Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2023-0175

(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. P.V. Remmerswaal, secretaris)

Datum uitspraak	28 februari 2023
Klacht van	De consument
Tegen	Nationale-Nederlanden Bank N.V., gevestigd te 's-Gravenhage, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden

Samenvatting

Toestemming voor verhuur onderpand. De bank heeft besloten geen toestemming te verlenen voor de verhuur van de woning van de consument. De consument is het daar niet mee eens en stelt dat de bank hem op grond van de algemene voorwaarden toestemming dient te verlenen. De commissie overweegt dat de bank op basis van de algemene voorwaarden mocht weigeren om toestemming te verlenen voor het verhuren van de woning van de consument. Het is de commissie niet gebleken dat de bank hiermee naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar heeft gehandeld. De vordering wordt afgewezen.

1. Procedure

1.1 De behandelend commissie, verder te noemen de commissie, beslist op basis van het reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consument; 2) de aanvullende stukken van de consument; 3) het verweerschrift van de bank; 4) de repliek van de consument en 5) de dupliek van de bank.

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 De consument en de bank hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 De consument heeft in 2007 een hypothecaire geldlening afgesloten bij Amstelhuys N.V., onderdeel van Delta Lloyd.

Op de hypothecaire geldlening zijn de Voorwaarden Delta Lloyd Budget Hypotheek van 16 oktober 2017 (hierna: de algemene voorwaarden) van toepassing. In de algemene voorwaarden is, voor zover relevant, het volgende opgenomen:

> *"16 Mag u de woning verhuren?*
>
> *16.1 U mag de woning alleen verhuren, als u daarvoor toestemming hebt van Amstelhuys. U mag ook alleen met toestemming van Amstelhuys toelaten dat andere personen de woning gebruiken. Hebt u toestemming gekregen? Dan mag u de afspraken over het verhuren van de woning niet opnieuw maken, verlengen of veranderen. Hebt u afgesproken dat u geld krijgt voor het verhuren van de woning? Dan moet u dat geld ook innen.*
>
> *(…)*
>
> *16.3 Amstelhuys kan met u afspreken dat u toestemming krijgt om de woning te verhuren als u het geld dat u voor het verhuren van de woning krijgt aan Amstelhuys geeft. Of dat u het geld als zekerheid aan Amstelhuys geeft door het te verpanden aan Amstelhuys. Verpandt u het geld aan Amstelhuys? Dan geldt de toestemming van Amstelhuys alleen als Amstelhuys als eerste recht heeft op het geld."*

2.2 In de offerte die de consument heeft getekend staat:

> *"U mag de woning niet verhuren tenzij wij u daar toestemming voor hebben gegeven."*

2.3 Verder is in de hypotheekakte het volgende opgenomen:

> *"(…) In de Algemene Voorwaarden Hypotheken komen onder meer bepalingen van de volgende strekking voor, die hierbij uitdrukkelijk worden bedongen:*
>
> *1. beperking van schuldenaar in zijn bevoegdheid tot het zonder toestemming van schuldeiseres verhuren van (gedeelten van) het onderpand in de zin van artikel 1 lid 2 van de Algemene Voorwaarden, beperking ten aanzien van de vooruitbetaling van huurpenningen of andere vergoedingen en beperking in het recht tot vervreemding of verpanding van uit huurovereenkomsten voortvloeiende rechten"*

2.4 In 2019 is Delta Lloyd gefuseerd met de bank. De algemene voorwaarden zijn door de fusie niet gewijzigd.

2.5 In september 2022 heeft de consument bij de bank navraag gedaan naar de mogelijkheden om zijn woning te verhuren, die als onderpand dient voor de hypothecaire geldlening. De bank heeft de consument geïnformeerd dat permanente verhuur in beginsel niet is toegestaan, maar dat daarvan bij uitzondering kan worden afgeweken. Wanneer daarvan kan worden afgeweken is echter niet vastgelegd. De bank heeft in het geval van de consument besloten geen toestemming voor het verhuren van de woning te geven.

2.6 De consument heeft aangegeven het niet eens te zijn met het besluit van de bank en een klacht ingediend. Verdere correspondentie tussen partijen heeft niet geleid tot een oplossing van het geschil, waarna de consument een klacht heeft ingediend bij Kifid.

De klacht en vordering

2.7 De consument stelt dat de bank ten onrechte weigert toestemming te verlenen voor de verhuur van zijn woning. In de algemene voorwaarden is namelijk opgenomen dat de bank toestemming kan geven voor het verhuren van de woning als de huur-inkomsten aan de bank worden gegeven of verpand. De consument is bereid om dat te doen, maar toch weigert de bank om toestemming te verlenen. De bank heeft enkel toegelicht dat het beleid is om in beginsel geen toestemming voor verhuur te verlenen. Dat toestemming voor verhuur in beginsel niet wordt verleend blijkt echter nergens uit. Ook is niet duidelijk onder welke voorwaarden daar een uitzondering op wordt gemaakt. De bank heeft onvoldoende beargumenteerd waarom zij in zijn geval geen toestemming verleent.

