aankopen van een wagen, dat wordt toegekend in het kader van een eerdere kredietopening gedekt door een alle sommen hypotheek. Het aanbod moet alle kosten die de kredietgever kan kennen vermelden en deze kosten moeten opgenomen zijn in het jaarlijks kostenpercentage. Verder introduceert de nieuwe wet nog enkele andere verplichte vermeldingen in het Wetboek van economisch recht<sup>165</sup>.

40. Ook op grond van de oude Belgische regelgeving moest een schriftelijk aanbod worden overgemaakt<sup>166</sup>. Deze verplichting gold voor de toenmalige hypothecaire kredieten, namelijk kredieten met een onroerende bestemming én gewaarborgd door een hypothecaire of gelijkaardige zekerheid<sup>167</sup>. Voor consumentenkredieten was dit aanbod niet verplicht<sup>168</sup>. Zoals reeds vermeld behoren ook enkele kredieten die vroeger als consumentenkredieten werden gekwalificeerd nu tot de hypothecaire kredieten<sup>169</sup>. Voor deze kredieten is dus nu een aanbod vereist, waar dat vroeger niet het geval was.

41. Het kredietaanbod dient onder meer zijn geldigheidsduur te vermelden<sup>170</sup>. Deze geldigheidsduur bedraagt minimaal 14 dagen. De kredietgever zal dus minstens 14 dagen gebonden zijn door het aanbod. De consument kan gedurende deze *bedenktermijn* nagaan of hij het aanbod al dan niet wil aanvaarden<sup>171</sup>. Doet hij niets, dan vervalt het aanbod<sup>172</sup>. Deze termijn moet de consument aanmoedigen om het krediet grondig te overwegen en op een verantwoorde wijze krediet op te nemen<sup>173</sup>. De bedenktijd in het Belgisch hypothecair kredietrecht is slechts facultatief. De consument kan wachten en nadenken, maar kan het aanbod ook onmiddellijk aanvaarden<sup>174</sup>.

42. Voor hypothecaire kredieten met een roerende bestemming die niet gepaard gaan met het vestigen van een hypothecaire zekerheid moet zoals gezegd geen aanbod worden voorgelegd. Toch voorzag de wetgever ook hier in een “denkperiode”. Bij dergelijke overeenkomsten heeft de consument 14 dagen om de kredietovereenkomst te herroepen<sup>175</sup>. Hij kan terugkomen op zijn eerder gegeven toestemming, zonder opgave van de reden. Hij kan de gesloten over-

<sup>163</sup>. Zie hieromtrent: Overw. 9 richtlijn consumentenkrediet; R. STEENNOT en J. VANNEROM, “Boek VII van het Wetboek economisch recht: codificatie, doch tevens innovatie”, *DCCR* 2015, (47) 75; F. DE PATOUL en V. SCHOONHEYT, “La responsabilité des prêteurs et des intermédiaires de crédit” in C. BIQUET-MATHIEU (ed.), *Crédit aux consommateurs et aux P.M.E.*, Brussel, Larcier, 2016, (127) 193; J. VANNEROM, “Een bondig overzicht van het hypothecair kredietrecht 2.0”, *DCCR* 2016, afl. 111, (61) 69-70; D. BLOMMAERT, “De bescherming van de consument in het consumentenkredietrecht” in G. STRAETMANS en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (235) 243.

<sup>164</sup>. Art. VII.127, § 3 WER.

<sup>165</sup>. Zie ook art. VII.127 en art. VII.134, § 2 WER.

<sup>166</sup>. Oud art. VII.133 WER; P. HEYMANS, *Het gereguleerd hypothecair woonkrediet in België*, Mechelen, Kluwer, 2008, 102.

<sup>167</sup>. Zie *supra*.

<sup>168</sup>. D. BLOMMAERT en D. BRACKE, *De aansprakelijkheid van de bankier als kredietverlener in het gemeen en bijzonder kredietrecht*, Gent, Larcier, 2015, 29.

<sup>169</sup>. Zie *supra*.

<sup>170</sup>. Art. VII.127, § 3 WER.

<sup>171</sup>. Merk op dat de terminologie op dit punt niet steeds eenduidig is. De begrippen bedenktijd, herroepingstermijn, verzakingstermijn, afkoelingsperiode, ... worden vaak door elkaar gebruikt om naar dezelfde situatie te verwijzen. Deze bijdrage volgt de terminologie gehanteerd in de wet woonkrediet. De wet woonkrediet gebruikt het begrip “bedenktijd” om te verwijzen naar een termijn waarbinnen de consument het aanbod al dan niet kan aanvaarden. Doet de consument niets, dan vervalt het aanbod en is hij dus geenszins gebonden door het kredietcontract. Bij een “herroepingstermijn” kan een consument terugkomen op een eerder gesloten contract, zonder dat hij daarvoor een reden moet opgeven. Zie in dit verband ook D. BRULOOT, “Het herroepingsrecht in het Belgisch consumentenrecht anno 2015” in G. STRAETMANS en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (97) 97.

<sup>172</sup>. J. VANNEROM en E. CASIER, “De bescherming van de consument in hypothecair krediet in Europees perspectief” in G. STRAETMANS en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (257) 243.

<sup>173</sup>. Overw. 23 richtlijn woonkrediet.

<sup>174</sup>. Zie *supra*.

<sup>175</sup>. Deze werkwijze is in overeenstemming met het Unierecht. De Europese wetgever liet de lidstaten immers de keuze om een bedenktijd, een herroepingstermijn, dan wel een combinatie van beide in te voeren. J. VANNEROM, “Een bondig overzicht van het hypothecair kredietrecht 2.0”, *DCCR* 2016, afl. 111, (61) 65.

eenkomst als het ware annuleren<sup>176</sup>. Dergelijke *herroepingstermijn* is ook voorzien voor consumentenkredieten<sup>177</sup>.

43. Het herroepen van een kredietovereenkomst brengt heel wat praktische moeilijkheden met zich mee. Zo moet de consument bijvoorbeeld het opgenomen kapitaal terugstoren en de verschuldigde rente betalen. De kredietgever moet op zijn beurt onder meer de reeds gedane kapitaalaflossingen terugbetalen, alsook de door de consument betaalde dossierkosten<sup>178</sup>. Hij rekent deze kosten in principe door aan de consumenten, wat leidt tot duurdere kredieten<sup>179</sup>. De vraag rijst dus of de wetgever niet beter voor alle hypothecaire kredieten een bedenktijd had vastgelegd, ongeacht of zij een roerende of onroerende bestemming hebben. Bij een bedenktijd kan de consument 14 dagen wachten vooraleer hij het contract sluit. De consument kan dus door louter stilzitten de overeenkomst afwenden en zal zich minder moreel verbonden voelen. De drempel om het contract niet te sluiten zal minder groot zijn dan wanneer hij het kredietcontract moet herroepen<sup>180</sup>. Zoals reeds aangehaald is de bedenktijd uit de wet woonkrediet slechts facultatief. De consument kan afwachten, maar kan het aanbod ook onmiddellijk aanvaarden. Het was wellicht beter geweest een verplichte bedenktijd op te leggen, waarbij de consument het kredietaanbod gedurende een bepaalde periode niet mag aanvaarden. Zulke verplichte bedenktijd garandeert niet dat de kredietnemer het aanbod nog eens grondig doorneemt en overweegt, maar verhindert wel dat hij een overhaaste beslissing neemt<sup>181</sup>.

## H. Algemene gedragsregels

44. Op grond van het gemeen recht moet de kredietgever zich gedurende het volledige proces, dus ook in de precontractuele fase, gedragen op een normale en zorgvuldige

wijze<sup>182</sup>. Zowel voor consumentenkredieten als voor hypothecaire kredieten introduceert de wet woonkrediet deze algemene gedragsregel nu expliciet in het Wetboek van economisch recht<sup>183</sup>. Kredietgevers dienen zich op een eerlijke, billijke, transparante en professionele wijze te gedragen bij het toekennen van kredieten, bij het verlenen van adviesdiensten en bij het uitvoeren van een kredietovereenkomst, rekening houdend met de rechten en belangen van de consument<sup>184</sup>. Voor hypothecaire kredieten gaat deze bepaling terug op de richtlijn woonkrediet. De richtlijn consumentenkrediet bevat deze verplichting niet. In de voorbereidende werkzaamheden meent de wetgever dat de richtlijn consumentenkrediet zich niet verzet tegen dergelijke aanvulling<sup>185</sup>. Gelet op de maximale harmonisatie van het kader voor consumentenkredieten, is dit volgens ons niet correct. Het valt immers sterk te betwijfelen dat deze algemene gedragsregel buiten het geharmoniseerd gebied zou kunnen worden gesitueerd. Binnen het geharmoniseerd gebied kunnen nationale wetgevers geen bijkomende bescherming bieden<sup>186</sup>.

Wanneer een kredietgever een bijzondere precontractuele verplichting schendt, zoals bijvoorbeeld de verplichting tot inwinnen van informatie, kan de kredietnemer zich beroepen op die specifieke wetsbepaling. Leeft de kredietgever daarentegen alle precontractuele verplichtingen na, dan lijkt het moeilijk te beweren dat deze zich niet op een eerlijke, billijke, transparante en professionele wijze gedraagt. Stel dat dit in een bepaalde situatie toch het geval zou zijn, dan zou de gemeenschappelijke zorgvuldigheidsnorm een oplossing kunnen bieden. Met betrekking tot de precontractuele fase lijkt deze algemene gedragsregel dus niet veel bij te dragen. De regel kan wel functioneren als *safety net*. Hij zou een vangnet kunnen zijn wanneer de bepalingen niet langer voldoende bescherming bieden ten gevolge van toekomstige ontwikkelingen op de kredietmarkt.

