Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr.2025-0703

(mr. dr. ing. A.J. Verdaas, voorzitter en mr. E.H.C. Vos, secretaris)

Datum uitspraak	4 september 2025
Klacht van	De consument
Tegen	Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Beslissing over de behandelbaarheid
Uitkomst	Klacht niet behandelbaar
Bijlage	Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Samenvatting

De consument klaagt erover dat de bank hem niet geïnformeerd heeft dat het hypotheekrecht op zijn woning niet is doorgehaald nadat de consument de hypothecaire geldlening volledig heeft afgelost. Een aantal jaar later wilde de consument hypotheekrecht geven aan een andere kredietverstrekker, maar toen kwam hij erachter dat de bank nog een hypotheekrecht had. De consument vordert schadevergoeding omdat hij door deze situatie kosten heeft moeten maken. De commissie is van oordeel dat de consument onvoldoende belang heeft bij behandeling van deze klacht, omdat de gestelde schade niet geleden is door de consument, maar door een organisatie waarvan de consument 100% aandeelhouder is. De klacht is daarom niet behandelbaar.

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 consument is in deze zaak vertegenwoordigd door professioneel gemachtigde de heer mr. G.G.H. van Dongen, advocaat te Amsterdam. De bank is in deze zaak vertegenwoordigd door professioneel gemachtigde de heer mr. D.S. Volleberg, advocaat te Den Haag.

1.3 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.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 Eind 2016 heeft de consument een hypothecaire geldlening afgesloten bij de bank (hierna: de hypothecaire geldlening). Het hypotheekrecht is gevestigd op de toenmalige woning van de consument (hierna: de woning).

In de hypotheekakte van 16 februari 2017 is opgenomen dat het hypotheekrecht ook strekt tot zekerheid van betaling door de consument van onder meer toekomstige geldleningen en kredieten.

2.2 In 2021 heeft de consument de bank benaderd omdat hij de hypothecaire geldlening volledig wilde aflossen. De woning werd niet verkocht. De consument heeft in een e-mail van 3 mei 2021 aan de bank gevraagd:

> *"Do we have to go to Notary to uplift the mortgage on the house ?"*

2.3 De bank heeft de e-mail van de consument beantwoord, maar niet gereageerd op deze vraag van de consument.

2.4 In een e-mail van 11 mei 2021 vroeg de consument aan de bank:

> *"So, please let me know if I did everything correct, and if the Mortgage will be fully repaid then.*
>
> *Is there any official disclaimer or final letter from rabo to me, explaining that the house if now free of loads or debts?"*

2.5 De bank heeft hierop gereageerd:

> *"In Dutch the answer from my colleague:*
>
> *Hij moet alleen wel zoals in de brief vermeld staat het bedrag naar onderstaande tussenrekening overboeken ovv het betalingskenmerk:*
>
> *U maakt het bedrag dat u wilt terugbetalen over naar ons IBAN/rekeningnummer (...) ten name van Rabobank (...). Geef daarbij de volgende omschrijving mee: (...).*
>
> *De hypotheek staat dan vervolgens op 0,00 euro en heeft geen hypotheek dan meer bij Rabobank."*

2.6 Op 12 mei 2021 heeft de consument de hypothecaire geldlening volledig afgelost.

2.7 Op 29 juli 2024 heeft de consument een e-mail gestuurd naar de bank, waarin opgenomen is:

> *"I have discovered that the mortgage of Rabobank on my house (...) is still on , and active and that Rabobank did not take any step to eliminate that mortgage despite the fact that I paid the pending 820.000€*
>
> *Now I can't do anything with the house because this*
>
> *Can you please solve this problem as soon as possible ?"*

Op 30 juli 2024 heeft de bank geantwoord:

> *"This is a thing that a notary must do in the Kadaster files.*
>
> *The notary can send a request and then we will give our approval because the loan is already paid back."*

2.8 Op 1 augustus 2024 heeft de consument een hypotheekrecht laten vestigen ten behoeve van een andere kredietverstrekker (hierna: de andere kredietverstrekker). Dit hypotheekrecht is gevestigd op een pand van de consument in Spanje, als onderpand voor een nieuwe lening (hierna: de nieuwe lening). De nieuwe lening is verstrekt aan een buitenlandse organisatie, waarvan de consument enig aandeelhouder is (hierna: de organisatie). De consument is 'pledgor' en 'guarantor' (pandgever en borgsteller) voor de nieuwe lening. De organisatie heeft in dit verband verschillende facturen ontvangen. Met behulp van de lening heeft een Amerikaanse dochteronderneming van de organisatie een converteerbare obligatie gefinancierd.

2.9 Op 2 augustus 2024 heeft de bank een volmacht afgegeven om haar hypotheekrecht op de woning door te halen.

De klacht en vordering

2.10 De consument klaagt erover dat de bank hem niet geïnformeerd heeft dat het hypotheekrecht op de woning in stand bleef nadat de consument de hypothecaire geldlening in 2021 volledig heeft afgelost. Volgens de consument heeft de bank daarmee haar zorgplicht geschonden en heeft die zorgplichtschending tot schade geleid, omdat de consument extra kosten moest maken toen hij een nieuw hypotheekrecht wilde vestigen op de woning. Ter onderbouwing stelt de consument het volgende.

2.11 De consument is een Spaanse consument, dus hij is niet bekend met het Nederlandse recht. De consument heeft in zijn e-mails van 3 en 11 mei 2021 vragen gesteld over opheffing van de hypotheek, maar de bank heeft hem desondanks niet geïnformeerd dat de consument het hypotheekrecht via een notaris moest laten doorhalen uit het kadaster.

2.12 De consument heeft op 26 juli 2024 de nieuwe lening afgesloten bij de andere kredietverstrekker. De consument wilde de woning als onderpand gebruiken voor die nieuwe lening. Hij was in de veronderstelling dat de bank geen hypotheekrecht meer had op de woning. De notaris merkte echter op dat het hypotheekrecht van de bank nog op de woning rustte. Dit betekende dat het hypotheekrecht van de bank moest worden verwijderd voordat de consument een nieuw hypotheekrecht kon vestigen. De consument heeft de bank hierover benaderd, maar de bank verleende pas een volmacht voor het doorhalen van het hypotheekrecht op 2 augustus 2024, terwijl de consument het geleende geld uiterlijk 1 augustus 2024 nodig had. Omdat de consument niet op tijd een nieuw hypotheekrecht kon vestigen op de woning, moest hij een hypotheekrecht vestigen op een ander pand van de consument, in Spanje.

2.13 De consument moest Spaanse juristen inschakelen voor het vestigen van een hypotheekrecht op het Spaanse pand en de kosten daarvoor waren € 10.829,50. Omdat het hypotheek recht in Spanje is gevestigd, kreeg de consument te maken met Spaanse belastingen die in Nederland niet geheven zouden worden. Die belastingen bedragen € 17.311,-. Daarnaast moest de juridisch adviseur van de consument in Nederland extra kosten maken om een alternatief te zoeken en om het hypotheekrecht van de bank uit het Kadaster te laten verwijderen. Deze extra kosten bedroegen € 6.701,50. De consument vordert dat de bank deze drie kostenposten aan hem vergoedt, met een totaal van € 35.202,-.

Het verweer

2.14 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

Waarover oordeelt de commissie?

3.1 Aan de commissie is ter beoordeling voorgelegd of de bank de consument had moeten informeren dat het hypotheekrecht van de bank niet was doorgehaald nadat de consument de hypothecaire geldlening in 2021 volledig had afgelost, en of de consument daarom recht heeft op schadevergoeding. De commissie komt echter niet toe aan een inhoudelijk oordeel, omdat de consument geen belang heeft bij de vordering tot betaling van schadevergoeding.

De consument heeft onvoldoende belang bij de schadevordering

3.2 Artikel 3:303 van het Burgerlijk Wetboek luidt:

> *Zonder voldoende belang komt niemand een rechtsvordering toe.*

Dit betekent dat de consument alleen een vordering tot betaling van schadevergoeding kan instellen als hij daar zelf voldoende belang bij heeft.

3.3 Tussen partijen staat vast dat de schade niet door de consument geleden wordt, maar door de organisatie. Volgens de consument heeft hij voldoende belang bij de schadevordering, omdat de consument 100% eigenaar is van de organisatie en kosten voor de organisatie dus doorwerken in de financiële positie van de consument, bijvoorbeeld in de vorm van een lagere dividenduitkering. Bovendien zijn de kosten volgens de consument het gevolg van de zorgplichtschending van de bank jegens de consument. De reactie van de bank luidt als volgt. De consument heeft niet onderbouwd dat de kosten voor de organisatie doorwerken in zijn financiële positie. Daarnaast is een vordering gebaseerd op een dergelijk afgeleid belang niet behandelbaar door de commissie.

Bovendien zou behandeling van deze klacht betekenen dat ondernemers eenvoudig klachten kunnen laten behandelen bij Kifid over schade die door hun onderneming geleden wordt. Dit terwijl, voor zover er een norm geschonden is, dat een norm jegens de consument zelf is, niet jegens de consument als aandeelhouder. Tot slot is voor aansprakelijkheid jegens een aandeelhouder meer vereist, zoals dat het nadeel opzettelijk aangebracht is.

3.4 De commissie volgt de bank in haar verweer. Het is niet komen vast te staan dat de consument zelf de gevorderde schade lijdt. De consument kan alleen zijn eigen schade vorderen, niet die van de organisatie. De consument heeft dus onvoldoende belang bij de schadevordering. De klacht van de consument is daarom niet-behandelbaar.

Kan de schadevordering van de organisatie worden behandeld?

3.5 Volgens vraag 5 van het reglement kunnen natuurlijke personen een klacht indienen als consument, evenals rechtspersonen waarvan de doelstelling zodanig gericht is op het privébelang van een natuurlijke persoon, dat de rechtspersoon als een verlengstuk van die natuurlijke persoon kan worden beschouwd. In het reglement worden als voorbeelden genoemd een Vereniging van Eigenaren (VvE), of een persoonlijke vennootschap, zoals een pensioen BV of een stamrecht BV.[1]

3.6 Volgens de consument kan de klacht worden behandeld ondanks dat de schade door de organisatie wordt geleden. Deze stellingen onderbouwt de consument als volgt. De organisatie is een holding die als zijn familiekantoor ('family office') fungeert. Het doel van de organisatie is om de activa van de consument in eigendom te hebben en te beheren. De organisatie kan worden beschouwd als een economisch verlengstuk van de consument. De organisatie is geen commercieel bedrijf. Uit de overeenkomst van de nieuwe lening volgt de nauwe verbondenheid van de consument met de organisatie. De consument is persoonlijk aansprakelijk voor terugbetaling van de nieuwe lening. De bank op haar beurt betwist dat de organisatie niet commercieel is. De organisatie leent immers substantiële geldsommen (de nieuwe lening, met een hoofdsom van € 1.600.000,-) om een andere onderneming te kopen.

3.7 De commissie is van oordeel dat de organisatie niet te beschouwen is als een verlengstuk van de consument. Het is aan de consument om te stellen en, vanwege de gemotiveerde betwisting door de bank, te bewijzen dat de organisatie kan worden beschouwd als verlengstuk van de consument, zoals bedoeld in vraag 5 van het reglement (artikel 150 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zie de bijlage).

[1] Daarnaast kunnen kleinzakelijke ondernemers een klacht indienen, maar in dit geval gaat het niet over een product waarover een dergelijke klacht bij Kifid kan worden behandeld, zie vraag 8 van het reglement, dat te vinden is op www.kifid.nl.

De consument heeft zelf verklaard dat het geld van de nieuwe lening bedoeld was voor een ‘M&A corporate deal’ (M&A staat voor mergers and acquisitions, oftewel fusies en overnames, en corporate deal betekent een zakelijke overeenkomst). De organisatie zelf is weliswaar een holding, maar die holding heeft een andere onderneming gekocht met behulp van de nieuwe lening. Bovendien is de holding onderdeel van een groep organisaties, wat er ook op duidt dat onder de holding een of meer commerciële ondernemingen gedreven worden. Door deze omstandigheden is het voor de commissie niet komen vast te staan dat de organisatie vergelijkbaar is met een pensioen BV of een stamrecht BV. De organisatie is zelf geen partij bij de klacht, maar ook als de organisatie wel partij zou zijn bij de klachtbehandeling, zou een vordering van de organisatie niet behandelbaar zijn. Ook via deze weg ziet de commissie daarom geen mogelijkheid om tot een inhoudelijk oordeel te komen.

4. De beslissing

De commissie verklaart de klacht niet-behandelbaar.

In deze uitspraak is de commissie tot de conclusie gekomen dat uw klacht niet-behandelbaar is. Tegen deze beslissing kunt u geen beroep instellen bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Desgewenst kunt u zich tot de burgerlijke rechter wenden.

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 2024, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

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

Bijlage - Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Artikel 150

De partij die zich beroept op rechtsgevolgen van door haar gestelde feiten of rechten, draagt de bewijslast van die feiten of rechten, tenzij uit enige bijzondere regel of uit de eisen van redelijkheid en billijkheid een andere verdeling van de bewijslast voortvloeit.