Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2020-1062
(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. T.A. Tang, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 8 januari 2020
Ingediend door	: Consument
Tegen	: ABN AMRO Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak	: 18 december 2020
Aard uitspraak	: Bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen

Samenvatting

Consument stelt dat de Bank tekort is geschoten in haar zorgplicht door hem in 2007 een geldlening te verstrekken op basis van een te hoge waarde van het pand waar zijn Studio deel van uitmaakt. Volgens Consument is het pand destijds niet getaxeerd. De Commissie oordeelt dat het ontbreken van een taxatierapport niet kan leiden tot de conclusie dat er sprake is van schending van de zorgplicht. In 2007 bestond er namelijk geen regeling die de Bank ertoe verplichtte de marktwaarde van een onderpand te bepalen aan de hand van een taxatierapport voor het verstrekken van een geldlening. Ook heeft Consument geklaagd over de registratie van zijn Geldlening bij BKR in juni 2017. Op dat moment verhuurde Consument de Studio al een aantal jaren met toestemming van de Bank. Door de onterechte BKR-registratie was het voor Consument niet mogelijk om een hypothecaire geldlening af te sluiten en een woning te kopen. Hierdoor heeft Consument noodgedwongen de Studio met verlies moeten verkopen. Hoewel de Bank bij dupliek heeft toegegeven dat zij de Geldlening niet mocht registreren, heeft Consument niet kunnen aantonen dat de BKR-registratie de oorzaak was van de afwijzing van zijn hypotheek-aanvraag. Evenmin heeft Consument kunnen aantonen dat hij door de BKR-registratie zijn Studio heeft moeten verkopen. De vordering van Consument wordt afgewezen.

1. De procedure

1.1 De Commissie beslist op basis van haar Reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat hierbij om:

1) het klachtformulier van Consument;
2) de aanvullende stukken van Consument;
3) het verweerschrift van de Bank;
4) de repliek van Consument;
5) de dupliek van de Bank;
6) de aanvullende reactie van Consument;
7) de aanvullende reactie van de Bank en
8) de laatste reactie van Consument.

1.2 De Commissie is van oordeel dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak wordt daarom op grond van de stukken beslist.

1.3 Consument en de Bank hebben gekozen voor een bindend advies. De uitspraak is daarom bindend. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 Voor de verkrijging van een lidmaatschapsrecht in een woonvereniging heeft Consument, bijgestaan door een adviseur, in april 2007 een aflossingsvrije geldlening (hierna: Geldlening) bij de Bank afgesloten voor een bedrag van € 96.000,-. Het lidmaatschapsrecht werd door Consument gekocht tegen een bedrag van € 142.420,- en werd voor het overige deel gefinancierd uit eigen middelen. Daarbij heeft de woonvereniging, bestaande uit 8 studio's, een hypotheekrecht op het hele pand gevestigd tot zekerheid voor betalingen van al hetgeen de Bank te vorderen heeft. Het lidmaatschapsrecht geeft recht op het uitsluitend gebruik van studio [letter] (hierna: Studio).

2.2 Na de Studio vier jaar zelf te hebben bewoond heeft Consument de Studio, met toestemming van de Bank, verhuurd. Consument betrok zelf een huurwoning.

2.3 In juni 2017 heeft de Bank de Geldlening geregistreerd bij de Stichting Bureau Krediet Registratie (hierna: BKR).

2.4 In 2018 wilde Consument, met het oog op de aankoop van een woning voor hemzelf, een hypothecaire geldlening afsluiten bij een geldverstrekker. Het was voor hem niet mogelijk om hiervoor een geldlening af te sluiten omdat bij BKR stond geregistreerd dat Consument een persoonlijke lening bij de Bank had.

2.5 Nadat Consument in 2018 met de Bank over de BKR-registratie heeft gecorrespondeerd, heeft hij de Studio in september 2019 verkocht voor een bedrag van € 120.000,-. Hierna heeft Consument een klacht ingediend bij de Bank.

De klacht en vordering

2.6 Consument stelt dat de Bank tekort is geschoten in haar zorgplicht jegens hem doordat zij de Geldlening voor de verkrijging van het lidmaatschapsrecht heeft gebaseerd op een waarde van de Studio die vele malen te hoog was. Er heeft in 2007 geen taxatie van het pand waarvan de Studio onderdeel uitmaakt plaatsgevonden. Een taxatierapport of andere onderbouwing van de waarde ontbreekt. Dit heeft ertoe geleid dat Consument een te hoge Geldlening is aangegaan ten opzichte van de waarde van de Studio.

De Bank heeft een Geldlening verstrekt van € 96.000,- terwijl de totale WOZ-waarde van het pand waar de studio van Consument (een van de 8) deel van uitmaakt € 539.000,- bedroeg. Na de Studio zelf te hebben bewoond, kon hij door de lage huizenprijzen het lidmaatschapsrecht niet (zonder verlies) verkopen. Consument moest de Studio daarom noodgedwongen verhuren.

Daarnaast verwijt hij de Bank dat zij eenzijdig, zonder aankondiging, de registratie van de Geldlening in juni 2017 bij BKR heeft gewijzigd van een hypothecaire geldlening naar een persoonlijke lening en een aflopend krediet. Hierdoor was het voor hem onmogelijk om in 2018 een hypothecaire geldlening af te sluiten. Ter onderbouwing van dit standpunt heeft Consument een e-mail van een financieel adviseur van een andere bank van 22 oktober 2020 overgelegd met daarbij het oriëntatierapport Lenen & Wonen van dezelfde datum (hierna: Oriëntatierapport).

Consument heeft door de situatie (noodgedwongen) de keuze moeten maken om zijn lidmaatschapsrecht te verkopen voor een bedrag van € 120.000,- terwijl hij in 2007 een bedrag van € 142.420,- voor het lidmaatschapsrecht heeft betaald. Hij vordert daarom, na wijziging in zijn aanvullende reactie, een bedrag van € 30.863,83 van de Bank. Consument is tot dit bedrag gekomen door de uitgaven die hij ten behoeve van de Studio heeft gedaan af te trekken van zijn inkomsten (de verkoopopbrengst en de huuropbrengsten).

Het verweer

2.7 De Bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van Consument. Voor zover relevant zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

3.1 De klacht van Consument bestaat uit twee (klacht)onderdelen, namelijk:

1) de Bank heeft in 2007 de op haar rustende zorgplicht jegens hem geschonden door hem een Geldlening te verstrekken op basis van een te hoge waarde van het pand waar de Studio deel van uitmaakt.
2) de Bank had de Geldlening in juni 2017 niet bij BKR mogen registreren als een persoonlijke lening en een aflopend krediet. Hierdoor was het voor Consument niet mogelijk om in 2018 een woning te kopen.

De Commissie zal deze twee klachtonderdelen achtereenvolgens behandelen.

Schending zorgplicht

3.2 Consument heeft allereerst gesteld dat de Bank haar zorgplicht jegens hem heeft geschonden door hem in 2007 een Geldlening te verstrekken zonder een taxatierapport waaruit de waarde van het lidmaatschapsrecht kon worden afgeleid. Er is daardoor aan hem een Geldlening verstrekt op basis van een waarde die vele malen te hoog was.

3.3 Hoewel de Bank geen taxatierapport in het dossier heeft kunnen vinden, heeft zij zich op het standpunt gesteld dat er in 2007 wel een taxatierapport is opgemaakt waaruit de waarde van het lidmaatschapsrecht kon worden afgeleid. Bepaling van de waarde van een te financieren onderpand maakt volgens de Bank altijd onderdeel uit van kredietverstrekking.

3.4 De Commissie merkt allereerst op het te betreuren dat de Bank het taxatierapport niet heeft (bewaard). Dat er in 2007 een taxatierapport is opgemaakt, kan de Commissie niet uit de stukken in het klachtdossier opmaken. Naar het oordeel van de Commissie leidt het ontbreken van een taxatierapport echter niet tot de conclusie dat er sprake is van schending van de zorgplicht. In 2007 bestond er namelijk geen regeling die de Bank, als geldverstrekker, ertoe verplichtte de marktwaarde van een onderpand te bepalen aan de hand van een taxatierapport voor het verstrekken van een geldlening. Ook in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (1 januari 2007) stond een dergelijke verplichting niet. De marktwaarde kon ook worden bepaald aan de hand van andere gegevens, zoals bijvoorbeeld de koopprijs. De verwijzing van Consument naar de WOZ-waarde brengt de Commissie niet tot een ander oordeel. Een WOZ-waarde staat in beginsel niet gelijk aan een marktwaarde.

