

# Hypotheekfraude: grote persoonlijke gevolgen

20-8-2024 | Hypotheekfraude

Mr. V.S.T. Leenders



In de afgelopen tijd is er in de media **aandacht geweest voor hypotheekfraude<sup>1</sup>**. Het OM heeft een inkijkje gegeven in **een groot onderzoek<sup>2</sup>**. Dat laat zien hoe het werkt en hoe je hierbij betrokken kunt raken. Dat kan ongewild of onbedoeld zijn zoals wij in onze praktijk al enkele keren voorbij zagen komen.

**Hypotheekfraude is een fenomeen dat tot grote gevolgen kan leiden, ook als je onbedoeld betrokken bent geraakt. Die gevolgen zijn niet alleen strafrechtelijk. Denk aan: uitsluiting van bancaire dienstverlening voor een hele lange periode en gedwongen verkoop van een huis met alle (financiële) gevolgen van dien. Dit maakt temeer dat goed advies nodig is als u met een verwijt van hypotheekfraude te maken krijgt.**

## **Wat is hypotheekfraude?**

De eisen voor het krijgen van een hypothecaire lening zijn in het algemeen dat er voldoende inkomen is en voldoende zekerheid. Zowel met stukken over inkomen (werknemersverklaring, salarisstroken, jaarstukken) als in taxatierapporten kan bij hypotheekfraude 'gerommeld' worden.

Hoewel over een taxatiebedrag altijd gediscussieerd kan worden, is bijvoorbeeld **het vermelden van 'niet verhuurd' terwijl het pand 'wel verhuurd' is al snel een overduidelijke valsheid in geschrift<sup>3</sup>**.

In de meeste strafzaken is vooral gefraudeerd met inkomensgegevens. Zo ook in een zaak die bekendheid heeft gekregen door een televisieprogramma in december 2009. Een man deed zich voor als bemiddelaar voor het verkrijgen van woonruimte. Hij liet katvangers, waarvoor hij onjuiste salarisstroken en werknemersverklaringen opmaakte, woningen aankopen voor te hoge prijzen. De coopsom werd door de bemiddelaar opgestreken. De katvangers kwamen op enig moment in de financiële problemen omdat zij de hypotheeklasten niet konden opbrengen, met executieveilingen en torenhoge restschulden tot gevolg. De man werd **veroordeeld tot zes jaar gevangenisstraf (in cassatie ging hier twee jaar later nog een half jaar van af) en zijn bankrekeningen en panden werden verbeurd verklaard<sup>4</sup>**.

Wat deze zaak duidelijk maakt is dat het bij hypotheekfraude soms moeilijk is om vast te stellen of het gaat om een dader of slechts iemand die als katvanger uiteindelijk slachtoffer is geworden. Hadden de katvangers immers niet beter moeten opletten?

‘Ook dat is soms een doos van Pandora voor ondernemers en burgers die niet in strafrecht of in witwassen gespecialiseerd zijn’

Maar in het huidige anti-witwasklimaat wordt ook van personen die meer aan de slachtofferkant zitten heel veel oplettendheid verwacht, zowel in het strafrecht als van financiële instellingen als gevolg van [de verplichtingen die zij hebben op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme \(Wwft\)](#)<sup>5</sup>.

#### **Witwassen: een dienstbetrekking of toch niet?**

Er zijn ook situaties waarin hypotheekfraude wordt gepleegd doordat de hypotheekaanvrager in het geheel geen fiscaal verantwoord inkomen heeft. Dan van witwassen. Het gaat dan om personen die alleen contant inkomen hebben, bijvoorbeeld uit illegale werkzaamheden. Dit is de situatie waar hiervoor aangehaalde recente nieuwsberichten over gingen.

Uit het door die artikelen geboden inzicht blijkt dat er veel schakels bij betrokken zijn en dat al die schakels ‘dader’ of ‘slachtoffer’ kunnen zijn. Soms stelt een bedrijf willens en wetens een arbeidscontract op terwijl er geen werk wordt verricht, maar soms worden contracten, werkgeversverklaringen en salarisstroken ook vervalst zonder dat het bedrijf dit weet. Het beeld dat oprijst is dat er heel veel pionnen worden ingezet om contant (drugs)geld ‘om te katten’ tot een bancaire geldstroom waarmee een keurige huisje-boompje-beestje-façade kan worden opgetuigd. En dat is precies wat een witwasser wil: aan illegaal verdiend geld de schijn geven van legaal verdiend inkomen.

#### **Dader of slachtoffer**

Wij zien met de regelmaat van de klok situaties voorbijkomen waarin het OM iemand verwijt te hebben meegewerkt aan hypotheekfraude terwijl hij of zij slechts als ‘pion’ is ingezet: een bedrijfslogo kan zijn misbruikt, identiteits- en bedrijfsgegevens kunnen zijn gestolen, en ook – heel ouderwets maar nog steeds doeltreffend –

handtekeningen worden nagemaakt, zelfs digitale handtekeningen. In die situaties gaan wij dan met de cliënt na waar het misbruik kan zijn ontstaan.

