Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2024-0993

(mr. dr. D.P.C.M. Hellegers, voorzitter, mr. dr. ing. A.J. Verdaas, A.E. Tevel, leden en mr. S. Brugts, secretaris)

Datum uitspraak	12 november 2024
Klacht van	De consument
Tegen	Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen Rabobank
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

Zorgplicht. Publiekrechtelijke beperking. Rabobank heeft de consument en haar toenmalige partner een hypothecaire geldlening voor de financiering van de koop van een woning verstrekt. Na de verstrekking zijn zij met de verkoper in onderhandeling getreden over de koop van een loods die achter de woning ligt. Deze onderhandelingen hebben niet geleid tot een koopovereenkomst. Tijdens de onderhandelingen zijn de consument en haar toenmalige partner er achter gekomen dat zij enkel in de woning mogen wonen als zij een relatie hebben met de loods. De consument stelt dat Rabobank haar zorgplicht heeft geschonden doordat zij haar en haar toenmalige partner niet voor deze publiekrechtelijke beperking heeft gewaarschuwd. De commissie oordeelt dat de zorgplicht van Rabobank niet zo ver reikt dat zij een zelfstandige plicht heeft om een onderzoek te verrichten naar eventuele publiekrechtelijke beperkingen en dat zij de consument en haar toenmalige partner hiervoor niet heeft hoeven waarschuwen. De commissie wijst de vordering af.

1. De procedure

1.1 De behandelend commissie, verder te noemen de commissie, beslist volgens het reglement en op basis van de documenten inclusief bijlagen die partijen aan Kifid hebben ingestuurd. Het gaat hierbij om: 1) het klachtformulier van de consument; 2) de e-mail van Rabobank aan Kifid van 1 februari 2024; 3) de brief van 4 februari 2024 van de consument aan Kifid; 4) het verweerschrift van Rabobank; 5) de repliek van de consument en 6) de dupliek van Rabobank.

1.2 De consument is in deze zaak vertegenwoordigd door professioneel gemachtigde mevrouw mr. E.G.W. Hendriks, advocaat, kantoorhoudende te Kerkrade.

1.3 Rabobank is in deze zaak vertegenwoordigd door professioneel gemachtigde de heer mr. D.S. Volleberg, advocaat, kantoorhoudende te Leiden.

1.4 Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 16 september 2024. Op de hoorzitting is de consument in persoon verschenen, bijgestaan door de heer [naam 1], haar vader, de heer [naam 2], haar voormalige partner, en mr. Hendriks voornoemd.

Namens Rabobank is op de hoorzitting de heer [naam 2], teamleider wonen regio [regio], verschenen, bijgestaan door mr. Volleberg voornoemd.

1.5 Na de mondelinge behandeling heeft de commissie Rabobank in de gelegenheid gesteld om enkele aanvullende stukken in het geding te brengen. Op 23 september 2024 heeft Rabobank van die gelegenheid gebruik gemaakt. De commissie heeft de consument in de gelegenheid gesteld om op die aanvullende stukken te reageren, wat zij op 14 oktober 2024 heeft gedaan.

1.6 De consument en Rabobank hebben gekozen voor een bindend advies. De uitspraak is daardoor bindend. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat er is gebeurd

2.1 In 2018 hebben de consument en haar toenmalige partner zich tot Rabobank gewend voor advies over de hypothecaire financiering van een woning die zij wensten te kopen (hierna: de woning).

2.2 Op 3 januari 2019 heeft de taxateur met betrekking tot de woning een taxatierapport opgesteld. In dit taxatierapport (hierna: taxatierapport 1) is de volgende passage opgenomen:

M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

a. Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

a. Kadaster:	Ja
b. Gemeente:	Ja
b. De bestemming van het getaxeerde is volgens het bestemmingsplan:	- Wonen
Het gebruik als woonruimte is daarmee toegestaan conform het bestemmingsplan:	Ja
c. Er zijn met betrekking tot het object besluiten ingeschreven in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken:	Nee

2. Bijzonderheden

Er zijn op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M.1) en de plaatselijke kennis van de taxateur waardebeïnvloedende bijzonderheden aangetroffen op het gebied van:

a. Vestigingseisen:	Nee
b. Gebruiksbelemmerende bepalingen:	Nee
c. Verkoopbelemmerende bepalingen:	Nee

2.3 Op 14 januari 2019 hebben de consument en haar toenmalige partner met Rabobank een adviesgesprek gevoerd in een filiaal van Rabobank.

2.4 Op 28 januari 2019 hebben de consument en haar toenmalige partner een overeenkomst betreffende de koop van de woning ondertekend.

2.5 Het Nederlands Woning Waarde Instituut (hierna: NWWI) heeft taxatierapport 1 niet gevalideerd omdat de taxateur in taxatierapport 1 de woning ten onrechte heeft aangemerkt als 'wonen' in plaats van 'bedrijfswoning'.

2.6 Op 12 februari 2019 heeft de taxateur met betrekking tot de woning een ander taxatierapport opgesteld. In dit taxatierapport (hierna: taxatierapport 2) is de volgende passage opgenomen:

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie
Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- ☒ Provincie [redacted]
- ☒ Gemeente [redacted]
- ☒ Kadaster
- ☒ Ruimtelijke plannen
- ☒ Bodemloket
- ☐ Overig ....

2. Vigerend bestemmingsplan
De vigerende bestemming heeft ter plaatse de aanduiding: *Bedrijfswoning*

- Plannaam: [redacted]
- Planstatus: *onherroepelijk*
- Vaststellingsdatum: *11 juni 2013*
- Naam overheid: [redacted]
- IMRO versie: [redacted]

3. Bijzonderheden
Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

- Het huidige / het voorgenomen gebruik is: *WONEN*
- Het huidige / het voorgenomen gebruik is in overeenstemming met het bestemmingsplan (zie ook punt E.2.a.en b.): Het *huidige/voorgenomen* gebruik is *wel/~~niet~~* toegestaan conform dit bestemmingsplan.
- Bedrijfsmatige objecten dienen te voldoen aan de volgende kenmerken: *Hiervoor wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan.*
- Vestigingseisen: *Hiervoor wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan.*
- Bijzondere gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen: *Woning mag voor bewoning worden gebruikt wanneer er een relatie is met het achtergelegen terrein en loods Er zijn geen beperkingen bekend (gemaakt) in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.*
- Toekomstige planologische ontwikkelingen: *Geen toekomstige planologische ontwikkelingen bekend.*

2.7 Op 19 februari 2019 heeft Rabobank de consument en haar toenmalige partner een offerte voor een lineaire hypothecaire geldlening van € 166.072,- en een overbruggingslening van € 137.178,- verstrekt. Op 20 februari 2019 hebben zij deze hypotheekofferte voor akkoord ondertekend.

2.8 Rabobank heeft de consument en haar toenmalige partner een dienstverlenings-overeenkomst verstrekt. Op 21 februari 2019 hebben zij deze ondertekend.

2.9 Op 1 maart 2019 heeft Rabobank de hypothecaire geldleningen aan de consument en haar toenmalige partner verstrekt en is de woning juridisch aan hen geleverd. Nadien hebben de consument en haar toenmalige partner de woning verbouwd.

2.10 Op 12 juni 2019 heeft Rabobank de consument en haar toenmalige partner in verband met de verbouwing van de woning een offerte voor een aanvullende hypothecaire geldlening verstrekt. Op 14 juni 2019 hebben zij deze hypotheekofferte voor akkoord ondertekend. Rabobank heeft de aanvullende hypothecaire geldlening aan hen verstrekt.

2.11 De relatie tussen de consument en haar voormalige partner (hierna: haar ex-partner) is geëindigd.

2.12 Op 4 februari 2022 heeft de consument bij Rabobank een klacht ingediend en aangevoerd dat Rabobank bij de verstrekking van de hiervoor weergegeven hypothecaire geldleningen haar zorgplicht ten opzichte van de consument heeft geschonden. Op 14 september 2023 heeft Rabobank de klacht van de consument ongegrond verklaard.

2.13 Verdere uitwisseling van standpunten tussen partijen heeft niet geleid tot een oplossing van de klacht van de consument, waarna zij haar klacht bij Kifid heeft ingediend.

