

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2016-154 d.d. 6 april 2016**  
**(mr. R.J. Paris, voorzitter, drs. A. Adriaansen en mr. A.P. Luitingh, leden en mr. F. Faes, secretaris)**

**Samenvatting**

Consumenten hebben een nieuwe woning gekocht en willen hun oude woning verhuren. De Bank heeft het verzoek tot verhuur geweigerd. In de voorwaarden is een verbod tot verhuur opgenomen. De Commissie oordeelt dat het in beginsel aan de Bank is of zij deze toestemming verleent. Dit behoort tot haar beleidsvrijheid. Zij kan de toestemming dan ook weigeren. Dit kan echter anders zijn indien zij gebruik maakt van deze beleidsvrijheid op een wijze die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Het is de Commissie niet gebleken dat de weigering van de Bank tot verhuur in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was. De vordering wordt afgewezen.

Consumenten,

tegen

de coöperatie Coöperatieve Rabobank Amsterdam U.A., gevestigd te Amsterdam, 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 Consumenten, ontvangen op 21 april 2015;
- het verweerschrift van de Bank;
- de repliek van Consumenten;
- de dupliek van de Bank;
- de pleitnotitie van Consumenten;
- het e-mailbericht van de Bank d.d. 14 december 2015; en
- de brief van Consumenten van 10 maart 2016.

**2. Overwegingen**

De Commissie heeft het volgende vastgesteld.

Tussenkomst 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 16 oktober 2015 en zijn aldaar verschenen.

### 3. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

- 3.1. In 2007 hebben Consumenten met de Bank een hypothecaire geldlening (hierna: 'geldlening 1') gesloten met een hoofdsom van € 318.000,- voor de financiering van een appartement aan [straat X] te [plaats] (hierna: het appartement). Als zekerheid voor de terugbetaling van geldlening 1 heeft de Bank een recht van hypotheek verkregen op het hiervoor genoemde appartement.
- 3.2. Op geldlening 1 zijn de Algemene voorwaarden voor hypotheek van de Rabobankorganisatie 1992 (hierna: de Voorwaarden) van toepassing. In de Voorwaarden is – voor zover relevant – het volgende bepaald:

“(…)

#### **3 Verbodsbepalingen**

Zonder schriftelijke toestemming van de bank is het de hypotheekgever verboden:

- a het onderpand te verhuren, te verpachten, te vervrachten, of anderszins in gebruik af te staan of gebruik daarvan door derden te gedogen, vooruitbetaling van huur-, pacht- of vrachtpenningen te bedingen of te aanvaarden, het recht op huur-, pacht- of vrachtpenningen te vervreemden, te verpanden of anderszins te bezwaren;

(…)”

- 3.3. In 2011 hebben Consumenten een (nieuwe) hypothecaire geldlening (hierna: 'geldlening 2') gesloten met de Bank met een hoofdsom van € 540.000,- voor de financiering van een nog te bouwen woning aan [straat Y] te [plaats] (hierna: de nieuwbouwwoning). Als zekerheid voor de terugbetaling van geldlening 2 heeft de Bank een recht van hypotheek verkregen op de nieuwbouwwoning. De oplevering van de nieuwbouwwoning was voorzien voor 2013.
- 3.4. In 2013 hebben Consumenten het appartement laten taxeren. Indien Consumenten het appartement op dat moment zouden verkopen, zou er een hypothecaire restschuld ontstaan van € 18.000,-. Ter voorkoming van een restschuld, hebben Consumenten de Bank verzocht om toestemming voor verhuur van het appartement. De Bank heeft geen toestemming gegeven voor verhuur van het appartement.

### 4. De vordering en grondslagen

- 4.1. Consumenten vorderen dat voor recht wordt verklaard dat de Bank toerekenbaar is tekortgeschoten in haar verplichtingen jegens Consumenten.
- 4.2. Aan deze vordering leggen Consumenten ten grondslag dat de Bank jegens hen toerekenbaar is tekortgeschoten in haar verplichtingen c.q. haar zorgplicht heeft geschonden door geen toestemming te verlenen voor verhuur van het appartement. In dit kader voeren Consumenten het volgende aan:
  - de weigering van de Bank om toestemming te geven voor verhuur van het appartement is in strijd met de redelijkheid en billijkheid.

De belangen van de Bank zijn in het geheel niet in het geding in deze. Het verlenen van medewerking aan het verzoek van Consumenten leidt niet tot benadeling van de positie van de Bank; er is geen risico aan verbonden voor de Bank. Bovendien heeft de Bank geen oog voor de gerechtvaardigde belangen van Consumenten, te weten het voorkomen van een restschuld bij verkoop van het appartement.

- de Bank heeft niet adequaat gereageerd op het verzoek van Consumenten tot verhuur van het appartement en heeft de afwijzing van dit verzoek onvoldoende gemotiveerd.

4.3. Op de stellingen die de Bank aan haar verweer ten grondslag legt wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

## **5. Beoordeling**

5.1. Na zitting zijn partijen in de gelegenheid gesteld tot een minnelijke regeling te komen. Een en ander heeft niet tot oplossing van het geschil geleid. Daarom zal de Commissie zich over de kwestie uitspreken.

5.2. Voorop staat dat in artikel 3 van de Voorwaarden is bepaald dat het voor Consumenten verboden is de woning zonder schriftelijke toestemming van de Bank te verhuren. Het is in beginsel aan de Bank of zij deze toestemming verleent. Dit behoort tot haar beleidsvrijheid. Zij kan de toestemming dan ook weigeren. Dit kan echter anders zijn indien zij gebruik maakt van deze beleidsvrijheid op een wijze die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

5.3. Het is de Commissie niet gebleken dat de weigering van de Bank tot verhuur in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was. De Bank heeft als reden voor de weigering gesteld dat haar zekerheden (en daarmee haar eventuele verhaalsmogelijkheden) door het verlenen van toestemming tot verhuur zouden worden afgezwakt en dat zij daarom in beginsel geen verhuurde panden wenst te financieren. Een dergelijke risicoafweging valt naar het oordeel van de Commissie geheel binnen de kaders van beleidsvrijheid, zodat van een ontoelaatbare grond om geen toestemming voor verhuur te verlenen in dit geval geen sprake is. Dat de Bank thans bereid is een uitzondering te maken, doet aan het bovenstaande niet af.

5.4. De Commissie verwierpt de stelling van Consumenten dat de Bank niet adequaat heeft gereageerd op het verzoek tot verhuur en de afwijzing van dit verzoek onvoldoende heeft gemotiveerd. Gebleken is dat de Bank het verzoek van Consumenten heeft beoordeeld en de mogelijkheden om toestemming te verlenen heeft onderzocht. De Commissie begrijpt dat hier redelijkerwijs enige tijd mee gemoeid is geweest. Bovendien is – anders dan Consumenten menen – niet gebleken dat de Bank de afwijzing onvoldoende heeft gemotiveerd. Ook in dat opzicht kan de Bank dus geen verwijt worden gemaakt.

5.5. Gelet op het voorgaande oordeelt de Commissie dat de klacht van Consumenten 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.

## **6. Beslissing**

De Commissie stelt bij bindend advies vast dat de vordering van Consumenten 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](http://www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld)