Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2023-0620

(mr. dr. ing. A.J. Verdaas, voorzitter en mr. M.J. de Hon-Sint Jago, secretaris)

Datum uitspraak	11 augustus 2023
Klacht van	De heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	ABN AMRO Hypotheken Groep B.V. h.o.d.n. Florius, gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Samenvatting

Langdurige leegstand woning. Verkoop woning. Schadevergoeding. De consumenten stellen dat de bank hen onder druk heeft gezet hun woning vanwege leegstand te verkopen. De consumenten stellen hierdoor schade te hebben geleden, onder andere omdat de woning onder de vraagprijs is verkocht. Zij vorderen dat de bank de schade vergoedt. De commissie is van oordeel dat de bank geen ongeoorloofde druk heeft uitgeoefend op de consumenten om hun woning te verkopen. De bank hoeft de consumenten geen schadevergoeding te betalen. De vordering wordt afgewezen.

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 consumenten; 2) de aanvullende stukken van de consumenten; 3) het verweerschrift van de bank; 4) de repliek van de consumenten en 5) de dupliek van de bank.

1.2 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.

1.3 De consumenten en de bank hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 De consumenten hebben in 2009 samen een woning aangekocht. Ter financiering van de woning hebben de consumenten een hypothecaire geldlening gekregen van de bank. Het betreft een Budget Hypotheek met een hoofdsom van € 506.500,-.

In de hypotheekakte van 16 juni 2009 zijn voorwaarden opgenomen die van toepassing zijn op de hypothecaire geldlening.[1]

2.2 In de periode 2009 tot en met 2015 hebben de consumenten de woning zelf bewoond. In 2015 zijn de consumenten voor werk (tijdelijk) naar Tsjechië verhuisd. De bank was hiervan op de hoogte en zij heeft het buitenlands correspondentieadres op verzoek van de consumenten in haar systemen verwerkt. De consumenten hadden toen voor ogen om tot ongeveer vijf jaar in Tsjechië te verblijven. Echter, zij verblijven op dit moment nog steeds vanwege werk in Tsjechië. Tijdens de gehele periode van hun verblijf in het buitenland stond hun woning leeg.

2.3 Op 5 augustus 2022 hebben de consumenten per e-mail contact opgenomen met de bank, omdat zij vanuit het buitenland niet konden inloggen. De bank is naar aanleiding van dit bericht een onderzoek gestart naar het gebruik van de woning. Vervolgens heeft er op 23 augustus 2022 een telefoongesprek plaatsgevonden tussen de bank en de consumenten. Tijdens dat telefoongesprek is het verblijf in het buitenland en de leegstand van de woning besproken.

2.4 Op 26 september 2022 heeft de bank de consumenten per brief geïnformeerd dat leegstand niet is toegestaan en dat de consumenten drie maanden de tijd kregen om de leegstand van de woning op te heffen. De leegstand kon volgens de bank worden opgeheven door het pand zelf weer te gaan bewonen, het te verkopen, of de geldlening over te sluiten.

2.5 De consumenten hebben op 21 oktober 2022 telefonisch een klacht ingediend tegen dit besluit van de bank. De bank heeft de klacht op 29 november 2022 per brief afgewezen. Omdat de verdere uitwisseling van standpunten tussen partijen in de interne klachtprocedure niet heeft geleid tot een oplossing van de klacht, hebben de consumenten een klacht ingediend bij Kifid.

2.6 De consumenten hebben hun woning uiteindelijk te koop gezet en voor € 650.000,- verkocht. Op 15 maart 2023 vond de overdracht van de woning plaats. De hypothecaire geldlening kon met de verkoopopbrengst volledig worden afgelost.

De klacht en vordering

2.7 De consumenten stellen dat de bank ongeoorloofde druk op hen heeft uitgeoefend om hun leegstaande woning te verkopen. Zij voeren ter onderbouwing van die stelling het volgende aan.

[1] De relevante bepalingen die in de uitspraak worden aangehaald zijn in de bijlage opgenomen.

