Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-0393
(mr. dr. D.P.C.M. Hellegers, voorzitter en mr. M.A. Kleijer, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 16 november 2020
Ingediend door	: De klager
Tegen	: Coöperatieve Rabobank U.A. , gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Datum uitspraak	: 28 April 2021
Aard uitspraak	: Beslissing over de behandelbaarheid
Uitkomst	: Klacht niet-behandelbaar

Samenvatting

Niet-behandelbaar op grond van artikel 60 van het Reglement. De door de klager bij de bank gefinancierde woning heeft de klager meer dan eens verhuurd en heeft al jaren niet meer als haar hoofdverblijf gediend. Op een gegeven moment heeft de klager het onderpand verkocht en de daaraan gekoppelde financiering bij de bank afgelost. De bank heeft daarvoor een vergoeding in rekening gebracht. De commissie is van oordeel dat de woning als een beleggingspand moet worden gekwalificeerd en het aanhouden daarvan een handels- of ondernemersactiviteit is. De klacht is niet-behandelbaar omdat niet is voldaan aan het begrip 'Consument' zoals is neergelegd in artikel 60 van het Reglement.

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 om: 1) het klachtformulier van de consument en de in verband daarmee gevoerde correspondentie; 2) het verweerschrift van de bank en 3) de repliek van de consument.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 De klager heeft in 2008 een hypothecaire geldleningsovereenkomst (verder: geldlening) met de bank gesloten voor de financiering van een woning; de rente heeft de klager vastgezet tot en met 2027. De geldlening betrof een zogenoemde 'Generatiehypotheek', waaraan de ouders van de klager zich als mededebiteur hebben verbonden. Partijen hebben hun afspraken over de geldlening onder meer in de algemene voorwaarden voor particuliere geldleningen van 2005 (verder: voorwaarden) vastgelegd.

2.2 In de administratie van de bank is over een contact in 2011 geschreven dat de klager niet meer in de woning maar bij haar nieuwe partner in Loosdrecht woonde en dat de woning werd verhuurd en *"(…) Als ze* [de klager, toevoeging commissie] *de woningen* [de woning en de voormalige echtelijke woning van de klager, toevoeging commissie] *niet verhuurd kan ze de maandlasten niet betalen"*.

2.3 In de administratie van de bank is het doorvoeren van een adreswijziging in 2016 van de klager naar het adres van haar nieuwe partner in Loosdrecht opgenomen.

2.4 De klager heeft in 2020 de geldlening na verkoop van de woning bij de bank afgelost.

2.5 Nadat de bank op 8 september 2020 een verzoek om royement heeft ontvangen is over het tussen partijen gevoerde telefoongesprek voor zover relevant vermeld:
"(…) Aangegeven dat er boete wordt berekend is niet hoofdwoning van mevrouw en ouders zijn overleden in 2012 en 2015. De woning was sinds 2010 verhuurd. Vandaar aangegeven boete JA".

2.6 Over het betalen van een vergoeding voor vervroegde aflossing van de geldlening is in de voorwaarden in artikel 22 bepaald:
"22. Rente voor een bepaalde periode vast
a. Tijdens een rentevasteperiode zal de bank de rente niet wijzigen.
b. Tijdens een rentevasteperiode mag de bank de geldlening alleen opeisen in de hiervoor in artikel 14 en 15 genoemde gevallen.
c. U mag altijd vervroegd aflossen.
d. U bent bij vervroegde aflossing een vergoeding verschuldigd, als op het moment van de vervroegde aflossing de rekenrente lager is dan de door u verschuldigde rente. De vergoeding is gelijk aan het verschil tussen de door u over de geldlening verschuldigde rente en de rekenrente, berekend over het vervroegd af te lossen bedrag over de periode vanaf het moment van vervroegde aflossing tot de einddatum van de geldende rentevastperiode. Het berekende bedrag wordt contant gemaakt op een door de bank te bepalen wijze. De vergoeding dient tegelijk met de vervroegde aflossing te worden betaald.
(…)
f. De geldlening mag zonder vergoeding worden afgelost:
- bij juridische overdracht van alle registergoederen die u zelf bewoont als u tot genoegen van de bank aantoont dat alle debiteuren in verband met die juridische overdracht verhuizen. Onder juridische overdracht wordt niet verstaan de juridische levering van een aandeel in een registergoed waarin u gerechtigd bent;
- binnen één jaar na het overlijden van u of uw echtgenoot/geregistreerd partner;
- op de laatste dag van een rentevasteperiode."

2.7 De bank heeft vanwege deze aflossing een vergoedingsrente van € 35.000,- in rekening gebracht.

2.8 De klager heeft zich over de in rekening gebrachte vergoedingsrente bij de bank beklaagd, hetgeen niet tot herziening van het standpunt van de bank heeft geleid. De klager heeft daarop haar klacht bij Kifid ingediend.

De klacht en vordering

2.9 De klager is van mening dat de bank op onterechte gronden vergoedingsrente in rekening heeft gebracht. Van enig contact met de bank is nauwelijks sprake geweest en de verhuur van de woning is door de bank gedoogd. Ondanks dat de bank in 2011 op verkoop van de woning heeft aangedrongen is de klager daartoe niet overgegaan omdat dan een forse restschuld zou resteren. Na verloop van tijd heeft de klager besloten niet de woning te gaan bewonen en is de woning voor de verkoop opgeknapt. De klager is van mening dat de bank heeft verzuimd haar tijdig over het in rekening brengen van de rentevergoeding te informeren. Als de klager dit alles eerder had geweten dan zou zij de woning weer zijn gaan bewonen. De klager heeft zich door de bank onheus bejegend gevoeld. De klager vordert dat de bank de betaalde vergoedingsrente te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf 14 september 2020 aan haar zal terugbetalen.

Het verweer

2.10 De bank heeft formeel en inhoudelijk verweer gevoerd tegen de stellingen van de klager. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

3.1 Alvorens de klacht inhoudelijk te beoordelen dient gelet op het Reglement onderzocht te worden of de klacht behandelbaar is. De commissie overweegt als volgt.

3.2 In artikel 1 van het Reglement is bepaald dat de Commissie klachten van consumenten over financiële diensten behandelt. In artikel 60 van het Reglement zijn de in het Reglement gehanteerde begrippen omschreven. Zo is over het begrip 'Consument' voor zover relevant bepaald: '*Iedere natuurlijke persoon die handelt voor doeleinden die buiten zijn handels-, bedrijfs-, ambachts- of beroepsactiviteit vallen. Wordt de overeenkomst evenwel gesloten voor doeleinden die deels binnen en deels buiten de in de vorige volzin genoemde activiteit van de persoon liggen (gemengde overeenkomsten) en is het oogmerk van die activiteit zo beperkt dat het binnen de algehele context van de overeenkomst niet overheerst, dan dient die persoon eveneens als Consument te worden aangemerkt (…)".*

3.3 In dit geval staat vast dat de woning al jaren niet meer het hoofdverblijf van de klager is geweest. Als gesteld en niet dan wel onvoldoende weersproken, is voorts vast komen te staan dat de klager de woning vanaf 2010 voor langere periodes heeft verhuurd met de bedoeling om inkomsten te verwerven en de restschuld te verminderen. In eerdere uitspraken van de commissie is uitgemaakt dat het aanhouden van de woning met de bedoeling om inkomsten te verwerven of vermogenswinst te behalen zonder dat daarbij sprake is van eigen gebruik, een ondernemersactiviteit is. Zie bijvoorbeeld Kifid Geschillencommissie nrs. 2019-702, 2020-065 en 2020-559. In het licht daarvan dient het aanhouden van de woning met voornoemde bedoeling, zonder dat daarbij sprake is geweest van wezenlijk eigen gebruik, aangemerkt te worden als een ondernemersactiviteit. Het feit dat in verband met het besluit de woning te verkopen van verhuur geen sprake meer was, maakt dit niet anders.

3.4 Gelet hierop dient de vraag of de klacht in behandeling kan worden genomen ontkennend te worden beantwoord. Aan het begrip 'Consument' zoals in het Reglement is neergelegd, wordt niet voldaan. De commissie komt daardoor niet aan een inhoudelijke beoordeling van de klacht toe.

4. De beslissing

De commissie verklaart de klacht niet behandelbaar.

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.