

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2016-282
(mr. R.J. Paris, voorzitter, mr. J.W.M. Lenting en mr. drs. R. Knopper, leden en
mr. M.J.M. Fennis, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 10 november 2014
Ingesteld door : Consument
Tegen : Coöperatieve Rabobank Amsterdam U.A., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak : 27 juni 2016
Aard uitspraak : Bindend advies

Samenvatting

Consument was bij het aangaan van de hypothecaire lening niet geïnformeerd over de opschortende voorwaarde van de NHG-garantie. Zolang de opschortende voorwaarde nog gold kon zij op de NHG-garantie geen beroep doen. De Bank is daarmee destijds tekortgeschoten in haar informatieplicht. Nadat Consument later alsnog door de Bank over de opschortende voorwaarde was geïnformeerd, heeft zij tegen het advies van de Bank in de woning toch verkocht. Voor de restschuld die na verkoop van de woning overbleef, bood de NHG-garantie geen dekking. Consument vordert dat de Bank de restschuld kwijtscheldt. De Commissie is van oordeel dat het causaal verband tussen het tekortschieten van de Bank en de schade ontbreekt, nu Consument nadat zij door de Bank was geïnformeerd en geadviseerd de woning alsnog heeft verkocht. De vordering van Consument wordt afgewezen.

I. Procesverloop

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

- het door Consument ondertekende vragenformulier met als bijlagen de klachtbrief van Consument en correspondentie in de interne klachtprocedure van de Bank;
- het verweerschrift van de Bank;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van de Bank.

Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 8 april 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 In 2010 hebben Consument en haar toenmalige echtgenoot zich tot de Bank gewend in verband met de financiering van de aankoop van een woning in [Woonplaats X]. Consument en haar echtgenoot woonden destijds in hun woning in [Woonplaats Y]. Die woning was gefinancierd door middel van een hypothecaire lening. Zij hadden de intentie te verhuizen naar [Woonplaats X] en de woning in [Woonplaats Y] te verkopen.

- 2.2 De Bank heeft op 29 juni 2010 aan Consument voor de woning in [Woonplaats X] een offerte voor een hypothecaire lening van € 317.800,- uitgebracht. Op de lening was Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van toepassing. In de aanbiedingsbrief van de Bank van 29 juni 2010 is opgenomen dat rekening was gehouden met de verkoop van de woning in [Woonplaats Y].
- 2.3 In oktober 2011 zijn Consument en haar echtgenoot uit elkaar gegaan. Eind 2011 hebben zij de woning in [Woonplaats X] te koop gezet. De woning in [Woonplaats Y] was toen niet verkocht.
- 2.4 In december 2012 heeft Consument aan de Bank medegedeeld de woning in [Woonplaats X] (de “nieuwe” woning) te verkopen. De woning in [Woonplaats Y] (de “oude” woning) was op dat moment reeds uit de verkoop gehaald.
- 2.5 Op 12 december 2012 heeft de Bank per e-mail Consument geïnformeerd dat voor NHG een opschortende voorwaarde van toepassing was luidende dat, zolang de oude woning niet was verkocht, voor de nieuwe woning geen beroep kon worden gedaan op NHG. De Bank heeft Consument geadviseerd om eerst de woning in [Woonplaats Y] te verkopen. Dan zou Consument daarna met succes aanspraak kunnen maken op NHG bij verkoop van de woning in [Woonplaats X]. In de e-mail heeft de Bank dat als volgt verwoord:
- Op basis van mijn voorlopige bevindingen acht ik het noodzakelijk je per omgaande te informeren. Ik heb contact gehad met NHG. Die wijzen me op een belangrijk punt. Als je doorstroomt van oude woning naar nieuwe woning, en de oude woning is nog niet verkocht, dan geldt voor NHG een opschortende voorwaarde. Ofwel, NHG is pas van toepassing als de oude woning is verkocht.
- Mijn advies voor nu is dan ook om de woning in [redacted] zo spoedig mogelijk te verkopen, zodat je daarna alsnog met succes aanspraak kan maken op NHG bij de verkoop van de woning in [redacted]. Op dit moment hebben jullie die namelijk niet.
- 2.6 Op 16 januari 2013 heeft Consument de Bank geïnformeerd dat zij en haar ex- echtgenoot er voor gekozen hadden de woning in [Woonplaats X] te verkopen en dat met de koper overeenstemming was bereikt over de verkoopprijs.
- 2.7 De woning in [Woonplaats X] is verkocht met een restschuld van € 71.759,28 aan de Bank. Deze schuld wordt door NHG niet gedekt.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering

3.1 Consument vordert van de Bank kwijting van de restschuld.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. De Bank heeft bij het afsluiten van de lening voor de woning in [Woonplaats X] verzuimd Consument te informeren dat er vanwege een opschortende voorwaarde pas een beroep op NHG zou kunnen worden gedaan als de oude woning in [Woonplaats Y] zou zijn verkocht. De Bank heeft daarmee verwijtbaar gehandeld. Als Consument daarover wel zou zijn geïnformeerd dan zouden zij en haar ex-echtgenote anders zijn omgegaan met de verkoop van de woningen en had de restschuld kunnen worden voorkomen of beperkt.

Verweer van de Bank

3.3 De Bank heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

4. Beoordeling

- 4.1 De Commissie stelt vast dat er in de offerte van de Bank niet wordt uitgelegd dat NHG onder een opschortende voorwaarde wordt verstrekt luidende dat NHG pas in werking treedt indien de oude woning is verkocht.
- 4.2 De Bank heeft erkend dat bij het verstrekken van de offerte de voornoemde opschortende voorwaarde niet aan de orde is gekomen en waarschijnlijk dus niet is besproken. Naar het oordeel van de Commissie heeft de Bank daarmee haar informatieplicht geschonden. Consument en haar toenmalige echtgenoot hebben daardoor bij hun beslissing de nieuwe woning te koop te zetten onvoldoende rekening kunnen houden met de opschortende voorwaarde van NHG. Door schending van de op de Bank rustende informatieplicht is de Bank tekortgeschoten in haar zorgplicht jegens Consument, ook al bestond bij Consument ten tijde van het aanvragen van NHG het voornemen in [Woonplaats X] te gaan wonen en de woning in [Woonplaats Y] te verkopen.
- 4.3 Vervolgens moet worden beoordeeld of dit tekortschieten een door de Bank te vergoeden schade heeft veroorzaakt.
- 4.4 Nadat Consument de woning in [Woonplaats X] eind 2011 te koop had gezet, heeft zij medio december 2012 de Bank daarover geïnformeerd. Tegen het advies van de Bank in heeft Consument om haar moverende redenen gekozen de woning in [Woonplaats X] te verkopen. Nadat zij het bod van de aanstaande koper had geaccepteerd is een koopovereenkomst tot stand gekomen en heeft zij de Bank daarover op 13 januari 2013 geïnformeerd.
- 4.5 De Commissie is van oordeel dat met het informeren door de Bank op 12 december 2012 de informatieachterstand bij Consument was ingelopen. Zij wist toen dat NHG geen dekking zou bieden voor een schuld die bij eventuele verkoop van de woning in [Woonplaats X] zou resteren.
- 4.6 Consument heeft ter zitting toegelicht dat zij ondanks de waarschuwing en het advies van de Bank er toch voor heeft gekozen de woning in [Woonplaats X] te verkopen. Consument voert als reden dat zij blij was een koper voor de nieuwe woning gevonden te hebben en dat het gezien de markt lang zou kunnen duren eer zich een nieuwe koper zou aandienen. De Commissie is van oordeel dat die redenen niet doorslaggevend zijn. Op 12 december 2012 was de woning niet verkocht. Consument had ook een andere keuze kunnen maken en kunnen besluiten de woning in [Woonplaats Y] eerst te verkopen en op een later moment de woning in [Woonplaats X]. Dat zou in de gegeven omstandigheden wellicht ongemakkelijk of onhandig zijn en ook met onzekerheid gepaard zijn gegaan, maar zou dekking onder NHG mogelijk gemaakt hebben.
- 4.7 De Commissie is derhalve van oordeel dat Consument het feit dat de restschuld thans niet door NHG wordt gedekt, niet aan de Bank kan tegenwerpen en dat zij het verlies niet op de Bank kan verhalen. Doordat Consument voor de verkoop van de woning door de Bank is geïnformeerd en omdat Consument ook een andere keuze had kunnen maken, ontbreekt het causaal verband tussen de gedraging van de Bank en de schade bij Consument. De vordering van Consument dient derhalve te worden afgewezen.

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