

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2015-362 d.d.
30 november 2015**

**(mr. J.S.W. Holtrop, voorzitter, drs. A. Adriaansen en mr. J.W.M. Lenting, leden en
mr. F. Faes, secretaris)**

Samenvatting

Consument heeft bij de bank een hypothecaire geldlening afgesloten voor de financiering van een woning. Op grond van de hypotheekakte mag Consument de woning niet zonder schriftelijke toestemming van de bank verhuren. Op een gegeven moment heeft Consument aan de bank om toestemming verzocht om de woning te verhuren. De bank heeft dit verzoek tot verhuur afgewezen. Een jaar later vraagt Consument wederom toestemming, waarna de Bank wel toestemming geeft tot verhuur. Consument vordert misgelopen huurinkomsten. De Commissie stelt voorop verhuur van de woning alleen is toegestaan na toestemming van de bank. De bank mag deze toestemming weigeren, tenzij er sprake is van misbruik van deze bevoegdheid. Van misbruik van de bevoegdheid is in het onderhavige geval niet gebleken. De vordering wordt afgewezen.

Consument,

tegen

de coöperatieve Coöperatie Rabobank [plaats] en omstreken U.A., gevestigd te [plaats], hierna te noemen de Bank.

1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:

- het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- het verzoek tot geschilbeslechting van Consument, ontvangen op 8 april 2015;
- het verweerschrift van de Bank;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van de Bank.

2. Overwegingen

De Commissie heeft het volgende vastgesteld.

Tussenkost van de Ombudsman Financiële Dienstverlening heeft niet tot oplossing van het geschil geleid. Beide partijen zullen het advies van de Commissie als bindend aanvaarden. Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 25 september 2015 en zijn aldaar verschenen.

3. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

3.1. In 2009 heeft de Bank aan Consument een hypothecaire geldlening met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) (hierna: de geldlening) verstrekt voor de aankoop van een woning te [plaats] (hierna: de woning). Als zekerheid voor de terugbetaling van de geldlening heeft de Bank een eerste hypotheekrecht verkregen op de woning. In de hypotheekakte is bepaald dat zonder schriftelijke toestemming van de Bank de woning niet mag worden verhuurd.

3.2. Omdat Consument met haar vriend elders is gaan samenwonen en de woning daardoor leeg kwam te staan, heeft zij zich in juli 2012 tot de Bank gewend met het verzoek om de woning tijdelijk te mogen verhuren. Bij brief van 28 september 2012 heeft de Bank dit verzoek afgewezen. In deze brief is voor zover relevant het volgende opgenomen:

“[...]”

Door de huurinkomsten verbetert weliswaar uw financiële positie op korte termijn, maar de totale hypotheeklasten blijven structureel te hoog in verhouding tot uw totale inkomsten.

Daarnaast is de kans groot dat als u de woning verhuurt u bij verkoop uw hypothecaire financiering niet geheel kunt aflossen. U houdt een schuld over.

Een huurder geniet namelijk huurbescherming, ook bij tijdelijk verhuur. U loopt daardoor het risico dat de huurder na de overeengekomen huurperiode er niet uitgaat, ook niet na tussenkomst van de rechter. De woning kan dan alleen nog worden verkocht in verhuurde staat, houdt u mogelijk een restschuld over.

U heeft een financiering met Nationale Hypotheekgarantie. Indien u de woning gaat verhuren zonder toestemming van de bank heeft dit gevolgen voor de financiering. De Nationale Hypotheekgarantie komt dan te vervallen.

Alles overwegende vinden wij het niet acceptabel om u verhuur van uw woning toe te staan.”

3.3. Na een bespreking tussen (een andere adviseur van) de Bank en Consument in oktober 2013, is de Bank opnieuw gaan onderzoeken of zij bereid was om toestemming tot verhuur van de woning te verlenen. Omdat het een geldlening met NHG betrof, heeft de Bank aan de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (hierna: de Stichting) gevraagd of zij akkoord gaat met de verhuur. De Stichting heeft hiermee ingestemd. Bij brief van 21 oktober 2013 heeft de Bank Consument toestemming gegeven tot verhuur van de woning. Vanaf 1 november 2013 heeft Consument de woning verhuurd.

