

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2016-570  
(prof. mr. M.L. Hendrikse, voorzitter, mr. E.L.A. van Emden en mr. W.H.G.A. Filott  
mpf, leden en mr. F. Faes, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 2 februari 2016  
Ingediend door : Consument  
Tegen : FGH Bank N.V. (h.o.d.n. Rijnlandse Nederlandse Hypotheekbank), gevestigd te Utrecht,  
verder te noemen de Bank  
Datum uitspraak : 22 november 2016  
Aard uitspraak : Niet-bindend advies

## **Samenvatting**

De bank stelt zich op het standpunt dat Consument niet-ontvankelijk is in zijn klacht omdat hij vastgoed exploiteert en daarom in de uitoefening van een beroep of bedrijf handelt. De Commissie volgt de stelling van de bank. De klacht is niet-behandelbaar.

### **1. Procesverloop**

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

- het door Consument ingediende klachtformulier;
- de klachtbrief van Consument met bijlagen;
- het verweerschrift van de Bank;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van de Bank;
- de verklaring van Consument met diens keuze voor niet-bindend advies.

De Commissie stelt vast dat Consument heeft gekozen voor een niet-bindend advies. De uitspraak is daardoor niet-bindend.

Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 30 september 2016 en zijn aldaar verschenen.

### **2. Feiten**

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 Consument en zijn echtgenote hebben in september 2007 een hypothecaire geldlening afgesloten bij (de rechtsvoorganger van) de Bank voor een bedrag van € 1.300.000. Als zekerheid voor de terugbetaling van de geldlening heeft de Bank een hypotheekrecht verkregen op een achttal onroerende zaken/appartementenrechten van Consument. Deze staan vermeld op pagina 2 en 3 van de hypotheekakte van 1 oktober 2007, onder A tot en met H. De panden zijn bedoeld voor de verhuur.

- 2.2 Een gedeelte van de geldlening, te weten een bedrag van € 200.000,-, is door de Bank in depot gehouden ten behoeve van een verbouwing van voornoemde panden. Het depot is op 5 augustus 2008 door de Bank opgeheven en het restant bedrag van € 105.115,99 is door de Bank in mindering gebracht op de geldlening. Bij offerte van 27 september 2012 is de geldlening verlengd.
- 2.3 In juli 2014 heeft de Bank de geldlening opgeëist, hetgeen heeft geleid tot het aanzeggen van de openbare verkoop van diverse panden in september 2015. Een aantal panden is via een onderhands verkoop, hangende de openbare verkoopprocedure ex artikel 3:268 lid Burgerlijk Wetboek, in april 2016 verkocht.

### **3. Vordering, klacht en verweer**

#### *Vordering Consument*

- 3.1 Consument vordert vergoeding van de door hem geleden schade als gevolg van het handelen van de Bank.

#### *Grondslagen en argumenten daarvoor*

- 3.2 Aan deze vordering legt Consument, kort en zakelijk weergegeven, ten grondslag dat de Bank in 2008 zonder redelijke grond het bouwdepot heeft beëindigd. Hierdoor kon Consument de verbouwing van de panden niet voltooiën, en was het hem daardoor onmogelijk geworden het onderpand op reguliere wijze te exploiteren. De Bank heeft door de plotselinge opheffing van het bouwdepot haar zorgplicht geschonden.

#### *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 dient allereerst te beslissen op het verweer van de Bank dat Consument zich toelegt op het bedrijfsmatig exploiteren van onroerend goed en dus geen Consument in de zin van artikel I van het Reglement is.
- 4.2 De Commissie stelt voorop dat zij uitsluitend kan oordelen over geschillen tussen consumenten en financiële ondernemingen die bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening zijn aangesloten. Het begrip “Consument” in artikel I van het Reglement is – voor zover in deze zaak van belang – als volgt gedefinieerd:

*“De afnemer van een Financiële dienst, indien en voor zover die afnemer een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.*

*Onder het begrip Consument wordt tevens begrepen:*

- a) *een rechtspersoon waarvan de doelstelling zozeer is gericht op het particuliere belang van een of meer natuurlijke personen die aandeelhouder(s) en/of bestuurder(s) van deze rechtspersoon zijn, dat deze als een verlengstuk van die natuurlijke persoon of personen kan worden beschouwd;”*

- 4.3 Naar het oordeel van de Commissie brengt het reeds in eigendom hebben van één of meer beleggingspanden mee dat de eigenaar handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Nu Consument diverse, zoals in de hypotheekakte omschreven, panden/appartementsrechten in eigendom heeft en de klacht daarop betrekking heeft, kan hij niet worden aangemerkt als ‘Consument’ in de zin van het Reglement. Hierbij is mede van belang dat de beleggingspanden voor een groot deel met vreemd vermogen zijn gefinancierd en dat Consument een substantieel deel van zijn inkomen verwerft door de exploitatie van de panden.
- 4.4 Op grond van het voorgaande komt Commissie tot de conclusie dat er sprake is van een zakelijk optreden van Consument en hij niet kan worden aangemerkt als ‘Consument’ in de zin van het Reglement. Dit betekent dat de klacht niet behandelaar is.

## **5. Beslissing**

De Commissie stelt vast dat Kifid de klacht niet kan behandelen.

*De uitspraak heeft de vorm van een niet-bindend advies. Tegen deze uitspraak staat geen hoger beroep open bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.*

*U kunt, binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak, bij de Voorzitter van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening schriftelijk een verzoek indienen tot herstel van kennelijke vergissingen in de uitspraak. U moet daarbij met name denken aan correctie van reken- of schrijffouten en verbetering van namen en data. De volledige procedure met de termijnen die daarbij in acht moeten worden genomen staat beschreven in artikel 46 van het Reglement.*