<sup>176</sup>. Art. VII.138, § 1 WER. Deze bijdrage behandelt louter de precontractuele fase. Voor een verdere behandeling van het herroepingsrecht, zie art. VII.138 WER; D. BRULOOT, "Het herroepingsrecht in het Belgisch consumentenrecht anno 2015" in G. STRAETMANS en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (97) 98.

<sup>177</sup>. D. BRULOOT, "Het herroepingsrecht in het Belgisch consumentenrecht anno 2015" in G. STRAETMANS en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (97) 104. Zie E. TERRY, *Bedenktijden in het consumentenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 21-23 voor een onderscheid tussen bedenktijd en herroepingstermijn.

<sup>178</sup>. Art. VII.138, § 2 WER. Zie ook inzake consumentenkrediet: D. BRULOOT, "Het herroepingsrecht in het Belgisch consumentenrecht anno 2015" in G. STRAETMANS en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (97) 106-107.

<sup>179</sup>. D. BRULOOT, "Het herroepingsrecht in het Belgisch consumentenrecht anno 2015" in G. STRAETMANS en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (97) 101; H. EIDENMÜLLER, "Why Withdrawal Rights", *ERCL* 2011, afl. 1, (1) 5-6.

<sup>180</sup>. S.M. FRANKEN, "The Political Economy of the EC Consumer Credit Directive" in J. NIEMI, I. RAMSAY en W.C. WHITFORD (eds.), *Consumer Credit, Debt and Bankruptcy*, Oxford, Hart Publishing, 2009, (129) 142.

<sup>181</sup>. Zie hierover ook H. EIDENMÜLLER, "Why Withdrawal Rights", *ERCL* 2011, afl. 1.

<sup>182</sup>. Wetsontwerp wet woonkrediet, 29; art. 1382 BW.

<sup>183</sup>. Naar analogie met de richtlijn woonkrediet voerde de wetgever deze algemene gedragsplicht in in het Wetboek economisch recht.

<sup>184</sup>. Art. VII.70, § 1 WER en art. VII.130 WER.

<sup>185</sup>. Wetsontwerp wet woonkrediet, 15.

<sup>186</sup>. Zie *supra*.

#### 4. BEWIJSLAST BETREFFENDE DE PRECONTRACTUELE VERPLICHTINGEN

45. De richtlijn woonkrediet bepaalt niet wie de bewijslast draagt in het kader van de precontractuele verplichtingen. Is het de kredietgever die moet bewijzen dat hij alle verplichtingen heeft nageleefd, wanneer de kredietnemer beweert dat hij hieraan verzaakte? Of moet de kredietnemer, om de kredietgever aansprakelijk te kunnen stellen, bewijzen dat de kredietgever een bepaalde verplichting niet naleefde? Dit punt werd niet behandeld in de richtlijn woonkrediet.

46. Ook de richtlijn consumentenkrediet harmoniseert de bewijslast niet<sup>187</sup>. Het Hof van Justitie sprak zich hier evenwel over uit in het arrest *Consumer Finance*<sup>188</sup>. Het Hof bevestigde dat het de taak is van de lidstaten om de voorschriften over de bewijslast vast te stellen, maar dat ze hierbij wel het doeltreffendheidsprincipe moeten respecteren<sup>189</sup>. Het is voor de consument uiterst moeilijk om een negatief bewijs te leveren en bijvoorbeeld aan te tonen dat de kredietgever bepaalde informatie niet heeft opgevraagd. Dergelijke bewijslast op de consument leggen zou de doeltreffendheid van de richtlijn consumentenkrediet in het gedrang brengen en consumenten verhinderen de rechten uit de richtlijn uit te oefenen. Het Hof besloot dan ook dat de bewijslast wat betreft de informatie-inwinningsverplichting, de informatie- en toelichtingsverplichtingen en de kredietwaardigheidsbeoordeling niet op de consument mag worden gelegd<sup>190</sup>. De kredietgever kan de bewijslast inzake de informatie- en toelichtingsverplichting niet omzeilen door de consument een standaardbeding te laten ondertekenen, dat bepaalt dat de kredietgever de op hem rustende precontractuele verplichtingen volledig en naar behoren is nagekomen, aangezien dit de bewijslast zou

omkeren en de doeltreffendheid van de richtlijn in het gevaar zou brengen<sup>191</sup>. Hoewel deze rechtspraak betrekking had op de richtlijn consumentenkrediet, mag de draagwijdte van het arrest *Consumer Finance* hiertoe niet worden beperkt. Ook bij hypothecaire kredieten zal het immers uiterst moeilijk zijn voor de consument om een negatief bewijs te leveren en bijvoorbeeld aan te tonen dat geen passende toelichtingen werden gegeven<sup>192</sup>. Wil men de doeltreffendheid van de regeling waarborgen, dan moet ook hier de bewijslast op de kredietgever rusten<sup>193</sup>.

