

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2018-216 (mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mr. J. Hadziosmanovic, secretaris)

Klacht ontvangen op : 29 juli 2017
Ingediend door : Consument
Tegen : ABN AMRO Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak : 4 april 2018
Aard uitspraak : Niet-bindend advies

Samenvatting

Consument vordert dat de Bank wordt veroordeeld tot het verlenen van kwijting voor de restschuld ontstaan na de executieverkoop van de woning in [Land], dan wel dat de Bank wordt veroordeeld om een schadevergoeding te betalen ad € 67.000,-. Hiertoe heeft Consument aangevoerd dat de Bank de in 2008 verstrekte hypothecaire geldlening ad € 102.000,- niet had mogen verstrekken op basis van het tijdelijke arbeidscontract van Consument; dat de Bank de financiering niet had mogen verstrekken zonder taxatierapport en dat Consument niet handelingsbekwaam was ten tijde van het afsluiten. De Commissie heeft geoordeeld dat de Bank niet in strijd heeft gehandeld met enigerlei verplichting die op haar rust jegens Consument. De financiering is verstrekt op basis van een tijdelijk arbeidscontract met een intentieverklaring van de werkgever en het inkomen van Consument was ruim voldoende om de maandlasten te kunnen dragen. Voorts is het aannemelijk dat het taxatierapport wel onderdeel heeft uitgemaakt van de aanvraag. Daarbij wordt opgemerkt dat de marktwaarde van een woning ook mocht worden bepaald aan de hand van andere gegevens. Gezien de feiten en omstandigheden van dit geval mocht de Bank er gerechtvaardigd op vertrouwen dat de wil van Consument in overeenstemming was met zijn verklaringen ten tijde van het afsluiten van de geldlening. Tot slot is aannemelijk geworden dat de waardedaling van de woning en de daarmee ontstane restschuld in belangrijke mate is veroorzaakt door omstandigheden die zich in de risicosfeer van Consument bevinden. De vordering wordt afgewezen.

I. Procesverloop

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

- het door Consument digitaal ingediende klachtformulier;
- de door Consument ingediende aanvullende stukken;
- de verklaring van Consument inhoudende de keuze voor niet-bindend advies (van 10 september 2017);
- het verweerschrift van de Bank;
- de door de Bank ingediende aanvullende stukken;
- de repliek van Consument en
- de dupliek van de Bank.

De Commissie stelt vast dat partijen zijn uitgenodigd om de zaak mondeling te behandelen op 22 februari 2018. Consument heeft op 13 februari 2018 te kennen gegeven af te zien van een mondelinge behandeling. De Commissie heeft daarna beslist dat de zaak op grond van de stukken worden beslist.

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

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 Consument heeft eind 2008 een aanvraag gedaan voor een hypothecaire geldlening (hierna: de geldlening) bij de Bank voor de aankoop van een woning in [Land].
- 2.2 Consument had een tijdelijk arbeidscontract voor de duur van 1 jaar. De looptijd van het arbeidscontract was tot 30 september 2009. Het salaris van Consument was € 61.560,- bruto per jaar.
- 2.3 Consument heeft bij zijn aanvraag voor een hypothecaire lening een werkgeversverklaring overgelegd waarin staat dat bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, bij beëindiging daarvan, wordt opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. Deze verklaring was gedateerd 2 november 2008 en ondertekend door de toenmalige werkgever.
- 2.4 Het dossier geeft blijk van de financieringsopzet. De koopsom van de woning inclusief kosten koper bedroeg € 97.000,-. Daarnaast heeft Consument € 25.000,- geleend voor aanpassingen aan de woning dan wel meerwerk. Consument, heeft € 20.000,- ingebracht uit eigen middelen.
- 2.5 Op 8 december 2008 heeft de Bank een offerte uitgebracht voor een geldlening bestaande uit een aflossingsvrij leningdeel ad € 76.000,- en een leningdeel op basis van annuïteiten ad € 26.000,-. De totale som van de geldlening was € 102.000,-. De geldlening is geadmistreerd als Buitenland Hypotheek onder nummer [nummer 1].
- 2.6 In de offerte van 8 december 2008 staat dat uiterlijk 6 weken voorafgaand aan de datum, waarop de hypotheekakte passeert, een recent taxatierapport dient te worden overgelegd aan de Bank.
- 2.7 Op 22 december 2008 heeft de Bank een brief gezonden naar een notaris inhoudende het verzoek om te zorgen voor de vestiging van een hypotheek op de door Consument gekochte onroerende zaak gelegen in [Land]. In de brief staat onderaan bij de opsomming van de bijlagen, dat een kopie is meegezonden van het taxatierapport.
- 2.8 Op 10 januari 2009 is de hypotheekakte gepasseerd.

