Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2019-790
(mr. dr. S.O.H. Bakkerus, voorzitter en mr. R.P.W. van de Meerakker, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 12 november 2018
Ingediend door	: Consumenten
Tegen	: Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak	: 11 oktober 2019
Aard uitspraak	: Bindend advies

Samenvatting

Consumenten hebben beroep gedaan op een waarschuwingsplicht, die op de Bank zou rusten omdat deze indringend had moeten wijzen op de gevaren van financiering van een onderpand waarop een particulier recht van erfpacht rust. De Commissie heeft geoordeeld dat er geen sprake is van schade. De taxatiewaarde van het pand - dat is de prijs waarvoor moet worden aangenomen dat de woning in de markt verkocht kan worden - ligt hoger dan de verstrekte en huidige geldlening.

1. Procesverloop

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

- het door Consumenten ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van de Bank;
- de reactie van Consumenten op het verweer;
- de laatste reactie van de Bank.

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

De Commissie stelt vast dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak kan daarom op grond van de stukken worden beslist.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

2.1 Consumenten hebben in 2008 een hypothecaire geldlening afgesloten bij FGH Bank ten behoeve van de aankoop van een woning in Amsterdam. Consumenten hebben een appartementsrecht gekocht waarop particulier recht van erfpacht rust ten gunste van een derde.

Voor de aankoop heeft FGH Bank een geldlening verstrekt met een totale hoofdsom van € 300.000,-. Omdat één van de Consumenten bij FGH Bank werkzaam was, is de lening tegen personeelsvoorwaarden verstrekt.

2.2 In 2015 hebben Consumenten geprobeerd de geldlening over te sluiten naar de Bank. De Bank gaf op dat moment aan dat oversluiten onmogelijk was. Vervolgens heeft de Bank FGH Bank overgenomen. Daarom heeft de Bank de financiering toch overgenomen van FGH Bank.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert dat de Bank veroordeeld wordt tot betaling van de kosten van de afkoop van de particuliere erfpacht.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op schending van de door de Bank jegens Consumenten in acht te nemen zorgplicht. Consumenten stellen dat de particuliere erfpacht voor hen problematisch is. Dit blijkt al uit het gegeven dat de Bank in eerste instantie de hypotheek niet voor hen wilde oversluiten in 2015. Dat die oversluiting uiteindelijk toch plaatsvond, komt alleen doordat de Bank FGH Bank destijds heeft overgenomen.

Uit de berichten die Consumenten ontvangen hebben, blijkt dat het uitzonderlijk is dat de financiering wordt overgenomen zonder dat de resterende erfpachtcanon hoeft te worden afgekocht. Deze problemen waren volgens Consumenten al in 2008 voorzienbaar. Om die reden hebben Consumenten gesteld dat FGH Bank de lening niet had mogen verstrekken. Consumenten hebben aangegeven dat het particuliere recht van erfpacht niet benoemd is door FGH Bank toen de lening in 2008 verstrekt werd. Volgens Consumenten had FGH Bank hen moeten waarschuwen voor het feit dat deze lening niet elders te financieren was. Dit is ook na 2008 gebleken. In de crisis wilde geen bank het appartement met particulier erfpacht financieren, waardoor Consumenten het appartement niet hebben kunnen verkopen.

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 Consumenten hebben een beroep gedaan op schending van een uit de zorgplicht voortvloeiende waarschuwingsplicht.

Consumenten hebben gesteld dat FGH Bank hen indringend had moeten wijzen op de gevaren van financiering van een appartement dat is bezwaard met een particulier recht van erfpacht. Door dat na te laten heeft FGH Bank haar zorgplicht jegens Consumenten geschonden en is de Bank (als rechtsopvolger van FGH Bank) aansprakelijk voor de schade van Consumenten.

4.2 Dat een pand volgens het taxatierapport uit 2019 een marktwaarde van € 375.000,- heeft, impliceert dat het pand voor die prijs verkocht kan worden. In de bepaling van de marktwaarde is immers de situatie van het erfpacht opgenomen. Dat het pand onverkoopbaar zou zijn, is ook verder niet gebleken. De marktwaarde uit het taxatierapport ligt bovendien hoger dan het bedrag van de verstrekte lening en de op dit moment bestaande restschuld. Er is dus geen reden om aan te nemen dat de vermogenspositie van Consument nadelig is beïnvloed door de verstrekte geldlening.

4.3 Omdat gesteld noch gebleken is dat Consumenten door de verstrekking van de financiering in een nadeligere vermogenspositie zijn beland, dient de vordering te worden afgewezen. Zie Geschillencommissie Kifid, nr. 2018-055 en Commissie van Beroep Kifid, nr. 2019-009.

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.