2.8 De consument vordert een verklaring voor recht dat de bank hem conform de algemene voorwaarden toestemming moet geven voor langdurige verhuur van zijn woning. Subsidiair vordert hij een schadevergoeding van € 4.300,- wegens het moeten oversluiten van zijn hypotheek naar een verhuurhypotheek en de hogere rentelasten die dat met zich brengt.

Het verweer

2.9 De bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Algemeen

3.1 Aan de commissie ligt de vraag voor of de bank de toestemming voor het verhuren van de woning van de consument mag weigeren. De commissie is van oordeel dat de bank dat mag doen en licht dat hieronder toe.

Uitleg van de algemene voorwaarden

3.2 Tussen partijen is een geschil ontstaan over de uitleg van artikel 16 van de algemene voorwaarden. In artikel 16.1 is opgenomen dat de woning alleen mag worden verhuurd met toestemming van de bank. Vervolgens is in artikel 16.3 opgenomen dat de bank met de consument kan afspreken dat hij toestemming krijgt voor het verhuren van de woning als hij de huurinkomsten aan de bank geeft of als de huurinkomsten worden verpand aan de bank.

3.3 De commissie overweegt dat een redelijke uitleg van artikel 16 meebrengt dat het verhuren van de woning in beginsel verboden is, tenzij de bank daarvoor toestemming verleent. Het is aan de bank of zij deze toestemming verleent. Dit behoort tot de beleidsvrijheid van de bank. Zij kan dan ook besluiten de toestemming te weigeren. Dat in artikel 16.3 is opgenomen dat de bank met de consument kan afspreken dat toestemming voor het verhuren van de woning wordt verleend als de huurinkomsten aan de bank worden gegeven of verpand, maakt dat niet anders. De bank 'kan' dat met de consument afspreken, maar is daartoe niet verplicht. Ook dit behoort tot de beleidsvrijheid van de bank.

Is het besluit van de bank naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar?

3.4 Zoals hiervoor is overwogen, is de bank in beginsel vrij om haar eigen beleid te maken en kan zij besluiten om geen toestemming te verlenen voor het verhuren van de woning van de consument. Dit kan echter anders zijn indien zij van deze beleidsvrijheid gebruik maakt op een wijze die in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Dat volgt uit artikel 6:248 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. Vanwege de aard van het artikel dient terughoudendheid te worden betracht bij het toepassen daarvan.[1]

3.5 De bank heeft toegelicht dat zij vanwege de toenemende vraag naar het verhuren van woningen die als onderpand dienen beleid heeft ontwikkeld om verzoeken tot het verlenen van toestemming te beoordelen. Alleen in uitzonderlijke gevallen wordt toestemming verleend. Voor permanente huur biedt de bank de mogelijkheid aan om de hypotheek over te sluiten naar een verhuurhypotheek, waarbij het wel mogelijk is de woning die als onderpand dient te verhuren. Vanwege de risico's die verhuur met zich brengt, is de rente van dit product hoger.

3.6 De commissie overweegt dat uit de algemene voorwaarden voldoende duidelijk blijkt dat verhuur alleen mogelijk is met toestemming van de bank. Op de bank rust niet in het algemeen de verplichting om haar beleid ten aanzien van het verlenen van toestemming in uitzonderlijke gevallen vast te leggen in de algemene voorwaarden. Op verzoek van de consument heeft de bank toegelicht in welke gevallen toestemming kan worden verleend. Ook heeft de bank hem de mogelijkheid gegeven om zijn hypotheek over te sluiten naar een verhuurhypotheek, waarmee het wel mogelijk is zijn woning te verhuren. Gelet op deze omstandigheden en de toelichting van de bank, komt de commissie tot het oordeel dat het besluit om geen toestemming te verlenen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar is. De klacht is daarom ongegrond. De vorderingen worden afgewezen.

[1] Zie Geschillencommissie Kifid nrs. 2022-0626, 2018-758, 2022-0509.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is bindend. Of u tegen deze uitspraak beroep kunt instellen, kunt u nalezen in regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2022, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten. In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot 6 weken na de dag van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen 2 weken na verzending van de uitspraak kunt u schriftelijk verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 2 weken na verzending van de uitspraak schriftelijk verzoeken de uitspraak aan te vullen als u vindt dat niet op alle onderdelen van uw vordering is beslist. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de Geschillencommissie Kifid niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het Reglement Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 april 2022, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999
Website: www.kifid.nl