3.4. De woning is per 12 februari 2014 verkocht. Na de verkoop van de woning had Consument een restschuld van € 8.000,-.

4. De vordering en grondslagen

- 4.1. Consument vordert dat de Bank wordt veroordeeld tot vergoeding van € 8.051,36.
- 4.2. Aan deze vordering legt Consument het volgende ten grondslag:
- De Bank heeft misbruik gemaakt van haar bevoegdheid door in 2012 geen toestemming tot verhuur van de woning te verlenen. Als de eerste bank-adviseur in 2012 als een bekwaam adviseur had gehandeld, had de Stichting toen ook toestemming gegeven tot verhuur van de woning. Het beleid van de Stichting met betrekking tot verhuur van een woning is sinds 2009 namelijk niet gewijzigd. Uit navraag bij de Stichting is gebleken dat de Bank in 2012 geen toestemming tot verhuur van de woning heeft gevraagd. Daarnaast zijn de overige omstandigheden in 2012 gelijk aan die in 2013.
 - Door in 2012 geen toestemming tot verhuur van de woning te verlenen, heeft Consument geen gebruik kunnen maken van de mogelijkheid om de huuropbrengsten in mindering te brengen op de restschuld. In september 2012 had Consument reeds potentiële huurders die € 550,- per maand zouden gaan betalen voor de woning.
- 4.3. De Bank voert verweer waarop hierna, voor zover van belang, nader wordt ingegaan.

5. Beoordeling

- 5.1. Voorop staat dat in de hypotheekakte is bepaald dat Consument de woning niet zonder schriftelijke toestemming van de Bank mag verhuren. Het is in beginsel aan de Bank of zij deze toestemming wenst te verlenen; het behoort tot haar beleidsvrijheid. Dit betekent dat de Bank deze toestemming dan ook mag weigeren. Dit kan echter anders zijn indien er sprake is van misbruik van die bevoegdheid.
- 5.2. De Bank heeft in dit kader gesteld dat zij in 2012 het verzoek van Consument tot verhuur heeft afgewezen omdat er geen sprake was van een dreigende discontinuïteit om de te betalen rente aflossingen en inleg te voldoen en de Stichting geen toestemming tot verhuur heeft verleend. Het behoort tot de beleidsvrijheid van de Bank om te bepalen of en onder welke voorwaarden zij toestemming wenst te verlenen voor verhuur. Ook al had NHG ingestemd met de verhuur, dan was het nog aan de Bank om te bepalen of zij haar toestemming wenste te verlenen.
- 5.3. De Commissie is van oordeel dat, hoewel de door de Bank in de afwijzingsbrief en tijdens deze procedure gebruikte argumenten op het eerste gezicht niet geheel congruent zijn, dit onvoldoende is om aan te nemen er sprake is van misbruik van de aan de Bank toekomende bevoegdheid. Daarbij kan in het midden worden gelaten of in 2012 al dan niet toestemming tot verhuur is gevraagd aan de Stichting; ook al had de Stichting toestemming gegeven dan was het uiteindelijk aan de Bank of zij deze toestemming wenste te verlenen.
- 5.4. Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de klacht van Consument ongegrond is en de vordering dient te worden afgewezen. Alle overige door partijen ingebrachte stellingen en argumenten kunnen niet tot een ander oordeel leiden en zullen derhalve onbesproken blijven.

5.5. Ten overvloede wordt overwogen dat de communicatie van de Bank richting Consument ondermaats is geweest. Van de Bank had mogen worden verwacht dat zij eenduidig en duidelijk communiceert; daarin past geen wisselende en tegenstrijdige argumentatie.

6. Beslissing

De Commissie stelt bij bindend advies vast dat de vordering van Consument wordt afgewezen.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van beslissingen van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Daarbij geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Op de website van Kifid vindt u praktische informatie over het instellen van beroep. Zie hiervoor:

www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld