

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 119
d.d. 11 mei 2011
(mr. R.J. Paris, voorzitter, mevrouw mr. J.W.M. Lenting en
mr. W.F.C. Baars)

Samenvatting

Eis tot aflossing van hypothecair krediet na verkoop van onroerend goed waarop recht van hypotheek is gevestigd omdat lening anders het karakter van een consumptief krediet zou krijgen. Commissie: Aangeslotene had kunnen weten dat destijds verstrekte krediet ook voor andere doeleinden was bestemd dan enkele aankoop van onroerend goed. Eis tot aflossing van de lening is daarmee in strijd met redelijkheid en billijkheid.

1. Procedure

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

- het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- de brief met bijlagen van Consument van 24 maart 2010 houdende een omschrijving van zijn klacht;
- het ingevulde en door Consument ondertekende vragenformulier zoals ontvangen op 15 april 2010;
- het verweer van Aangeslotene van 26 juli 2010;
- de repliek van Consument van 22 augustus 2010;
- de dupliek van Aangeslotene van 17 september 2010;
- de door Aangeslotene - in verband met haar afwezigheid ter zitting - toegezonden pleitnota.

De Commissie heeft vastgesteld dat tussenkomst van de Ombudsman Financiële Dienstverlening niet tot een oplossing van het geschil heeft geleid.

De Commissie heeft tevens vastgesteld dat beide partijen haar advies als bindend zullen aanvaarden.

De Commissie heeft partijen opgeroepen voor een mondelinge behandeling te Den Haag op vrijdag 14 januari 2011. Aldaar is Consument verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

Na de aankoop in februari 1998 van een nog te bouwen garage heeft Consument op 17 april van dat jaar via bemiddeling van zijn tussenpersoon een hypothecair krediet van f 50.000,- bij Aangeslotene aangevraagd. Met de aankoop en afbouw van de garage was een bedrag gemoeid van f 24.634,55.

Aangeslotene heeft vervolgens op 13 mei 1998 een offerte uitgebracht die door Consument werd aanvaard en ondertekend. Passering van de desbetreffende aktes vond plaats op 28 mei van dat jaar waarbij tot zekerheid van de geldlening een recht van tweede hypotheek werd gevestigd op de woning van Consument

en een recht van eerste hypotheek op de garage. De vrijgekomen gelden werden gestort op de rekening van de passerend notaris.

Op de overeenkomst van geldlening zijn van toepassing de Algemene voorwaarden van geldleningen en de Algemene Bankvoorwaarden. In artikel 16 van de Algemene voorwaarden voor geldleningen wordt bepaald dat de lening onmiddellijk opeisbaar is in geval een tot zekerheid van de lening verbonden zaak wordt vervreemd.

Op 16 oktober 2008 heeft Consument Aangeslotene schriftelijk bericht dat hij de garage heeft verkocht voor een bedrag van € 41.000,- en haar verzocht akkoord te gaan met het verkopen van de garage zonder te hoeven afrekenen en met het volledig laten rusten van de tweede hypotheek op de woning. Aangeslotene heeft Consument daarop te kennen gegeven dat met de verkoop van de garage het hypothecair krediet geheel moest worden afgelost omdat het oorspronkelijke krediet daarmee in feite zou worden omgezet naar een consumptief krediet en Consument daarmee onrechtmatig belastingvoordeel zou genieten. Op 19 december daarop volgend heeft vervolgens telefonisch contact plaatsgevonden tussen de notaris en Aangeslotene. Laatstgenoemde heeft toen nogmaals te kennen gegeven dat de lening in haar geheel moest worden afgelost.

Op 22 december 2008 heeft levering van de garage plaatsgevonden waarna het gehele bedrag van de lening ad f 50.000,- in euro's werd afgelost. Consument heeft hierover een klacht bij Aangeslotene neergelegd. In de daarop gevolgde interne klachtenprocedure heeft Aangeslotene een beroep gedaan op het hierboven reeds verwoorde artikel 16 van de Algemene voorwaarden voor geldleningen.

