Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2022-0434
(mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mr. S. Brugts, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 20 februari 2022
Ingediend door	: De klager
Tegen	: RNHB B.V., gevestigd te Utrecht, verder te noemen RNHB
Datum uitspraak	: 25 mei 2022
Aard uitspraak	: Beslissing over de behandelbaarheid van de klacht
Uitkomst	: Klacht niet behandelbaar

Samenvatting

Behandelbaarheid. Verhuurhypotheek. In 2021 heeft RNHB de klager een hypothecaire geldlening verstrekt. Partijen hadden de intentie dat klager de financiering zou gebruiken voor de aankoop van een woning, die hij zou gaan verhuren. De klager zou hier niet zelf gaan wonen. In de hypotheekofferte en in de kredietovereenkomst is opgenomen dat de klager een afsluitvergoeding en een bouwdepotvergoeding aan RNHB moet betalen. De hoogte van deze vergoedingen bedraagt in beide gevallen 1% van de hypothecaire geldlening. Na verstrekking van de lening vordert de klager terugbetaling van de bouwdepotvergoeding. De klager is van mening dat hij ervan mocht uitgaan dat de bouwdepotvergoeding was verwerkt in de afsluitvergoeding. Dat beide bedragen hetzelfde waren, vindt de klager misleidend. De commissie is van oordeel dat de klager geen consument is in de zin van het reglement en ook niet valt onder het bereik van het reglement kleinzakelijke financiering en verklaart de klacht niet behandelbaar.

1. De procedure

1.1 De commissie beslist volgens haar reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat hierbij om: 1) het klachtformulier van de klager; 2) de aanvullende stukken van de klager van 23 februari 2022; 3) het verweerschrift van RNHB en 4) de repliek van de klager.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 Op 3 februari 2021 heeft RNHB aan de klager een offerte voor een hypothecaire geldlening van € 202.500,- met een rentevastperiode van zestig maanden verstrekt.

In de hypotheekofferte staat:

"(…) Doel van de lening	*Aankoop gevolgd door verbouwing en verhuur van:* [adres onderpand], [postcode en plaats onderpand]
(…) Totale actuele huur/te verwachten huur	*EUR 21.600,00*

(…) Voor ons onderzoek naar de kredietnemer, de bedrijfsvoering van de kredietnemer, en ons onderzoek naar het onderpand ontvangen we graag in ieder geval de volgende documenten:

- *(…)*
- *Actueel huuroverzicht met per object; de huuropbrengsten (excl. BTW en servicekosten), exploitatielasten en de ingangsdatum van de huurcontracten van aanvrager* [intitaal en naam klager]
- *(…)*

In ons onderzoek naar het onderpand kijken we onder meer naar de Loan to Value (LTV), Debt Service Coverage Ratio (DSCR), verhuurbaarheid en verkoopbaarheid. (…)

DSCR wordt berekend door de betaalcapaciteit af te zetten tegen de financiële verplichtingen. De betaalcapaciteit wordt berekend op basis van de (verwachte) netto huurinkomsten. (…)*

**Netto huurinkomsten betekent in het kader van de DSCR de huurinkomsten exclusief btw en servicekosten van het onderpand minus de eigenaarslasten zoals vermeld in het meest recente taxatierapport (bij het ontbreken van een recent taxatierapport wordt deze vastgesteld op 15% van de huurinkomsten exclusief btw en servicekosten).*

Verhuurbaarheid	*Redelijk tot goed*

(…) RNHB zal de volgende kosten in rekening brengen:

Afsluitvergoeding	*EUR 2.025,00*
Bouwdepotvergoeding	*EUR 2.025,00 (…)"*

2.2 Op 13 april 2021 hebben partijen een kredietovereenkomst voor een hypothecaire geldlening van € 196.000,- gesloten.

In de kredietovereenkomst staat:

"(…) Doel	*Aankoop gevolgd door verbouwing en verhuur van:* [adres onderpand], [postcode en plaats onderpand], *kadastraal bekend* [kadastrale aanduiding onderpand] - *op dit moment geheel verhuurd voor EUR 24.600,00 per jaar, exclusief btw en servicekosten,* *(het* ***Onderpand****).*

(…) ***Belangrijke verplichtingen***

(…) Huur	*Voor het aangaan of het wijzigen van een huurovereenkomst (inclusief het treffen van betaling- of beëindigingsregeling) is de voorafgaande schriftelijke toestemming van de kredietgever nodig.*

(…) ***Vergoedingen***

Afsluitvergoeding	*EUR 1.960,00* *De afsluitvergoeding wordt ingehouden op het deel van de hoofdsom dat de kredietgever uitbetaalt.*
Bouwdepotvergoeding	*EUR 1.960,00* *De bouwdepotvergoeding wordt ingehouden op het deel van de hoofdsom dat de kredietgever uitbetaalt.*

(…) ***Geen bemiddeling of advies***

Dit aanbod is zonder bemiddeling of advies van een tussenpersoon tot stand gekomen.

Deze lening is tot stand gekomen op execution only basis. RNHB heeft geen advies gegeven over deze lening. (…)"

2.3 Op de kredietovereenkomst tussen partijen zijn de Algemene Voorwaarden 2020 van RNHB van toepassing.

2.4 Op 31 mei 2021 heeft RNHB een hypothecaire geldlening van € 196.000,- met een rentevastperiode van zestig maanden aan de klager verstrekt. Daarbij heeft de klager een afsluitvergoeding van € 1.960,- en een bouwdepotvergoeding van € 1.960,- aan RNHB betaald.

2.5 Op 5 januari 2022 heeft de klager aan RNHB een e-mail gestuurd. Hierin staat:

"(…) Bij bovengenoemde hypotheek is 1.960 euro bouwdepotvergoeding in rekening gebracht bij een bouwdepot van 50.000, die verhoogd werd na 70.000.

Ik vind deze vergoeding marktonconform en verwachte dat deze al in de andere vergoeding van 1 procent afsluitprovisie zat. Want deze afsluitprovisie werd gerekend over de gehele hypotheek inclusief bouwdepot. Dus 1 procent over de gehele hypotheek heb ik als afsluitprovisie betaald. En nogmaals 1 procent over de gehele hypotheek als bouwdepotvergoeding. Voor mijn gevoel heb ik dubbel betaald.

Ik verzoek vriendelijk of jullie hieraan tegemoet willen komen. (…)"

2.6 Op 7 januari 2022 heeft RNHB afwijzend op het verzoek van de klager gereageerd.

2.7 Verdere uitwisseling van standpunten tussen partijen heeft niet geleid tot een oplossing van de klacht van de klager, waarna deze zijn klacht bij Kifid heeft ingediend.

De klacht en vordering van de klager

2.8 De klager vordert dat RNHB een bedrag van € 1.960,- aan hem terugbetaalt.

2.9 De klager heeft het standpunt ingenomen dat hij dit bedrag onverschuldigd aan RNHB heeft betaald. Daarvoor heeft hij de volgende argumenten aangevoerd:

- Bij het afsluiten van de hypothecaire geldlening heeft RNHB de klager een bouwdepotvergoeding van € 1.960,- voor een bouwdepot van € 70.000,- in rekening gebracht. Deze vergoeding is niet marktconform.
- De klager mocht verwachten dat de bouwdepotvergoeding al verwerkt was in de afsluitprovisie, omdat RNHB deze heeft berekend over de gehele hypothecaire geldlening inclusief het bouwdepot.
- De klager heeft een afsluitprovisie van één procent over de gehele hypothecaire geldlening aan RNHB betaald en daarnaast een bouwdepotvergoeding van eveneens één procent over de gehele hypothecaire geldening. Hij heeft het gevoel dat hij dubbel heeft betaald. Dat is niet netjes en misleidend van RNHB.
- De afsluitprovisie en de bouwdepotvergoeding waren allebei hetzelfde bedrag in de offerte. Daardoor was de klager in de veronderstelling dat dit om hetzelfde bedrag ging en dat hij het niet twee keer aan RNHB hoefde te betalen.

Het verweer van RNHB

2.10 RNHB heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de klager. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Waar gaat deze zaak over?

3.1 Aan de commissie ligt de vraag voor of RNHB een afsluitvergoeding van € 1.960,- en een bouwdepotvergoeding van € 1.960,- bij de klager in rekening mocht brengen bij het verstrekken van de hypothecaire geldlening aan de klager.

Is de klacht behandelbaar?

3.2 Als meest verstrekkende verweer heeft RNHB het standpunt ingenomen dat de klacht van de klager niet behandelbaar is. RNHB heeft toegelicht dat de klager niet kan worden beschouwd als 'consument' in de zin van artikel 1 van het reglement, omdat RNHB de hypothecaire geldlening aan de klager heeft verstrekt voor het financieren van de aankoop van onroerend goed dat commercieel verhuurd werd. Volgens RNHB wenste de klager het krediet zakelijk aan te wenden. Alvorens de commissie toekomt aan een *inhoudelijke* behandeling van de klacht van de klager, zal zij eerst beoordelen of zijn klacht behandelbaar is.

3.3 Het formele verweer van RNHB slaagt, de klacht van de klager is niet behandelbaar.

3.4 Op grond van artikel 1 van het Reglement Geschillencommissie financiële dienstverlening (Kifid) – Bemiddeling en (bindend) advies vanaf 1 april 2017 tot 1 april 2022 (hierna: reglement) behandelt Kifid klachten van consumenten over financiële diensten tegen financiële dienstverleners. Dat betekent dat *uitsluitend* klachten van consumenten in behandeling kunnen worden genomen. Een 'consument' wordt in artikel 60 van het reglement gedefinieerd als 'iedere natuurlijke persoon die handelt voor doeleinden die buiten zijn handels-, bedrijfs-, ambachts- of beroepsactiviteiten vallen.'

3.5 In lijn met haar eerdere uitspraken[1] heeft de klacht van de klager naar het oordeel van de commissie betrekking op *bedrijfsmatig* handelen en kan hij daarom niet als consument in de zin van artikel 60 van het reglement worden beschouwd. Daarvoor is het volgende redengevend. Uit de overgelegde stukken blijkt dat RNHB klager een *zakelijke* financiering heeft verstrekt.