Het OM verwijt verdachten al snel dat ze drommels goed wisten dat ze zich hebben ingelaten met het witwassen van drugsgeld, terwijl iemand ‘alleen maar’ contant geld heeft aangenomen zonder de oorsprong te weten. Deze zwart-witte zienswijze op dader- en slachtofferschap is een gevolg van hoe bewijs van het strafbare feit ‘witwassen’ werkt: als een transactie er verdacht uitziet, dan draait de bewijslast als het ware om en [moet de betrokkene bij de transactie maar aantonen dat het om een legale transactie ging](#)<sup>6</sup>. En wanneer ziet een transactie er verdacht uit? Ook dat is soms een doos van Pandora voor ondernemers en burgers die niet in strafrecht of in witwassen gespecialiseerd zijn. Rechters, en ook het OM, gaan uit van [‘typologieën’: handelwijzen die al vaker met witwassen zijn geassocieerd](#)<sup>7</sup>. Contant geld speelt daarin vaak een rol, dat is dan nog een concreet kenmerk. Maar een ander kenmerk is veel abstracter, namelijk of er een “legale economische verklaring” is voor een transactie. Van burgers, maar vooral van ondernemers, wordt dus nogal wat verwacht aan alertheid. Te veel, zo zien wij in de praktijk.

Ook hier kunnen onze witwasspecialisten helpen: het is zaak om goed naar voren te brengen dat iemand geen achterliggende criminaliteit hoefde te vermoeden. Hiermee kan een vervolging voor witwassen tot een sepot of vrijspraak leiden. Of het aanmerkelijk lichtere strafbare feit van ‘schuldwitwassen’ kan in beeld komen, en daarmee kan een gang naar de strafrechter soms vermeden worden omdat dit met een transactie of strafbeschikking kan worden afgedaan. [Dat maakt allemaal nogal uit voor een strafblad](#)<sup>8</sup>.

# Tot slot

## Bronnen

- 1 | <https://fd.nl/samenleving/1523441/hoe-een-poef-vol-drugsgeld-leidde-tot-oprollen-van-hypotheekbende>
- 2 | <https://fd.nl/samenleving/1522875/crimineel-netwerk-kocht-honderden-woningen-via-listige-hypotheekfraude>
- 3 | <https://uitspraken.rechtspraak.nl/detail?id=ECLI:NL:PHR:2022:356>
- 4 | <https://uitspraken.rechtspraak.nl/detail?id=ECLI:NL:GHDHA:2019:869>
- 5 | <https://www.jaeger.nl/expertise/wwft/>
- 6 | <https://www.jaeger.nl/hoe-kan-een-verdenking-van-witwassen-tot-vrijspraak-leiden/>
- 7 | <https://www.fiu-nederland.nl/typologieen/>
- 8 | <https://www.jaeger.nl/krijg-ik-een-strafblad/>
- 9 | <https://www.jaeger.nl/expertise/wwft/>
- 10 | <https://www.jaeger.nl/lastige-vragen-van-de-bank/>
- 11 | <https://www.nvb.nl/themas/veilig-bankieren/waarschuwingsregisters-van-banken/>
- 12 | <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHDHA:2021:482>
- 13 | <https://www.kifid.nl/kifidregistratie-van-persoonsgegevens-niet-standaard-8-jaar/>
- 14 | <https://www.jaeger.nl/advocaten-en-medewerkers/>

### Zwarte lijsten van banken

In veel van onze blogs schrijven wij over [Wwft-controles van banken](#)<sup>9</sup> en de [lastige vragen die zij kunnen stellen](#)<sup>10</sup> over transacties en vermoedens van fraude. Als een bank een vermoeden heeft van hypotheekfraude, dan wordt al snel aangenomen dat iedere betrokkene 'dader' is. Dat betekent in ieder geval dat de bank de hypotheek beëindigt en er dus een nieuwe hypotheek bij een andere bank moet worden aangevraagd. Daar stopt het vaak niet. Cliënten komen regelmatig jarenlang op 'zwarte lijsten' van een bank waardoor die bank afscheid van ze neemt – alle rekeningen opzegt – en hen nooit meer als cliënt wil hebben. Nog weer een stap erger is opname in het [Extern Verwijzingsregister](#)<sup>11</sup> waarin banken elkaar waarschuwen voor fraudeurs. Geen enkele bank wil je dan meer als cliënt en dat betekent in ieder geval dat je je huis gedwongen moet verkopen en maar moet zien waar je nog een nieuwe bankrekening kunt openen.

Voor opname op deze zwarte lijsten is geen strafrechtelijke veroordeling vereist. Maar als slachtoffer van hypotheekfraude krijg je, ook als er geen strafzaak is of is geweest, het vaak moeilijk gedaan om uit zo'n register te worden verwijderd. Je moet dan bijna aantonen dat je ONSchuldig bent, in plaats van dat de bank moet aantonen dat er voldoende vermoeden van schuld is. Een feitelijke omkering van de bewijslast, zo blijkt uit [een uitspraak van het Haagse Gerechtshof uit 2021](#)<sup>12</sup>. Als je eenmaal in zo'n register staat, dan is dat vaak voor acht jaar, hoewel inmiddels langzamerhand bij banken doordringt dat dat soms wel een hele zware sanctie is en [die termijn maatwerk moet zijn](#)<sup>13</sup>, en ook wel korter kan.

Kortom: krijg je te maken met een verwijt van hypotheekfraude, door een bank of door het OM, kom dan snel in actie en vraag advies aan onze [specialisten](#)<sup>14</sup>.

## Meer informatie of advies?

Kijk op [www.jaeger.nl/kennisbank](http://www.jaeger.nl/kennisbank) voor meer informatie over diverse onderwerpen en thema's. Als u vragen heeft, advies nodig heeft of een probleem wilt oplossen, kunt u contact opnemen met ons. Wij staan voor u klaar. U kunt ons bereiken op 020 - 676 04 81 of mail ons op [info@jaeger.nl](mailto:info@jaeger.nl)