Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2019-402 (mr. R.J. Paris, voorzitter, mr. W.F.C. Baars, mr. A.P. Luitingh, leden en mr. R.P.W. van de Meerakker, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 17 november 2017
Ingediend door	: Consument
Tegen	: Nationale-Nederlanden Bank N.V., gevestigd te Den Haag, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak	: 13 juni 2019
Aard uitspraak	: Bindend advies

Samenvatting

Consument heeft getracht een verhoging van zijn hypothecaire geldlening bij de Bank aan te vragen. Deze is hem geweigerd omdat de Bank geen geldleningen wenst te verstrekken op verhuurde onderpanden. Vervolgens heeft de Bank Consument een vergoeding voor vervroegde aflossing in rekening gebracht toen hij zijn geldlening oversloot naar een andere geldverstrekker. Consument heeft terugbetaling van de vergoeding voor vervroegde aflossing gevorderd. De Commissie heeft geoordeeld dat het in beginsel tot de beleidsvrijheid van de Bank behoort om te bepalen of zij geldleningen wenst te verstrekken op verhuurde onderpanden. In de gegeven omstandigheden is van die vrijheid niet op onrechtmatige wijze gebruik gemaakt. Voor dat oordeel is ook van belang dat geenszins vast is komen staan dat de vergoeding voor vervroegde aflossing in juridische zin schade heeft opgeleverd.

1. Procesverloop

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

- het door Consument (digitaal) ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van de Bank;
- de reactie van Consument op het verweer;
- de laatste reactie van de Bank;
- de reactie van Consument op de bijlagen bij de laatste reactie van de Bank

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

Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 15 januari 2019 en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

2.1 Consument heeft in 2003 een hypothecaire geldlening afgesloten bij een rechtsvoorganger van de Bank. Deze geldlening bestond ten tijde van het afsluiten uit twee leningdelen. Een aflossingsvrije geldlening van € 4.610,- en een tweede aflossingsvrije geldlening van € 72.787,- waaraan een levensverzekering verbonden was.

2.2 In 2005 is Consument gaan samenwonen. In het samenlevingscontract dat is opgemaakt, is opgenomen dat er een verdeling, onder meer ten aanzien van de woning en de financiering daarvan, dient plaats te vinden indien de samenleving wordt verbroken.

2.3 Op 22 augustus 2012 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen Consument, zijn toenmalige partner en een adviseur van de Bank. Uit het door Consument ondertekende gespreksverslag blijkt dat het doel van dat gesprek onder meer was het bespreken van de hypotheek en de daaraan verbonden verzekering.

2.4 In 2016 is de relatie tussen Consument en de partner beëindigd. Tussen partijen is een vaststellingsovereenkomst opgemaakt, waaruit blijkt dat de partner van Consument een bedrag van € 89.232,50 wordt toebedeeld.

2.5 Via een financieel adviseur heeft Consument vervolgens een aanvraag ingediend bij de Bank om de hypothecaire geldlening te verhogen om zijn ex-partner uit te kopen. De verzochte nieuwe hypothecaire financiering kende een hoofdsom van in totaal € 134.903,-.

2.6 De Bank heeft op 12 januari 2017 aangegeven dat zij niet akkoord gaat met de verhoging omdat er in het onderpand twee appartementen verhuurd worden.

2.7 Consument heeft de beoogde hypothecaire geldlening afgesloten bij een andere geldverstrekker en zijn hypothecaire geldlening bij de Bank afgelost. De Bank heeft aan Consument een vergoeding voor vervroegde aflossing van in totaal € 16.102,35 in rekening gebracht.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert terugbetaling van de in rekening gebrachte aflosvergoeding.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. Consument heeft gesteld dat de rechtsvoorganger van de Bank op de hoogte was van de verhuurde staat van het onderpand. Ook in 2012 heeft de adviseur die namens de Bank een gesprek met Consument heeft gevoerd daarvan geen punt gemaakt. Dat de Bank geen hypotheken (meer) wenst te verstrekken op verhuurde onderpanden is een beleidskwestie, waar Consument begrip voor kan opbrengen. Dat begrip kan hij echter niet opbrengen voor de vergoeding voor vervroegde aflossing die vanwege dat gehanteerde beleid door de Bank in rekening wordt gebracht. Vanwege die omstandigheden acht Consument de in rekening gebrachte vergoeding naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar.

Verweer van de Bank

3.3 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 stelt vast dat de kern van de klacht eruit bestaat dat de Bank een aflosvergoeding in rekening gebracht heeft, die Consument vanwege de bijzondere omstandigheden van dit geval onrechtmatig acht.

4.2 De Commissie merkt op dat tussen partijen twee vragen in geschil zijn, die niet beslissend zijn voor het oordeel van de Commissie. Het gaat daarbij ten eerste om de vraag of Consument de verhoogde hypothecaire geldlening op basis van zijn inkomen had kunnen krijgen. Daarnaast is in geschil of de Bank weet had van de twee verhuurde appartementen in het onderpand.

4.3 De Commissie merkt op dat, zelfs als op deze vragen op voor Consument gunstige wijze zou worden geantwoord, de vordering nog steeds niet zou kunnen worden toegewezen. Ook als zou worden geoordeeld dat de Bank wist van de verhuurde staat van een deel van het onderpand en zou worden geoordeeld dat Consument de lasten van de geldlening kon dragen vanuit zijn inkomen, blijft het aan de Bank om te bepalen onder welke voorwaarden zij verhogingen van bestaande financieringen verstrekt. Dat vloeit voort uit het beginsel van contractsvrijheid.

4.4 De gegeven omstandigheden leiden er evenmin toe dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat de Bank aanspraak wenst te houden op de contractueel overeengekomen aflossingsvergoeding.

Voor een dergelijk onaanvaardbaarheidsoordeel is onvoldoende dat ander beleid ook, en wellicht zelfs beter, te verdedigen is. Voor dat oordeel is mede van belang dat gesteld noch gebleken is dat Consument nadelig in zijn vermogenspositie geraakt is door het handelen van de Bank. De Commissie gaat ervan uit dat Consument een lagere hypotheekrente heeft bedongen bij de nieuwe geldverstrekker, waardoor de gemaakte oversluitkosten tenminste grotendeels worden terugverdiend gedurende de looptijd van die nieuwe geldlening. Omdat zodoende de kosten die Consument voor de uitkoop van zijn ex-partner heeft gemaakt in vergaande mate zijn beperkt, weegt zijn belang om met zo min mogelijk kosten zijn ex-partner uit te kunnen kopen minder zwaar dan het belang dat de Bank erbij heeft om, vanwege haar moverende redenen, geen (verhoging van) financieringen te verstrekken op verhuurde panden.

4.5 De Commissie concludeert dat de vordering dient te worden afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

In artikel 2 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/in-beroep-gaan-bij-kifid.

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.