47. De nieuwe hypothecaire kredietregeling geeft op heldere wijze weer welke verplichtingen op de kredietgever en kredietnemer rusten. Het had nuttig geweest om ook de bewijslast duidelijk te regelen in het Wetboek van economisch recht. Voor consumentenkredieten bepaalt artikel VII.2 bijvoorbeeld dat de bewijslast in verband met de informatie-inwinning, raadgeving en kredietwaardigheidsbeoordeling op de kredietgever rust<sup>194</sup>. Wanneer de consument dus beweert dat de kredietgever geen informatie heeft ingewonnen, is de kredietgever aansprakelijk, tenzij hij kan aantonen dat hij wel degelijk een informatieaanvraagformulier heeft voorgelegd. Er werden geen gelijkaardige bepalingen opgenomen voor hypothecaire kredieten<sup>195</sup>. Wel verplicht het nieuwe artikel VII.126 WER de kredietgever om het informatieaanvraagformulier te bewaren, zolang het opgenomen hypothecair krediet niet is terugbetaald, dit met het oog op de bewijslevering<sup>196</sup>. Zoals reeds werd vermeld moet de hypothecaire kredietgever ook de procedures en informatie waarop de kredietwaardigheidsbeoordeling is gebaseerd bijhouden in een kredietdos-

<sup>187</sup>. Richtlijn consumentenkrediet.

<sup>188</sup>. Arrest *Consumer Finance*, overw. 23; D. BLOMMAERT en J. VANNEROM, "Kroniek gereguleerd kredietrecht 2010-2016", *Bank Fin.R.* 2016, afl. 11, (96) 110; arrest *Consumer Finance*, overw. 16 en 22.

<sup>189</sup>. Arrest *Consumer Finance*, overw. 23; R. STEENNOT, "De precontractuele verplichtingen van de kredietgever en de kredietbemiddelaar toegelicht door het Hof van Justitie" (noot onder arrest *Consumer Finance*), *Bank Fin.R.* 2015, afl. 3, (214) 216.

<sup>190</sup>. Arrest *Consumer Finance*, overw. 27 en 32; R. STEENNOT, "De precontractuele verplichtingen van de kredietgever en de kredietbemiddelaar toegelicht door het Hof van Justitie" (noot onder arrest *Consumer Finance*), *Bank Fin.R.* 2015, afl. 3, 214-220; D. BLOMMAERT en J. VANNEROM, "Kroniek gereguleerd kredietrecht 2010-2016", *Bank Fin.R.* 2016, afl. 11, (96) 112.

<sup>191</sup>. Arrest *Consumer Finance*, overw. 31; R. STEENNOT, "Le formalisme d'information et de conclusion du contrat" in C. BIQUET-MATHIEU (ed.), *Crédit aux consommateurs et aux P.M.E.*, Brussel, Larcier, 2016, (71) 110.

<sup>192</sup>. Zie ook D. BLOMMAERT en J. VANNEROM, "Kroniek gereguleerd kredietrecht 2010-2016", *Bank Fin.R.* 2016, afl. 11, (96) 112.

<sup>193</sup>. J. VANNEROM en E. CASIER, "De bescherming van de consument in hypothecair krediet in Europees perspectief" in G. STRAETMANS en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (257) 286; R. STEENNOT, "Le formalisme d'information et de conclusion du contrat" in C. BIQUET-MATHIEU (ed.), *Crédit aux consommateurs et aux P.M.E.*, Brussel, Larcier, 2016, (71) 101; F. DE PATOUL en V. SCHOONHEYT, "La responsabilité des prêteurs et des intermédiaires de crédit" in C. BIQUET-MATHIEU (ed.), *Crédit aux consommateurs et aux P.M.E.*, Brussel, Larcier, 2016, (127) 206; D. BLOMMAERT en J. VANNEROM, "Kroniek gereguleerd kredietrecht 2010-2016", *Bank Fin.R.* 2016, afl. 11, (96) 112; zie ook L. SALVINI RIZZATO, "La réaffirmation des principes du crédit responsable comme garantie de l'équilibre des droits des parties dans la phase précontractuelle", *Revue des affaires européennes* 2014, afl. 4, (831) 836-837.