3. Geschil

- 3.1. Consument vordert vergoeding van de door hem geleden schade welke hij begroot op een bedrag van € 15.087,- zijnde de kosten van een consumptief krediet ad € 14.264,- en de extra kosten voor de notaris en advocaat ad € 823,-.
- 3.2. Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslagen.
 - Aangeslotene is van meet af aan op de hoogte geweest van de totale kosten voor de garage en weet mitsdien dat er ook een andere reden voor de aanvraag was.
 - Aangeslotene heeft zich ten onrechte op het standpunt gesteld dat het gehele hypothecair krediet moest worden afgelost omdat dat alleen voor de aankoop en verbouwing van de garage was bedoeld.
 - Aangeslotene heeft pas na de overdrachtsdatum een beroep gedaan op artikel 16 van de voorwaarden. Genoemd artikel mag alleen worden toegepast wanneer "zich enige omstandigheid voordoet welke aanleiding geeft tot gegronde vrees dat het ... verschuldigde niet kan worden verhaald". Die situatie deed zich niet voor.
- 3.3 Aangeslotene heeft, kort en zakelijk weergegeven, het volgende verweer gevoerd.
 - Aangeslotene betwist dat haar standpunt met betrekking tot het doel en terugbetaling van de lening is gewijzigd.

- Ook al zou het krediet voor een ander doel zijn aangevraagd dan de aanschaf van de garage, dan nog heeft Aangeslotene ingevolge het bepaalde onder artikel 16 van de Algemene voorwaarden het recht om de gehele lening op te vragen.
- Aangeslotene heeft Consument gewaarschuwd voor de gevolgen van de verkoop van de garage en Consument heeft zich kennelijk niet op de hoogte gesteld van de inhoud van de contractuele voorwaarden. Een en ander dient dan ook geheel voor rekening van Consument te komen.
- Aangeslotene betwist dat er sprake is van enige schade aan de zijde van Consument omdat de lening volledig werd afgelost.

4. Zitting

Ter zitting is Consument in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van de inhoud van de door Aangeslotene overgelegde pleitnota en het door hem ingenomen standpunt nader toe te lichten. Consument heeft daarbij benadrukt dat hij Aangeslotene bij de aanvraag van het krediet te kennen gegeven zou hebben dat het krediet ook zou worden gebruikt voor de verbouwing van zijn woning waarmee een bedrag van ongeveer f 25.000,- gemoeid zou zijn. Een en ander wordt door Aangeslotene betwist.

5. Beoordeling

- 5.1. De Commissie overweegt dat Aangeslotene, gezien de omvang van het door Consument aangevraagde hypothecair krediet van f 50.000,- van meet af aan had kunnen weten dat dit krediet betrekking zou hebben op meer dan alleen de aankoop en afbouw van de hier in het geding zijnde garage. Daarmee was immers een bedrag van f 24.634,55 gemoeid terwijl - aldus - een extra krediet werd verstrekt van ruim f 25.000,-. Aangeslotene heeft zich mitsdien ten onrechte van het argument bediend dat met de verkoop van de garage de gehele lening zou moeten worden afgelost omdat Consument anders een fiscaal voordeel zou genieten dat hem niet meer zou toekomen.
- 5.2. Dat zo zijnde concludeert de Commissie dat er geen reden was voor royement van het op het woonhuis gevestigde tweede recht van hypotheek en deze mitsdien had kunnen worden gecontinueerd voor een lening van ongeveer € 11.500,- (tegenwaarde f 25.000,-). Een en ander klemmt in de ogen van de Commissie te meer nu op het woonhuis in de loop der jaren een ruime overwaarde was ontstaan. Onder deze omstandigheden is het - overigens tardief ingestelde - beroep van Aangeslotene op artikel 16 van de Algemene voorwaarden voor geldleningen naar het oordeel van de Commissie in strijd met de redelijkheid en billijkheid waarmee overeenkomsten ten uitvoer moeten worden gelegd. Nu Consument als gevolg hiervan gedurende de periode dat de lening nog zou zijn gecontinueerd voor minder belastingaftrek in aanmerking zal komen, komt deze schade welke door de Commissie ex aequo et bono wordt vastgesteld op een bedrag van € 5.000,-, voor vergoeding in aanmerking. Daarbij is de Commissie uitgegaan van een contant gemaakt gemist belastingvoordeel van 52% over een geldlening van € 11.500,-, gedurende een pro resto looptijd van

19 jaar. De ook geclaimde extra kosten voor notaris en advocaat worden afgewezen als onvoldoende onderbouwd, althans onvoldoende is aannemelijk gemaakt dat deze kosten in verband staan met het aan Aangeslotene verweten handelen.

- 5.3. Nu Consument grotendeels in het gelijk wordt gesteld, dient Aangeslotene tevens het door Consument verschuldigde klachtgeld ad € 50,- voor de behandeling van onderhavige geschil te vergoeden.

6. Beslissing

De Commissie stelt bij wijze van bindend advies vast dat Aangeslotene een bedrag van € 5.000,- aan Consument dient te vergoeden, vermeerderd met het door Consument betaalde klachtgeld voor de behandeling van onderhavig geschil van € 50,-. Betaling dient plaats te vinden binnen een termijn van vier weken na de verzenddatum van dit advies.

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