

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening, nr. 2017-286 (mr. S.O.H. Bakkerus, voorzitter en mr. F. Faes, secretaris)

Klacht ontvangen op : 12 augustus 2016
Ingediend door : Consument
Tegen : Coöperatieve Rabobank Nederland U.A., gevestigd te Amsterdam,
verder te noemen de Bank
Datum uitspraak : 5 mei 2017
Aard uitspraak : Bindend advies

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. De Bank heeft twee keer toestemming verleend om de woning te mogen verhuren, de laatste keer tot mei 2014. In juni 2014 heeft Consument de Bank geïnformeerd dat hij de woning wederom heeft verhuurd. De Bank heeft aan Consument bericht dat verhuur niet is toegestaan, maar wel wordt gedogen. Nadat Consument de huurder hierover heeft geïnformeerd, heeft de huurder de huurovereenkomst beëindigd. Consument stelt hierdoor schade te hebben geleden. 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

1. Procesverloop

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

- het door Consument (digitaal) ingediende klachtformulier;
- de klachtbrief van Consument;
- het verweerschrift van de Bank;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van de Bank.

De Commissie stelt vast dat partijen hebben gekozen voor bindend advies.

Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 17 februari 2017 en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 In 2010 heeft Consument van de Bank een geldlening voor een bedrag van € 189.600,- (hierna: 'geldlening') gekregen voor de financiering van een appartement(srecht) te Hilversum (hierna: de woning). Als zekerheid voor de terugbetaling van geldlening heeft de Bank een eerste recht van hypotheek verkregen op de woning.

Op grond van de op de geldlening van toepassing zijnde algemene voorwaarden en de hypotheekakte mocht Consument de woning niet zonder voorafgaande toestemming van de Bank verhuren.

- 2.2 In januari 2012 heeft de Bank geconstateerd dat Consument de woning sinds 2011 zonder toestemming verhuurde. De Bank en Consument zijn naar aanleiding hiervan in overleg getreden over zijn financiële situatie en de verhuur van het appartement. Bij brief van 10 oktober 2012 heeft de Bank aan Consument toestemming verleend tot verhuur van de woning tot mei 2013. Bij brief van 22 april 2013 is deze toestemming verlengd tot mei 2014.
- 2.3 In juni 2014 heeft Consument de Bank te kennen gegeven de woning wederom te hebben verhuurd. De huurder had de intentie om de woning te kopen. Bij brief van 23 juni 2014 heeft de Bank het volgende aan Consument bericht:

Wij geven **geen** toestemming om uw woning te verhuren of op een andere wijze aan een ander in gebruik te geven. !

Als u echter stipt aan uw verplichtingen jegens onze bank blijft voldoen, zien wij nu geen aanleiding om stappen te ondernemen, ondanks het feit dat wij geen toestemming hebben verleend.

Dit betekent niet dat wij onze rechten als hypotheekhouder prijs geven. De bank behoudt zich alle rechten voor die zij als hypotheekhoudster heeft. Dit betekent onder andere dat de bank bij uitwinning de huurders het huis kan uitzetten.

- 2.4 Consument heeft de huurder geïnformeerd dat de verhuur niet meer door de Bank is toegestaan, waarna de huurder de huurovereenkomst heeft beëindigd. In september 2014 kon Consument niet meer voldoen aan zijn rente- en aflossingsverplichtingen voor de geldlening.
- 2.5 De woning stond sinds 2012 te koop, aanvankelijk voor een bedrag van € 185.000. De vraagprijs van de woning is in mei 2014 verlaagd naar € 172.500,- en in oktober 2014 verlaagd naar € 169.500. De vraagprijs van de woning is in februari 2015 verlaagd naar € 164.995,-. In het voorjaar van 2015 is het appartement verkocht voor een bedrag van € 155.250. De opbrengt was onvoldoende om de geldlening volledig af te lossen. De restvordering van de Bank bedraagt circa € 38.000.

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. Consument heeft zijn schade begroot op € 60.000,-

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag:
De Bank heeft ten onrechte geen toestemming verleend om de woning wederom voor een jaar te verhuren. Omdat de Bank haar toestemming heeft geweigerd, heeft de huurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigd. Dit heeft niet alleen tot gevolg dat Consument geen huurinkomsten meer ontving, maar ook dat de huurder geen interesse meer had om de woning te kopen. Uiteindelijk is de woning verkocht aan een derde voor een veel lagere koopprijs, waardoor Consument een restschuld overhield.