[1] Zie Geschillencommissie Kifid nrs. 2016-584, 2017-623, 2018-011, 2018-069 en 2018-648, te raadplegen op www.kifid.nl.

Zo staat in de offerte, hiervoor opgenomen onder 2.1, dat het doel van de verstrekking van de hypothecaire geldlening de aankoop, verbouwing en verhuur van het aan te kopen onderpand betrof. Ook staat in de offerte dat de verhuurbaarheid van het aan te kopen object 'redelijk tot goed' is en dat de huuropbrengsten op jaarbasis (naar verwachting) € 21.600,- bedragen. Dat wijst allemaal op een zakelijke financiering. Ook de verwijzing in de offerte naar de (verwachte) netto huurinkomsten voor de berekening van een *Debt Service Coverage Ratio*, wijst op een zakelijke financiering. Daar komt bij dat ook de kredietovereenkomst, hiervoor opgenomen onder 2.2, melding ervan maakt dat de hypothecaire geldlening bedoeld is voor de financiering van de aankoop van een volledig verhuurd onderpand, dat een jaarlijkse huuropbrengst van € 24.600,- genereert. Gesteld noch gebleken is verder dat de klager voornemens was het aan te kopen onderpand te gaan gebruiken voor eigen bewoning. Dit alles brengt de commissie tot het oordeel dat niet is komen vast te staan dat de klacht van de klager betrekking heeft op doeleinden die vallen buiten zijn handels-, bedrijfs-, ambachts- of beroepsactiviteiten. Deze activiteiten zijn gericht op het genereren van winst uit onderneming. De stelling van de consument in zijn repliek, dat het verhuren van een huis geen zakelijke activiteit is, maar puur vermogensbeheer, en dat meer particulieren dat doen, passeert de commissie.

3.6 Het voorgaande betekent dat de klacht van de klager op grond van het reglement niet behandelbaar is.

3.7 Het voorgaande oordeel zou anders kunnen zijn als de klager kan worden beschouwd als 'klant' in de zin van artikel 61 van het Reglement Geschillencommissie financiële dienstverlening (Kifid) – Geschillenbeslechting kleinzakelijke financiering (hierna: reglement kleinzakelijke financiering). Op grond van artikel 1 van het reglement kleinzakelijke financiering behandelt Kifid ook klachten van klanten over door financiers op of na 1 juli 2018 aan de klant verstrekte financieringen zoals bedoeld in de Gedragscode Kleinzakelijke Financiering van de Nederlandse Vereniging van Banken (hierna: de gedragscode).[2] Het reglement kleinzakelijke financiering definieert een 'financier' als een in het register ingeschreven financiële onderneming als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht, die heeft aangegeven zich aan de gedragscode te verbinden. Volgens artikel 61 van het reglement kleinzakelijke financiering moet een klant voldoen aan de voorwaarden die worden genoemd in artikel 2.1 van de gedragscode. Een 'klant' wordt in artikel 2.1 van de gedragscode gedefinieerd als een natuurlijk persoon die handelt in de uitoefening van zijn of haar beroep of bedrijf.

[2] De Gedragscode Kleinzakelijke Financiering van de Nederlandse Vereniging van Banken is te vinden op www.nvb.nl met de zoekterm 'gedragscode'.

De klant moet in Nederland gevestigd zijn en mag een jaaromzet hebben van maximaal € 5.000.000,- en een totale hoofdsom aan financieringen bij de financier van maximaal € 2.000.000,-. Dit moet door de financier bij de beoordeling van de financierings-aanvraag worden vastgesteld.

3.8 Naar het oordeel van de commissie kan RNHB niet worden beschouwd als 'financier' in de zin van het reglement kleinzakelijke financiering. Uit het door Kifid in stand gehouden openbaar register van aangesloten financiële dienstverleners blijkt niet dat RNHB zich aan de gedragscode heeft verbonden. Dat betekent dat de klacht van de klager niet binnen de reikwijdte van het reglement kleinzakelijke financiering valt.

3.9 Het voorgaande betekent dat de klacht van de klager op grond van het reglement kleinzakelijke financiering niet behandelbaar is.

Wat is de conclusie?

3.10 De conclusie is dat de klager geen 'consument' is in de zin van het reglement en geen 'klant' in de zin van het reglement kleinzakelijke financiering en dat de klacht van de klager niet behandelbaar is. De commissie kan en mag niet toekomen aan een inhoudelijke beoordeling van de klacht.

4. De beslissing

De commissie verklaart de klacht niet behandelbaar.

In deze uitspraak heeft de commissie alleen beslist over de vraag of zij de klacht kan behandelen. Tegen de uitspraak staat geen hoger beroep open bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

Binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk 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. Binnen een maand na de verzenddatum van de uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen om de uitspraak aan te vullen als u vindt dat de geschillencommissie niet heeft beslist over alle onderdelen van uw vordering. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de geschillencommissie in haar uitspraak niet uitdrukkelijk al uw argumenten, ter onderbouwing van uw vordering, heeft behandeld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het reglement van de geschillencommissie, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.