De klacht en vordering van de consument

2.14 De consument vordert van Rabobank € 215.000,-, te vermeerderen met de wettelijke rente hierover vanaf 1 september 2019 tot de dag van de algehele betaling.

2.15 De consument heeft zich op het standpunt gesteld dat Rabobank ten opzichte van haar toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van haar zorgplicht. In dit verband heeft zij, samengevat, het volgende aangevoerd:

a. Rabobank had de hypothecaire geldleningen niet aan de consument en haar ex-partner mogen verstrekken.

b. Ten onrechte heeft Rabobank de consument en haar ex-partner niet gewezen op de publiekrechtelijke belemmeringen die aan de woning verbonden zijn, namelijk dat de consument en haar ex-partner enkel in de woning zouden mogen wonen als zij een relatie hebben met het terrein en de loods die achter de woning zijn gelegen. Dit aspect staat niet in taxatierapport 1 en op basis van dit taxatierapport hebben de consument en haar ex-partner gesprekken met Rabobank gevoerd. De hypothecaire financiering was toen geen enkel probleem, waarna de consument en haar ex-partner op 28 januari 2019 een koopovereenkomst voor de woning hebben ondertekend.

c. Op 12 februari 2019 heeft de taxateur taxatierapport 2 opgesteld, omdat het NWWI taxatierapport 1 niet heeft gevalideerd omdat de woning een bedrijfswoning betrof en geen woonhuis, wat wel in taxatierapport 1 staat.

Hypothecaire financiering van de woning als bedrijfswoning was voor Rabobank echter ook geen probleem en Rabobank heeft op 19 februari 2019 een offerte verstrekt. Na verstrekking van de hypothecaire geldlening heeft Rabobank de consument en haar ex-partner ook nog een verbouwingslening voor de woning verstrekt. Ook dat was geen probleem.

d. De consument en haar ex-partner huurden op hetzelfde bedrijventerrein waar de woning is gelegen al een loods voor het timmerbedrijf van haar ex-partner. Vervolgens zijn zij met de verbouwing van de woning begonnen en hebben zij met de voormalige eigenaresse van de woning en haar dochter gesprekken gevoerd over het kopen van de loods. Deze gesprekken hebben tot niets geleid omdat de vraagprijs van de loods in geen enkele verhouding stond tot de getaxeerde waarde ervan. Dit was voor de consument en haar ex-partner echter geen probleem omdat zij elders al een loods op het bedrijventerrein huurden.

e. Gedurende de onderhandelingen over de woning maakte de voormalige eigenaresse van de woning kenbaar dat zij de loods wel zou willen verkopen, maar dat zij hiervoor afhankelijk was van haar twee kinderen, die tezamen voor twee derde eigenaar zijn van de loods. Tijdens een gesprek met de dochter van de eigenaresse kreeg de consument te horen dat het wel eens een probleem zou kunnen zijn om in de toekomst de woning te verkopen als de consument en haar ex-partner geen eigenaren van de loods zouden zijn. Omdat de consument dat niet begreep en de voormalige eigenaren verder ook geen tekst en uitleg wilden geven, is de consument naar het gemeentehuis gegaan. Daar kreeg zij te horen dat zij niet in de woning zou mogen wonen als zij en haar ex-partner niet ook eigenaar van de loods zouden zijn.

f. Ondanks dat de consument en haar ex-partner niet in de woning mogen wonen heeft Rabobank hen niet op deze publiekrechtelijke belemmering gewezen. Dat had zij op grond van haar bijzondere zorgplicht wel moeten doen.

2.16 Als gevolg van de zorgplichtschending door Rabobank heeft de consument schade geleden. Deze schade heeft zij aanvankelijk op € 319.210,- becijferd, zoals ook in het klachtformulier van de consument staat. Tijdens de zitting heeft de consument haar vordering echter verminderd tot € 215.000,-, zijnde de vraagprijs van de loods (€ 210.000,-), inclusief 'kosten koper'.

