

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2016-190
(mr. A.M.T. Wigger, voorzitter, terwijl mr. P.G. Salvadori, secretaris)**

Klacht ontvangen op	: 18 augustus 2015
Ingesteld door	: Consument
Tegen	: Coöperatieve Rabobank West-Friesland U.A., gevestigd te Hoorn, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak	: 22 april 2016
Aard uitspraak	: Bindend advies

Samenvatting

Contractsvrijheid bij het al dan niet aangaan van een hypothecaire geldlening. Consument, die al tientallen jaren bankiert bij de Bank, wenst op basis van de overwaarde van zijn huidige woning een tweede woning te financieren om duurzaam gescheiden te gaan wonen met zijn echtgenote. De Bank weigert deze tweede financiering omdat de aangeboden leenvorm niet geschikt zou zijn voor de aankoop van onroerend goed. De Bank dient hiervoor namelijk te toetsen of de lasten van de nieuwe lening kunnen worden voldaan uit de inkomsten van consument en die toets valt negatief uit. De Commissie overweegt dat de Bank niet kan worden gedwongen om een overeenkomst met consument aan te gaan. Van een onvoorwaardelijk toezegging is in dit geval niet gebleken. Voorts heeft de bank om meer duidelijkheid gevraagd ten aanzien van de toekomstige woonsituatie om te bepalen of zij eventueel tot het aanbieden van de geldlening wilde overgaan. Naar objectieve maatstaven bezien is de weigering van de Bank niet als onrechtmatig of anderszins ontoelaatbaar te kwalificeren. De vordering wordt afgewezen.

1. Procesverloop

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

- de klachtbrief van Consument met bijlagen;
- de email van Consument van 25 oktober 2015;
- het verweerschrift van de Bank;
- de reactie van Consument op het verweerschrift (replik)
- de reactie van de Bank op de repliek (dupliek)

De Commissie stelt vast dat partijen haar advies als bindend zullen aanvaarden. Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 29 maart 2016 te Den Haag en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

Bij de beoordeling van de klacht gaat de Commissie uit van de volgende feiten.

2.1 Tussen Consument en dienst echtgenote enerzijds en de Bank anderzijds bestaat een overeenkomst van hypothecaire geldlening.

Vanwege de wens van Consument en diens echtgenote om duurzaam gescheiden van elkaar te gaan wonen, heeft Consument zich begin 2015 tot de Bank gewend om de mogelijkheid van een financiering van een nieuwe woning te bespreken. Daarbij was het uitgangspunt dat de overwaarde van de reeds in eigendom zijnde woning zou worden benut om een nieuwe woning te kunnen financieren.

2.2 Een eerste adviesgesprek heeft plaatsgevonden op 20 februari 2015. Tijdens en na dit gesprek heeft de Bank te kennen gegeven geen lening te kunnen aanbieden.

2.3 Op 20 maart 2015 heeft een tweede adviesgesprek plaatsgevonden. Ook dit gesprek heeft niet geleid tot een aanbod van de Bank.

2.4 Op 16 april 2015 heeft het laatste adviesgesprek plaatsgevonden. Ook ditmaal heeft Bank zich niet bereid gevonden de financiering te verstrekken. De Bank heeft diezelfde dag per brief bevestigd dat zij bereid was om op een later tijdstip nogmaals met Consument van gedachten te wisselen. Ook schrijft de Bank dat die dag tussen partijen is besproken dat Consument zich tot een mediator of notaris zou wenden om de fiscale gevolgen van een mogelijke echtscheiding te bespreken.

2.5 Uiteindelijk hebben de kinderen van Consument gezamenlijk een woning aangekocht voor Consument.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering

3.1 Consument vordert dat de Bank wordt veroordeeld om alsnog een geldlening aan Consument aan te bieden en daarbij wordt veroordeeld om de kosten, behorende bij de aankoop van de woning in kwestie te vergoeden.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. De Bank heeft de aanvraag van de geldlening ten onrechte afgewezen. Consument stelt de het zogenoemde 'Overwaardeplan' van de Bank passend en geschikt is voor de aankoop van de woning die Consument op het oog had. Zo geven landelijke media het product in kwestie als voorbeeld om de overwaarde van een bestaande woning te benutten ter financiering van een tweede woning. De Bank heeft enige jaren geleden aan Consument al te kennen gegeven dat het Overwaardeplan in zijn situatie, gelet op de overwaarde een zeer goede oplossing zou kunnen bieden voor de aankoop van een andere woning. De Bank heeft voorts een verplichting om iemand die al tientallen jaren klant is bij de Bank en die zich door persoonlijke omstandigheden genoodzaakt ziet om een woning aan te kopen ook te helpen. Dit geldt te meer in een situatie waarbij, zoals Consument stelt, de Bank zo goed als geen risico loopt gelet op de omvang van de overwaarde.