Verweer van de Bank

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

- Consument mocht er niet zonder meer van uitgaan dat de toestemming voor verhuur van de woning na mei 2014 zonder meer zou worden verlengd, althans dat de toestemming stilzwijgend was verlengd. Consument was bekend met het feit dat hij toestemming nodig had van de (lokale) Bank om zijn woning te verhuren. Consument heeft vanaf augustus 2012 tot mei 2014 de ruimte gekregen van de Bank om zijn woning te verhuren en in de tussentijd een koper voor de woning te vinden.
- De Bank heeft aan de toestemming tot verhuur duidelijke termijnen gesteld, omdat de Bank in beginsel niet wenst dat woningen die aan haar zijn verhuypothekeerd worden verhuurd. De Bank heeft Consument in juni 2014 laten weten dat zij de verhuur van de woning niet toestaat, maar dat zij de verhuur vooralsnog zal gedogen. De Bank wenste zich in 2014 te richten op de verkoop van het appartement.

4. Beoordeling

4.1 Tussen partijen is niet in geschil dat het Consument op grond van algemene voorwaarden en de hypotheekakte niet is toegestaan om zonder voorafgaande toestemming van de Bank de woning te verhuren. Het is in beginsel aan de Bank of zij deze toestemming al dan niet verleent. Dit behoort tot haar beleidsvrijheid. Het staat de Bank dus vrij de toestemming tot verhuur te 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.

4.2 Het is de Commissie niet gebleken dat de weigering van de Bank om de woning na mei 2014 nog langer te mogen verhuren in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was. De Commissie zal dit nader toelichten.

4.3 Naar het oordeel van Commissie had het op weg van Consument gelegen om de Bank uitdrukkelijk om (verdere) toestemming tot verhuur te vragen en er ook op toe te zien dat tijdig zou gebeuren. Het had dan ook op weg van Consument gelegen om, nadat hij in februari 2014 stukken aan de Bank had gezonden in verband met het verlengen van de toestemming, tijdig bij de Bank te informeren of de toestemming zou worden verleend, alvorens de huurovereenkomst te verlengen. Consument mocht er niet vanuit gaan dat de toestemming stilzwijgend was verleend.

- 4.4 Voorts neemt de Commissie in overweging dat de Bank als reden voor de weigering geeft gesteld dat zij Consument al geruime tijd heeft gegeven om de woning verkopen en dat zij zich na juni 2014 wilde richten op de verkoop van de woning. Een dergelijke risicoafweging valt naar het oordeel van de Commissie binnen de beleidsvrijheid van de Bank, zodat de Bank van de weigering opnieuw toestemming te verlenen voor verhuur geen verwijt kan worden gemaakt.
- 4.5 Hierbij merkt de Commissie op dat de Bank in haar brief van 23 juni 2014 heeft aangegeven dat zij de verhuur toch wel wilde gedogen, zolang Consument aan zijn verplichtingen jegens de Bank bleef voldoen. Dat de huurder desondanks de huurovereenkomst heeft opgezegd en de woning niet meer wilde kopen, is een omstandigheid die niet voor rekening van de Bank komt.
- 4.6 Geheel ten overvloede merkt de Commissie nog het volgende op. Uit de schriftelijke stukken en hetgeen ter zitting naar voren is gekomen is gebleken dat het voor Consument niet altijd duidelijk was of hij voor bepaalde vragen en verzoeken bij de 'lokale' Rabobank moest zijn of bij de afdeling Bijzonder Beheer en dat ook de communicatie tussen de lokale Rabobank en de afdeling Bijzonder Beheer niet altijd vlekkeloos is verlopen. Hoewel het niets af doet aan het oordeel van de Commissie, meent de Commissie dat van de Bank mag worden verwacht dat zij haar bedrijfsprocessen zodanig inricht dat het voor consumenten voldoende duidelijk is bij wie zij terecht kunnen.
- 4.7 Gelet op het voorgaande oordeelt de Commissie dat de klacht van Consument ongegrond is en diens vordering zal worden afgewezen. Alle overige door partijen ingebrachte stellingen en argumenten kunnen niet tot een ander oordeel leiden en zullen derhalve onbesproken blijven.

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.

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.