<sup>194</sup>. Art. VII.2 WER. Zoals ook blijkt uit het arrest *Consumer Finance* valt de bewijslast buiten het maximaal geharmoniseerde gebied van de richtlijn consumentenkrediet. Bijgevolg is er geen strijdigheid. Zie hierover: D. BLOMMAERT, "De bescherming van de consument in het consumentenkredietrecht" in G. STRAETMANS en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (235) 249; J. VANNEROM en E. CASIER, "De bescherming van de consument in hypothecair krediet in Europees perspectief" in G. STRAETMANS en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (257) 249.

<sup>195</sup>. F. DE PATOUL en V. SCHOONHEYT, "La responsabilité des prêteurs et des intermédiaires de crédit" in C. BIQUET-MATHIEU (ed.), *Crédit aux consommateurs et aux P.M.E.*, Brussel, Larcier, 2016, (127) 206.

<sup>196</sup>. Art. VII.126, § 2, eerste lid WER.



sier, zodat de toezichthouder hier onmiddellijk inzicht in kan krijgen<sup>197</sup>.

## 5. SANCTIES BIJ SCHENDING VAN DE PRECONTRACTUELE VERPLICHTINGEN

48. De naleving van de precontractuele verplichtingen zal in grote mate afhangen van de sancties die de partijen kunnen oplopen bij overtreding. De sancties zullen in dit punt kort worden toegelicht voor zover zij relevant zijn voor de precontractuele fase. De richtlijn woonkrediet liet dit aspect hoofdzakelijk over aan de lidstaten. Net zoals bij consumentkredieten, moeten de sancties wel een *doeltreffend, evenredig en afschrikkend karakter* hebben<sup>198</sup>.

49. De remedies inzake hypothecair krediet zijn hoofdzakelijk een Belgisch product. Zij kunnen worden opgedeeld in burgerlijke, strafrechtelijke en administratieve sancties<sup>199</sup>. De partijen kunnen ook steeds beroep doen op het gemeen recht.

### A. Burgerlijke sancties

50. Het Wetboek van economisch recht bevatte reeds enkele burgerlijke sancties voor de overtreding van de hypothecaire kredietbepalingen<sup>200</sup>. De wet woonkrediet vervangt de bepalingen integraal en spitst de sancties toe op de nieuwe kredietregeling.

51. Artikel VII.209 WER bevat een specifieke sanctie voor een kredietgever die verzaakt aan de bepalingen over het opvragen van informatie<sup>201</sup>, het verstrekken van precontractuele informatie en het kredietaanbod<sup>202</sup>, de algemene gedragsregels<sup>203</sup> en de beoordeling van de kredietwaardigheid<sup>204</sup>. De sanctie verschilt naargelang het hypothecair krediet een roerende, dan wel een onroerende bestemming heeft.

Bij hypothecaire kredieten met een *roerende bestemming* kan de rechter de overeenkomst nietig verklaren of de verplichtingen van de consument verminderen tot het opgenomen kredietbedrag en hem ontslaan van een gedeelte of het

geheel van de nalatigheidsinteressen<sup>205</sup>. Deze regel herneemt de overeenkomstige bepalingen voor consumentkrediet<sup>206</sup>. Voor de hypothecaire kredieten die voor de wet woonkrediet als consumentkredieten werden gekwalificeerd, en die nu hypothecaire kredieten met een roerende bestemming uitmaken, zal de situatie dus niet wijzigen.

Voor de hypothecaire kredieten met een *onroerende bestemming* wilde de wetgever een gelijkaardige sanctie toepassen. Doorgaans zijn het kapitaal, en dus ook de interesten bij zulke kredieten echter een pak groter dan bij hypothecaire kredieten met een roerende bestemming. Wanneer men dezelfde sanctie toepast als bij de laatstgenoemde kredieten, zou een fout van de kredietgever met betrekking tot het verstrekken van precontractuele informatie bij een hypothecair krediet met een onroerende bestemming, bijvoorbeeld kunnen leiden tot een volledige kwijtschelding van de interest. Gelet op de omvang van de bedragen aan interesten bij dergelijke kredieten, zou dit overeenstemmen met een torenhoge schadevergoeding<sup>207</sup>. De wetgever besloot dan ook het kwijtschelden van de interesten bij zulke kredieten te temperen. De rechter kan de kredietgever veroordelen tot een schadevergoeding van hoogstens 30 of 40% van de interesten van het krediet, afhankelijk van de hoogte van het opgenomen kredietbedrag<sup>208</sup>. Het gaat om een maximale schadevergoeding. Hij kan een mildere sanctie toepassen, bijvoorbeeld wanneer de consument door een vormgebrek geen of slechts beperkte schade zou hebben opgelopen<sup>209</sup>. Indien deze bepaling zo moet worden geïnterpreteerd dat de consument zijn schade moet bewijzen om *überhaupt* recht te hebben op een vergoeding, zal zij geen voordeel bieden ten opzichte van het schadevergoedingsmechanisme uit het gemeen recht.