Verweer van de Bank

3.3 De Bank heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd:

- Zij was en is niet bereid om de gevraagde lening aan Consument aan te bieden omdat dat geen verantwoorde kredietverstrekking zou zijn. De Bank stelt daarbij dat zij op grond van de bepalingen van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (hierna: de Gedragscode) verplicht is om bij de financiering van een woning te toetsen of een lening, gelet op de inkomsten en lasten van een Consument, verantwoord is. Deze toets valt in het geval van Consument negatief uit.
- Voorts stelt de Bank dat er, gelet op de situatie van Consument met een mogelijke echtscheiding te veel toekomstige onzekerheden bestonden met betrekking tot de financiële situatie. Om die reden kon de Bank aan Consument geen geldlening aanbieden.
- De Bank betwist dat zij op enig moment een concrete en onvoorwaardelijke toezegging aan Consument heeft gedaan.

4. Beoordeling

4.1 De Commissie overweegt allereerst dat in Nederland het beginsel van contractsvrijheid geldt. Dit beginsel houdt in dat de ene partij in beginsel niet tegen zijn of haar wil kan worden gedwongen om een overeenkomst aan te gaan met een andere partij.

4.2 Het voorgaande kan anders zijn als er sprake is van een onvoorwaardelijke toezegging om een overeenkomst aan te gaan. Ook kan het zo zijn dat er dermate vergaande onderhandelingen zijn gevoerd dat het afbreken daarvan in de gegeven omstandigheden onrechtmatig is. In het laatste geval kan er sprake zijn van een verplichting om eventuele schade als gevolg van het afbreken van de onderhandelingen te vergoeden.

4.3 Het voorgaande laat overigens onverlet dat er in het geval van een langdurige klantrelatie, zowel zakelijk als privé, wel een verplichting van de Bank kan bestaan om een goed onderzoek te doen naar de mogelijkheden om gebruik te kunnen maken van de door de Bank aangeboden producten en diensten.

4.4 In de onderhavige klacht staat niet ter discussie dat tussen partijen al in een vroeg stadium is gesproken over het mogelijke uitbereiding van de financiering, zodat een tweede woning zou kunnen worden aangekocht. Ook staat vast dat de lasten van een nieuwe geldlening, gelet op de financiële situatie, niet uit de inkomsten van Consument, maar uit de aanwezige overwaarde op de woning zouden moeten worden voldaan.

4.5 Het spreken over een nieuwe financiering is echter niet voldoende om te spreken van verregaande onderhandelingen of gedane toezeggingen. Uit het dossier is niet gebleken dat er tussen partijen een moment is geweest waarop Consument aan uitlatingen van de Bank redelijkerwijs de verwachting mocht ontlenen dat de Bank hem een nieuwe geldlening zou aanbieden. Ook als Consument dit stelt, is dit in geen van de stukken in het dossier terug te vinden en wordt dit door de Bank betwist. De Commissie kan dat dan ook niet als vaststaand aannemen.

4.6 Wel is er meermaals gesproken over wat er eventueel mogelijk zou zijn, maar de Bank heeft zich, voor zover de Commissie kan beoordelen nimmer aan Consument gebonden voor wat betreft een nieuwe lening.

4.7 De Commissie overweegt dat Consument de geldlening wil hebben op grond van argumenten die op zichzelf helemaal niet onredelijk zijn. Consument is zich bewust van het feit dat zijn inkomsten niet voldoende zijn om de rentelasten te dragen en wil daarom de overwaarde van de bestaande woning daarvoor benutten. Consument realiseert zich dat een dergelijke situatie niet eeuwig kan voortduren en dat er een moment komt dat de nieuwe woning weer verkocht dient te worden. Echter, dit alles houdt niet in dat de Bank de lening ook *moet* aanbieden. Ook de Bank mag immers haar eigen overwegingen maken en mag de verstrekking van een lening als risicovol bestempelen. Daarbij heeft de Bank zich in de Gedragscode verbonden om in dit soort gevallen – waarbij een aanvraag de zogenoemde ‘inkomsten-lasten niet doorstaat - geen hypothecaire geldleningen te verstrekken. De vraag of de toetsing aan de Gedragscode voor wat betreft de inkomenstoets in de gegeven omstandigheden noodzakelijk was, gelet op het feit dat sprake is van een hypotheek gefinancierd uit de overwaarde van een pand, kan in het midden blijven nu de Bank ook ten aanzien van de situatie dat Consument en zijn echtgenote duurzaam gescheiden wilden gaan wonen meer duidelijkheid wilde hebben over de toekomstige woonsituatie, hetgeen niet als onredelijk moet worden aangemerkt.

4.8 De Bank heeft in verschillende stadia onderzocht of de financiering haalbaar was binnen de bestaande regelgeving en binnen het beleid dat de Bank daarvoor hanteert. Dat de handelwijze van de Bank bij Consument voor een zeer grote onvrede heeft gezorgd, staat vast. Echter, naar objectieve maatstaven bezien kan de weigering van de Bank in de gegeven omstandigheden niet als onrechtmatig of anderszins ontoelaatbaar worden gezien. De vordering tot het alsnog aanbieden van een lening of tot het betalen van een schadevergoeding kan om die reden dan ook niet worden toegewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van bindende 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.