Het verweer van Rabobank

2.17 Rabobank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Inleiding

3.1 Aan de commissie liggen de vragen voor of Rabobank ten opzichte van de consument haar zorgplicht heeft geschonden en of Rabobank daarom de schade die de consument stelt te hebben geleden aan haar moet vergoeden. De commissie beantwoordt beide vragen ontkennend en zal dat hierna toelichten.

Wat partijen verdeeld houdt

3.2 De consument heeft het standpunt ingenomen zoals weergegeven onder 2.15 en 2.16.

3.3 Daartegenover heeft Rabobank zich op het standpunt gesteld dat zij de schade die de consument stelt te hebben geleden niet aan haar hoeft te vergoeden. Rabobank heeft toegelicht dat zij haar zorgplicht ten opzichte van de consument niet heeft geschonden. Volgens Rabobank is het haar niet te verwijten dat de consument en haar ex-partner de woning hebben gekocht zonder de achtergelegen loods. Rabobank heeft toegelicht dat uit haar administratie blijkt dat de consument en haar ex-partner tijdens het adviesgesprek op 14 januari 2019 met Rabobank hebben gesproken over de woning en dat hier ook een loods bij zat, die kadastraal van elkaar gescheiden zijn. Rabobank heeft toegelicht dat partijen toen hebben besproken dat de loods voor circa € 100.000,- zakelijk gefinancierd diende te worden en dat de consument en haar ex-partner, om leencapaciteit te creëren, een spaarverzekering zouden moeten aflossen. Rabobank is van mening dat gelet hierop niet anders kan worden geconcludeerd dan dat het bij het indienen van de financieringsaanvraag de bedoeling was dat de consument en haar ex-partner de loods zouden kopen. Rabobank heeft aangevoerd dat zij hier ook van is uitgegaan tijdens het adviestraject. Daarnaast heeft Rabobank aangevoerd dat de consument en haar ex-partner de woning eerder wensten aan te kopen om alvast te kunnen beginnen met de verbouwing. Dat achteraf is gebleken dat de consument en haar ex-partner er niet zijn uitgekomen met de eigenaren van de loods, vindt Rabobank erg vervelend, maar kan haar niet verweten worden, aldus Rabobank. Volgens Rabobank wisten de consument en haar ex-partner bovendien dat zij een bedrijfswoning zouden kopen en dat zij de woning slechts zouden mogen gebruiken als er een relatie zou zijn met de achter de woning gelegen loods. Rabobank is van mening dat de consument en haar ex-partner op de hoogte waren van het risico dat zij de loods niet zouden kunnen kopen, maar dat zij bewust het risico hebben genomen zonder Rabobank hierover in kennis te stellen en zonder hierover vragen aan Rabobank te stellen.

Rabobank heeft als bank een bijzondere zorgplicht

3.4 De commissie oordeelt als volgt. Volgens vaste rechtspraak rust op banken tegenover particulieren een *bijzondere* zorgplicht die voortvloeit uit de maatschappelijke positie van banken in samenhang met hun bij uitstek professionele deskundigheid. Deze bijzondere zorgplicht kan gelden in contractuele en buitencontractuele rechtsverhoudingen.

De inhoud en reikwijdte van deze bijzondere zorgplicht hangt af van de omstandigheden van het geval, waaronder de aard van de betrokken rechtsverhouding, het bijzondere risico van het desbetreffende product of de dienst, de eventuele deskundigheid en relevante ervaring van de particuliere cliënt, en diens inkomens- en vermogenspositie. Dit maakt dat Rabobank als kredietgever bij het aangaan van de kredietovereenkomst voldoende informatie moet inwinnen over de (financiële) situatie van de consument. Op basis van de ingewonnen informatie zal moeten worden beoordeeld of het verantwoord is het krediet te verstrekken. Daarnaast moet Rabobank als kredietgever voldoende informatie verstrekken, zodat de consument in staat is te beoordelen wat het krediet inhoudt en wat de bijbehorende risico's zijn. Rabobank heeft als kredietgever derhalve een zelfstandige verplichting om, voordat zij tot verstrekking van een hypothecaire geldlening overgaat, te onderzoeken of een consument de financiële lasten verbonden aan de hypothecaire geldlening kan dragen, zodat overkreditering kan worden voorkomen. Hiertoe zal de kredietgever een inkomens- en vermogenstoets dienen uit te voeren, zodat bepaald kan worden of de beoogde te verstrekken hypothecaire geldlening betaalbaar is.