Ook de consument ontsnapt niet aan de burgerlijke sancties. Wanneer de consument de kredietgever onjuiste of onvolledige informatie heeft gegeven, kan de rechter de ontbinding van de kredietovereenkomst bevelen ten laste van de consu-

<sup>197</sup>. Wetsontwerp wet woonkrediet, 16. De wet woonkrediet voerde deze verplichtingen in voor hypothecaire kredieten, maar ook voor consumentkredieten (art. VII.77 WER; F. DE PATOUL en V. SCHOONHEYT, "La responsabilité des prêteurs et des intermédiaires de crédit" in C. BIQUET-MATHIEU (ed.), *Crédit aux consommateurs et aux P.M.E.*, Brussel, Larcier, 2016, (127) 179).

<sup>198</sup>. Art. 38, 1. richtlijn woonkrediet; zie in dit verband ook HvJ 27 maart 2014, C-565/12, *LCL Le Crédit Lyonnais*, ECLI:EU:C:2014:190.

<sup>199</sup>. X, "Financieel recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer", *OHRF* 2003, afl. 19, 225.

<sup>200</sup>. Zie oud art. VII.209 tot VII.214 WER.

<sup>201</sup>. Art. VII.126 WER.

<sup>202</sup>. Art. VII.127 WER.

<sup>203</sup>. Art. VII.130 WER.

<sup>204</sup>. Art. VII.133 WER.

<sup>205</sup>. Art. VII.209, § 1, 1<sup>o</sup> WER.

<sup>206</sup>. Wetsontwerp wet woonkrediet, 57; art. VII.201, eerste lid, 1<sup>o</sup> en 3<sup>o</sup> WER.

<sup>207</sup>. Wetsontwerp wet woonkrediet, 57.

<sup>208</sup>. Art. VII.209, § 1, 2<sup>o</sup> WER.

<sup>209</sup>. Wetsontwerp wet woonkrediet, 57.

ment, dit onverminderd de gemeenrechtelijke sancties<sup>210</sup>. Het gaat om een bijzonder zware sanctie. De ontbinding heeft immers de onmiddellijke opeisbaarheid van het nog verschuldigd saldo tot gevolg<sup>211</sup>. Met deze sanctie wil de Belgische wetgever niet enkel het verantwoord verstrekken van krediet, maar ook verantwoord opnemen van krediet stimuleren.

Deze burgerlijke sancties *kunnen* door de rechter worden opgelegd. De rechter is hiertoe niet verplicht en heeft een bepaalde appreciatiemogelijkheid<sup>212</sup>. Dit is anders voor de sanctie uit artikel VII.214/10 WER. Volgens deze *catch all*-bepaling mag de consument het krediet op ieder ogenblik en zonder enige vergoeding terugbetalen wanneer de kredietgever een verplichting of verbod vervat in het hoofdstuk over hypothecair krediet of de uitvoeringsbesluiten heeft geschonden. De consument hoeft niet aan te tonen dat hij schade heeft geleden. Bij vaststelling van inbreuk moet de rechter de sanctie onverminderd toepassen<sup>213</sup>. Aangezien dit meteen ook een einde maakt aan het kredietcontract en de consument het geleende bedrag moet terugbetalen, moet deze sanctie worden gezien als ultieme remedie. Wanneer de consument nog verder wil met de kredietgever, beroept hij zich beter op de eerder besproken bijzondere sancties of de sancties uit het gemeen recht<sup>214</sup>.

## B. Strafrechtelijke en administratieve sancties

**52.** Naast de burgerlijke sancties worden enkele precontractuele verplichtingen ook strafrechtelijk gewaarborgd. Zo

kan een strafrechtelijke geldboete worden opgelegd aan de kredietgever die verzaakt aan de bepalingen over reclame en de prospectus<sup>215</sup>. Schendt de kredietgever de verplichtingen inzake het opvragen van informatie, verstrekken van precontractuele informatie of kent hij een krediet toe na een negatieve kredietwaardigheidsbeoordeling dan kan, naast een strafrechtelijke boete, zelfs een gevangenisstraf worden opgelegd<sup>216</sup>. Deze sanctie kan ook worden toegepast wanneer de kredietgever wetens en willens niet de meest gepaste informatie geeft of niet het meest aangepaste krediet zoekt<sup>217</sup>.

**53.** Zoals reeds werd vermeld liet de Europese wetgever het vastleggen van de sancties over aan de lidstaten<sup>218</sup>. De richtlijn woonkrediet bepaalde wel dat elke administratieve sanctie wegens schending van de bepalingen inzake hypothecair krediet openbaar moet worden gemaakt, tenzij dit ernstig gevaar zou opleveren voor de financiële markten of de betrokken partijen in onevenredige mate zou schaden<sup>219</sup>. Deze bepaling werd niet expliciet overgenomen in de wet woonkrediet. Voor de precontractuele verplichtingen blijft artikel 43, § 3 van de wet hypothecair krediet wel relevant<sup>220</sup>. Volgens deze bepaling kan de kredietgever zijn (verplichte) inschrijving als hypotheekonderneming verliezen bij inbreuk op de bepalingen inzake hypothecair krediet. De FSMA maakt deze beslissing tot schrapping van inschrijving bekend in het *Belgisch Staatsblad*<sup>221</sup>. De imago-schade die deze bekendmaking zal meebrengen voor de kredietgever werkt afschrikkend, wat de doeltreffendheid ten goede komt.