- 2.9 In 2012 zijn betalingsachterstanden ontstaan bij het voldoen van de verschuldigde maandbedragen van de geldlening.
- 2.10 In 2014 is Consument volledig arbeidsongeschikt verklaard.
- 2.11 In 2014 heeft de Bank de incasso van de vorderingen overgedragen aan een incassobureau.
- 2.12 De woning is verkocht middels een executieveiling en op 29 mei 2017 is de verkoopsom van € 42.500,- bijgeschreven op de rekening van Consument. De restschuld bedraagt € 67.500,-.
- 2.13 Op 21 juli 2017 heeft Consument de Bank verzocht kwijting te verlenen voor de restschuld, die is ontstaan na de executieverkoop van de woning.
- 2.14 Op 22 augustus 2017 heeft de Bank het verzoek van Consument afgewezen.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

- 3.1 Consument vordert dat de Bank wordt veroordeeld tot het verlenen van kwijting voor de restschuld ontstaan na de executieverkoop van de woning in [Land] waarbij reeds betaalde rente en aflossing ten behoeve van de restschuld dienen te worden teruggestort, dan wel dat de Bank wordt veroordeeld om een schadevergoeding te betalen ad € 67.000,-.

Grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. De Bank is toerekenbaar tekortgeschoten jegens Consument en heeft haar zorgplicht geschonden.
- 3.3 Hiertoe heeft Consument het volgende aangevoerd. De Bank heeft onzorgvuldig gehandeld bij het verstrekken van de geldlening.
- De Bank heeft een geldlening verstrekt op basis van een tijdelijk arbeidscontract; de hypothecaire geldlening had niet verstrekt mogen worden bij een dergelijk onzeker inkomen.
 - Voorts heeft de Bank onzorgvuldig gehandeld door geen taxatierapport op te vragen en zonder taxatierapport de geldlening te verstrekken aan Consument. Dit heeft ertoe geleid dat Consument een te hoge financiering is aangegaan ten opzichte van de waarde van de woning. Er is een geldlening verstrekt van € 102.000,- terwijl de waarde in het economisch verkeer van de woning maximaal € 80.000,- bedroeg.
 - Tot slot heeft de Bank onzorgvuldig gehandeld door een geldlening te verstrekken aan een consument die handelingsonbekwaam is. Dit ziet op de geestestoestand van Consument en deze diagnose was in 2008 reeds gesteld.

Verweer van de Adviseur

- 3.4 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 ziet zich gesteld voor de vraag of de Bank bij het verstrekken van de geldlening onzorgvuldig heeft gehandeld en daarmee toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van de verplichtingen die zij jegens Consument heeft. De Commissie zal de drie klachtonderdelen van Consument achtereenvolgens behandelen.

- 4.2 Ten eerste stelt Consument dat de geldlening niet op basis van een tijdelijk arbeidscontract verstrekt had mogen worden. Ten tweede verwijt Consument de Bank dat deze geen taxatierapport heeft opgevraagd en tot slot geeft Consument aan dat een financiering is verstrekt aan een handelingsonbekwame Consument.

Geldlening verstrekt op basis van tijdelijk arbeidscontract

- 4.3 Consument heeft gesteld dat de Bank de hypothecaire geldlening niet had mogen verstrekken op basis van een tijdelijk arbeidscontract. De Commissie oordeelt als volgt. De geldlening is in 2008 door de Bank verstrekt aan Consument op basis van een arbeidscontract van één jaar en een intentieverklaring van de werkgever. Uit de door Consument overgelegde stukken bleek het bruto jaarsalaris van Consument ad € 61.560,-. Conform de aanvraag is een geldlening ad € 102.000,- verstrekt.

- 4.4 Door een geldlening te verstrekken aan Consument op basis van een tijdelijk arbeidscontract met een intentieverklaring van de werkgever heeft de Bank niet in strijd gehandeld met de op haar rustende zorgplicht. Het inkomen van Consument in 2008 was ruim voldoende om de maandtermijnen van de geldlening te kunnen dragen. De Bank heeft hiermee niet in strijd gehandeld met enig voorschrift (dat gold in 2008) omtrent hypotheekverstrekking.