3.5 Deze zorgplicht dient in beginsel te worden onderscheiden van een mogelijke zorgplicht om te waarschuwen voor de risico's verbonden aan het bestedingsdoel. Slechts in het geval dat het bestedingsdoel een omstandigheid is die een rol gaat spelen bij de beantwoording van de vraag of sprake is van verantwoorde kredietverstrekking, rust er op een kredietverstrekker een zorgplicht om te waarschuwen voor de risico's verbonden aan het bestedingsdoel.[1]

Rabobank heeft haar (bijzondere) zorgplicht niet geschonden

3.6 Naar het oordeel van de commissie heeft Rabobank haar zorgplicht ten opzichte van de consument niet geschonden. Daarvoor is het volgende redengevend.

3.7 Vast staat dat de consument en haar ex-partner op 14 januari 2019 met Rabobank een adviesgesprek hebben gehad over de koop van de woning. De consument heeft zich op het standpunt gesteld dat Rabobank haar en haar ex-partner op dat moment had moeten waarschuwen voor het feit dat zij enkel in de woning zouden mogen wonen als zij een relatie zouden hebben met de loods die achter de woning ligt. In taxatierapport 2, waarvan hiervoor onder 2.6 een passage is opgenomen, staat het volgende: *"(...) Woning mag voor bewoning worden gebruikt wanneer er een relatie is met het achtergelaten terrein en loods. (...)"* De consument heeft betoogd dat Rabobank haar en haar ex-partner in verband met deze passage ervoor had moeten waarschuwen dat zij enkel in de woning zouden mogen wonen als zij een relatie zouden hebben met de loods die achter de woning ligt.

[1] Zie Hoge Raad 9 januari 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2536, en Hoge Raad 16 juni 2017, ECLI:NL:HR:2017:1107 (*SNS-arrest*).

3.8 Het betoog van de consument faalt. Naar het oordeel van de commissie reikt de zorgplicht van Rabobank niet zo ver dat zij in verband met de hypothecaire financiering van een object een zelfstandige plicht heeft om te onderzoeken of er publiekrechtelijke beperkingen op dat object rusten. De commissie is van oordeel dat een dergelijke plicht mogelijk op het bordje van een aankoopmakelaar zou kunnen liggen. Niet gesteld of gebleken is echter dat de consument en haar ex-partner zich bij de koop van de woning hebben laten bijstaan door een aankoopmakelaar. Van Rabobank kon in dit specifieke geval dan ook niet worden verwacht dat zij de consument en haar ex-partner zou waarschuwen voor het risico dat zij enkel in de woning zouden mogen wonen als zij een relatie zouden hebben met de loods die achter de woning ligt.

3.9 Het voorgaande zou zoals gezegd anders kunnen zijn indien het bestedingsdoel een omstandigheid is die een rol gaat spelen bij de beantwoording van de vraag of sprake is van verantwoorde kredietverstrekking, zie hiervoor onder 3.5, maar van dergelijke omstandigheden is de commissie niet gebleken.

Rabobank hoeft geen schade aan de consument te vergoeden

3.10 De consument vordert van Rabobank een schadevergoeding van € 215.000,-, te vermeerderen met de wettelijke rente hierover vanaf 1 september 2019 tot de dag van de algehele betaling. Nu in deze klachtprocedure echter niet is komen vast te staan dat Rabobank haar zorgplicht heeft geschonden, is er voor schadevergoeding aan de consument geen plaats.

Conclusie

3.11 De conclusie is dat in deze klachtprocedure niet is komen vast te staan dat Rabobank haar zorgplicht ten opzichte van de consument heeft geschonden en dat Rabobank het gevorderde bedrag niet aan de consument hoeft te vergoeden. De commissie verklaart de klacht derhalve ongegrond en zal de vordering daarom afwijzen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is bindend. Of u tegen deze uitspraak beroep kunt instellen, kunt u nalezen in regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten. In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot zes weken na de dag van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen twee 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 twee 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 oktober 2023, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

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