## 6. EVALUATIE

**54.** Met de richtlijn woonkrediet is het eerste bindend Europees initiatief voor hypothecaire kredieten een feit. De Europese wetgever nam met dit instrument zijn verantwoordelijkheid op en kwam tegemoet aan de knelpunten van het oude regime. De nieuwe richtlijn heeft tot doel het consumentenvertrouwen in kredietgevers en hypothecaire kredietproducten te verstevigen. Daarenboven moet zij een sterke en geïntegreerde Europese markt voor woonkredieten tot stand brengen.

De Belgische wetgever heeft de Europese regelgeving omgezet via de wet woonkrediet. Deze wet wijzigt het toepassingsgebied van de hypothecaire kredietregeling ingrijpend. Voortaan zullen kredieten bedoeld voor het verwerven of behouden van onroerende goederen hypothecaire kredieten uitmaken, ongeacht of zij worden gewaarborgd door een hypotheek of recht op voor bewoning bestemde onroerende goederen. Bovendien zullen ook kredieten met een roerende bestemming onder de hypothecaire kredietregeling vallen,

<sup>210</sup> Art. VII.214/4 WER; deze sanctie werd ook vastgelegd voor consumentenkredieten, zie art. VII.204 WER.

<sup>211</sup> Ontwerp van wet op het consumentenkrediet, *Parl.St.* Senaat 1989-90, nr. 916/1, 67.

<sup>212</sup> Art. VII.209 WER en art. VII.214/4 WER.

<sup>213</sup> Wetsontwerp wet woonkrediet, 59.

<sup>214</sup> Art. VII.214/10, § 2 WER; zie ook J. CATARUZZA en J. VANDENBROUCKE, "La loi du 22 avril 2016 relative au crédit hypothécaire privé", *JT* 2017, afl. 12, (217) 219.

<sup>215</sup> Art. XV.87, 2° en 3° WER; art. XV.70 WER; art. VII.123, VII.124 en VII.125 WER.

<sup>216</sup> Art. VII.126, § 1 en § 2 WER; art. VII.133, § 2, eerste lid WER; art. VII.127 WER; art. VII.128 WER; art. XV.90, 11°, 15°, 16° en 19° WER; art. XV.70 WER.

<sup>217</sup> Art. VII.129 WER; art. VII.130 WER; art. XV.90, 19° WER; art. XV.70 WER.

<sup>218</sup> Art. 38, 1. richtlijn woonkrediet.

<sup>219</sup> Art. 38, 2. richtlijn woonkrediet.

<sup>220</sup> Art. 43, § 3, eerste lid wet 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet (*BS* 19 augustus 1992) (hierna: *wet hypothecair krediet*).

<sup>221</sup> Art. 43, § 3, derde lid wet hypothecair krediet.

voor zover zij worden gedekt door een hypothecaire zekerheid of een recht op voor bewoning bestemde onroerende goederen. Aangezien de nieuwe tekst voor zover als mogelijk overeenstemt met die voor consumentenkredieten en de Belgische wetgever de wijziging van het toepassingsgebied in rekening bracht bij het opstellen van de hypothecaire kredietregeling, zouden de gevolgen voor de betrokken consumenten eerder beperkt blijven.

**55.** De wet woonkrediet breidt het precontractueel luik sterk uit. De kredietgever moet tal van voorschriften naleven alvorens hij een hypothecair krediet aan een consument kan toekennen. De uitgebreide inlichtingen via reclame, prospectussen, standaardformulieren en passende toelichtingen moeten de consument helpen een gefundeerde beslissing te nemen. Daarenboven moet de kredietgever zelfs raad en advies geven over het meest geschikte krediet. Of dit gloednieuw precontractueel kader de consument ertoe zal brengen een overwogen besluit te nemen, valt sterk te betwijfelen. Consumenten die een woonkrediet wensen aan te gaan worden overspoeld door informatie. Deze *overload* aan informatie kan net de doeltreffendheid van de bescherming in het gedrang brengen. Een doorsnee consument heeft doorgaans niet de tijd of wil geen tijd maken om al deze informatie grondig te bestuderen. Ook voor kredietgevers wordt de kredietverlening duurder en ingewikkelder. Zij zullen de kosten wellicht doorrekenen aan de consument<sup>222</sup>. Men kan zich dus afvragen of het niet beter was geweest om, zeker in de beginfase van de kredietverstrekking, de consument slechts beperkte, overzichtelijke en noodzakelijke inlichtingen te verstrekken. Hierbij zou het ESIS een rol kunnen vervullen. Dit standaardformulier geeft in tabelvorm de belangrijkste informatie over het krediet weer. De consument kan de informatie die hij zoekt eenvoudig terugvinden en vergelijken met andere kredietproducten. Het ESIS is dus een uitstekend instrument om te gaan *shoppen* bij meerdere kredietgevers en kredieten met elkaar te vergelijken.