De BKR-registratie

3.5 Ten aanzien van de BKR-registratie heeft de Bank in haar dupliek toegegeven dat zij de Geldlening niet met terugwerkende kracht mocht registreren. Zij heeft daarom gedurende de klachtprocedure opdracht gegeven om de gehele BKR- registratie alsnog te verwijderen. Niettemin heeft Bank betwist dat Consument door de BKR-registratie geen hypothecaire geldlening kon afsluiten. Volgens de Bank had de Geldlening ook zonder de BKR-registratie invloed op de aanvraag in 2018. Dit komt omdat Consument bij de aanvraag gehouden is te vermelden welke leningen hij heeft. De beoordeling van de aanvraag had dan op dezelfde wijze plaatsgevonden als met de BKR-registratie. Daarnaast merkt de Bank op dat zij in 2018 nog heeft aangeboden om een schriftelijke verklaring op te stellen met uitleg over de BKR-registratie. Consument kon die verklaring dan bij de aanvraag van de hypothecaire geldlening overleggen zodat de geldverstrekker bij de beoordeling van de aanvraag rekening kon houden met de situatie van Consument. Consument is alleen niet op dit aanbod ingegaan en heeft volgens de Bank zelf de beslissing genomen om de Studio te verkopen.

3.6 Nu de Bank het standpunt heeft ingenomen dat zij de Geldlening niet met terugwerkende kracht had mogen registreren, behoeft de stelling van Consument dat de Bank de Geldlening niet bij BKR had mogen registreren geen verdere bespreking; daarin heeft de Consument dus gelijk gehad. Maar betekent dit ook dat de Bank de door Consument gevorderde schade moet vergoeden?

3.7 De Commissie stelt voorop dat als uitgangspunt geldt dat de partij die zich beroept op de rechtsgevolgen van de door haar gestelde feiten, bij voldoende betwisting door de tegenpartij, haar stellingen in beginsel moet bewijzen. Deze bewijslastverdeling vloeit voort uit artikel 150 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv). Consument dient dus aan te tonen, ten eerste, dat de BKR-registratie de voornaamste oorzaak was van de afwijzing van zijn hypotheekaanvraag in 2018 en, ten tweede, dat hij daardoor noodgedwongen zijn Studio heeft moeten verkopen.

3.8 De Commissie oordeelt dat Consument tegenover de gemotiveerde betwisting van de Bank onvoldoende bewijs heeft geleverd. Hoewel in het Oriëntatierapport van 10 april 2020 staat dat Consument niets kan lenen, stond daar niet in dat de BKR-registratie de reden is dat Consument destijds geen nadere financiering kon krijgen. Ook uit de e-mail van de financieel adviseur die door Consument is overgelegd, kan de Commissie niet afleiden dat de BKR-registratie de oorzaak is van de afwijzing van de hypotheekaanvraag. Ook blijkt uit die e-mail dat het in 2018 niet tot een daadwerkelijke financieringsaanvraag is gekomen; van een afwijzing is ook geen sprake geweest.

3.9 De Commissie acht het daarom eerder aannemelijk dat de Geldlening ook zonder BKR-registratie invloed had op de hypotheekaanvraag. Voor de aanvraag van een geldlening vragen geldverstrekkers naar andere openstaande geldleningen omdat die informatie immers nodig is om te beoordelen of een kredietverstrekking verantwoord is. Dit blijkt ook uit het Oriëntatierapport waarin stond vermeld dat schulden en kredieten het bedrag dat Consument kan lenen verlaagt.

3.10 Naar het oordeel van de Consument is daarmee niet vast komen te staan dat de BKR-registratie de onvermijdelijke oorzaak zou zijn van een afwijzing van een hypotheekaanvraag in 2018 en daarmee evenmin dat Consument niet anders kon dan zijn Studio te verkopen. Dat Consument dit destijds toch meende te moeten is daarmee voor zijn eigen risico en rekening.

Conclusie

3.11 Gelet op het bovenstaande bestaat geen grond voor toewijzing van de vordering van Consument. De Commissie acht de klacht ongegrond en de vordering wordt daarom afgewezen.

4. De beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is een bindend advies. Tegen deze uitspraak kunt u beroep instellen bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening wanneer wordt voldaan aan de vereisten van artikel 2 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Voor het instellen van beroep geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Het Reglement van de Commissie van Beroep en meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een verzoek indienen tot herstel van vergissingen in de uitspraak, zoals schrijffouten, een verkeerde naam/datum of rekenfouten. De beslissing van de Geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het Reglement Geschillencommissie Financiële Dienstverlening, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.