Geldlening verstrekt zonder taxatierapport

- 4.5 Consument heeft gesteld dat de Bank haar zorgplicht heeft geschonden door een geldlening te verstrekken zonder dat de waarde van de woning aan de hand van een taxatierapport is vastgesteld. De Consument stelt daardoor een te hoge koopprijs te hebben betaald voor het woonhuis in [Land] en de Bank is volgens Consument aansprakelijk voor de restschuld die is ontstaan. De Bank heeft aangevoerd dat het taxatierapport wel onderdeel heeft uitgemaakt van de hypotheekaanvraag. De Bank heeft hiertoe verwezen naar de offerte van 8 december 2008 waarin staat dat een taxatierapport dient te worden overgelegd en naar de brief aan de notaris van 22 december 2008 waarin staat vermeldt dat het taxatierapport onderdeel uitmaakt van de bijlagen.

- 4.6 De Commissie oordeelt als volgt. Het is aannemelijk dat het taxatierapport onderdeel heeft uitgemaakt van de hypotheekaanvraag, gezien de door de Bank overgelegde stukken. De Commissie merkt hierbij op dat het spijtig is dat het taxatierapport niet is bewaard in het dossier.

Dit klachtonderdeel van Consument kan echter niet leiden tot de conclusie dat sprake is van aansprakelijkheid van de Bank voor de ontstane restschuld. Niet alleen acht de Commissie het aannemelijk dat een taxatierapport onderdeel heeft uitgemaakt van de leningsaanvraag, bovendien bestond er in 2008 geen regeling die de Bank ertoe verplichtte de marktwaarde van het onderpand te bepalen aan de hand van een taxatierapport voor het verstrekken van een geldlening. De marktwaarde van een woning kon overigens ook worden bepaald aan de hand van andere gegevens zoals bijvoorbeeld de koopprijs.

- 4.7 Consument heeft gesteld maar niet onderbouwd dat de waarde van de woning ten tijde van de geldverstrekking niet meer dan € 80.000,- kan zijn geweest. De Bank heeft aangevoerd dat ten tijde van het aangaan van de geldlening sprake was van een executiewaarde die gelijk was aan de hoogte van de geldlening. Voorts is van belang dat door de Bank is gesteld, en door Consument niet is betwist, dat de woning na aankoop door Consument is bezwaard met woonrechten, die de waarde aanzienlijk hebben verlaagd; voorts dat de woning jarenlang onbewoond is geweest waardoor de waarde is gedaald; ten slotte dat Consument de woning zou gaan verbouwen waardoor een waardevermeerdering zou ontstaan en vervolgens niet is gebleken dat Consument de woning heeft verbouwd. Ook in het geval er geen taxatierapport aan de aanvraag ten grondslag heeft gelegen is aannemelijk geworden dat de waardedaling van de woning en de daarmee ontstane restschuld in belangrijke mate is veroorzaakt door omstandigheden die zich in de risicosfeer van Consument bevinden.

Geldlening verstrekt aan handelingsonbekwame Consument

- 4.8 Consument heeft gesteld dat de Bank een geldlening heeft verstrekt aan een handelingsonbekwame Consument. De Bank heeft dit betwist door te stellen dat Consument niet onder curatele stond in de periode van de kredietverstrekking en dat de Consument ook geen beroep toekomt op het ontbreken van een met zijn verklaring overeenstemmende wil. De Commissie oordeelt dat, gezien de feiten en omstandigheden van dit geval, de Bank er gerechtvaardigd op mocht vertrouwen dat de wil van Consument in overeenstemming was met zijn verklaringen ten tijde van het afsluiten van de lening en dat de Bank Consument mag houden aan de gesloten overeenkomst (volgens artikel 3:35 van het Burgerlijk Wetboek). Bovendien werd Consument tijdens het aanvraagtraject bijgestaan door een externe hypotheekadviseur, die de aanvraag voor Consument heeft ingediend.

Samenvatting

- 4.9 De Commissie concludeert dat de Bank niet toerekenbaar is tekortgeschoten in de verplichtingen die zij jegens Consument had ten tijde van de kredietverstrekking.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

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 40 van het Reglement.