De nieuwe wet voorziet voor hypothecaire kredieten met een roerende bestemming in een herroepingstermijn. De consument kan terugkomen op het eerder gesloten kredietcontract, zonder opgave van de reden. Het herroepen van een kredietovereenkomst brengt echter praktische moeilijkheden en kosten met zich mee. Het zou dus wellicht beter geweest zijn om ook voor hypothecaire kredieten met een roerende bestemming een bedenktijd vast te leggen, zoals de wetgever deed voor hypothecaire kredieten met een onroerende bestemming. Tijdens de bedenktijd kan de consument nadenken over het al dan niet aanvaarden van het kredietaanbod. De bedenktijd uit de wet woonkrediet is helaas slechts facultatief. Zij dwingt de consument geenszins om na

te denken, integendeel, de consument kan het krediet aangaan vlak nadat hij het kredietaanbod (en het ESIS) heeft ontvangen. Wanneer we daarentegen een dwingende bedenktijd zouden opleggen, kunnen we de consument verplichten om tenminste even te bezinnen vooraleer het krediet aan te gaan.

Hoewel de consument informeren de eerste stap is om het verantwoord verstrekken en opnemen van krediet te verzekeren, heeft de informatieverplichting een niet te onderschatten zwakte. Het is immers niet omdat de consument de nodige informatie ontvangt, dat hij deze ook begrijpt of in rekening neemt<sup>223</sup>. Terecht heeft de wetgever hier een grote rol toebedeeld aan de kredietgever. Kredietgevers moeten informatie inwinnen over de kredietwaardigheid van de consument en inschatten of de consument in staat is om het krediet terug te betalen. Kredietnemers zonder de nodige financiële capaciteit kunnen geen krediet aangaan. Diegenen die hiertoe wel in staat worden geacht, krijgen advies over het meest geschikte krediet. Het is echter niet de bedoeling dat de verantwoordelijkheid volledig naar de kredietgever wordt verschoven, wanneer de kredietnemer niet in staat blijkt te zijn om zijn verplichtingen na te komen. De kredietgever moet de consument op de hoogte brengen van alle aspecten van het krediet, maar de uiteindelijke beslissing ligt bij de consument. In dezelfde lijn bepaalt de preambule van de richtlijn woonkrediet dat de beoordeling van de kredietwaardigheid niet mag inhouden dat de aansprakelijkheid van de consument voor het niet nakomen van zijn verplichtingen aan de kredietgever wordt overgedragen.

**56.** De wet woonkrediet verving de hypothecaire kredietregeling integraal. Toch moet haar impact op de Belgische kredietpraktijk enigszins worden genuanceerd. Een aanzienlijk deel van de verplichtingen in de precontractuele fase was reeds impliciet aanwezig in het Belgisch recht op grond van de algemene zorgvuldigheidnorm. Dit wil niet zeggen dat de consument niet beter gebaat is bij een duidelijke wettekst met concrete, heldere bepalingen. Ook de kredietgevers beschikken nu over een overzichtelijk instrument met hun verplichtingen in de precontractuele fase. Dit biedt meer transparantie dan wanneer de principes zijn verspreid in gemeen recht en rechtspraak. Door het codificeren van deze gemeenschappelijke verplichtingen, vallen zij nu ook onder het bijzonder sanctiemechanisme uit het Wetboek van economisch recht. Verder waren ook niet alle bepalingen van de nieuwe regeling inzake woonkredieten reeds impliciet aanwezig in het Belgische rechtssysteem. We kunnen dus besluiten dat de wet woonkrediet een aantal sterke vernieuwingen bevat. Wij zijn alvast benieuwd naar de concrete impact van deze wetgeving op de hypothecaire kredietpraktijk.

<sup>222</sup> S.M. FRANKEN, "The Political Economy of the EC Consumer Credit Directive" in J. NIEMI, I. RAMSAY en W.C. WHITFORD (eds.), *Consumer Credit, Debt and Bankruptcy*, Oxford, Hart Publishing, 2009, (129) 139.

<sup>223</sup> O. BEN-SHAHAR en C. E. SCHNEIDER, *More than you wanted to know*, Princeton, Princeton University Press, 2014, 101-103.