2.8 De bank heeft de consumenten er meerdere malen op gewezen dat zij begin 2023 een incassopartner zou inschakelen als de consumenten geen van de door de bank geboden opties zouden uitvoeren. Het terugverhuizen, het oversluiten van de hypothecaire geldlening en de gedwongen verkoop waren echter geen wenselijke opties voor de consumenten. Zij hebben immers nog werk in het buitenland en wensen nog niet terug te keren naar Nederland. Het oversluiten van de lening was financieel niet aantrekkelijk vanwege de hoge rentetarieven. De consumenten vreesden een executieverkoop, die een groot financieel risico met zich zou brengen. De bank heeft ten onrechte niet willen meewerken aan een alternatieve oplossing voor de leegstand.

2.9 De consumenten wonen langer dan verwacht in het buitenland, echter het betreft nog steeds een tijdelijke situatie. Zij hebben zich tijdens hun afwezigheid altijd netjes aan de maandelijkse betalingen gehouden en hun woning niet verhuurd. De woning verkeert in goede staat, zo hebben zij deze in 2022 nog van binnen en buiten laten schilderen.

2.10 De consumenten stellen dat zij € 80.000,- aan schade hebben geleden door de 'gedwongen' verkoop van hun woning. Zij vorderen dat de bank deze schade vergoedt. Hun woning is namelijk € 25.000,- onder de vraagprijs verkocht. De woning is zelfs € 50.000,- onder de mogelijke verkoopprijs verkocht, gelet op een recente verkoop van een vergelijkbare woning in de directe omgeving van hun woning. Verder hebben de consumenten kosten gemaakt om de woning in de zomer van 2022 geheel van binnen en buiten te laten schilderen. Tot slot moeten zij kosten maken voor een nieuwe woning, wanneer zij in de toekomst wél terug naar Nederland verhuizen.

Het verweer

2.11 De bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consumenten. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Waar gaat het om?

3.1 In deze zaak moet de commissie drie vragen beantwoorden. De eerste vraag is of de bank bevoegd was om van de consumenten te verlangen dat zij de leegstand van hun woning opheffen. De tweede vraag is of de bank de consumenten ongeoorloofd onder druk heeft gezet om hun woning te verkopen. De derde vraag is of de bank de consumenten € 80.000,- aan schadevergoeding moet betalen.

3.2 De commissie is van oordeel dat de bank van de consumenten mocht verlangen dat zij de leegstand opheffen. De bank heeft naar het oordeel van de commissie geen ongeoorloofde druk uitgeoefend op de consumenten om hun woning te verkopen. Ook hoeft de bank de consumenten geen schadevergoeding te betalen. Hierna licht de commissie haar oordeel toe.

Toetsingskader

3.3 De commissie stelt voorop dat de afspraken die tussen partijen zijn gemaakt onder meer bestaan uit de bepalingen in de hypotheekakte van 16 juni 2009. Een beroep op een bepaling van de hypotheekakte slaagt niet, als dat beroep in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is (artikel 6:248 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).[2]

De bank was bevoegd om de consumenten te verzoeken de leegstand op te heffen

3.4 Het is eerst van belang om te bepalen of de bank van de consumenten mocht verlangen dat zij de leegstand opheffen. De commissie is van oordeel dat de bank hiertoe bevoegd was. Bij dit oordeel is het volgende van belang.

3.5 Op pagina 3 aanhef en onder 'b' van de hypotheekakte staat dat de consumenten ervoor instaan dat hun woning 1) niet wordt verhuurd of 2) anderszins in gebruik of genot aan derden wordt afgestaan *én* 3) dat de woning door de consumenten zelf bewoond wordt.

3.6 De commissie stelt vast dat de consumenten de woning niet *zelf* hebben bewoond en dat de consumenten daarmee niet hebben voldaan aan hun verplichting op grond van de hiervoor (onder 3.5) genoemde bepaling uit de hypotheekakte.

3.7 Het staat naar het oordeel van de commissie namelijk vast dat de woning voor onbepaalde tijd leeg stond. De consumenten hebben hierover verklaard dat zij vanaf 2015 tot verkoop van de woning in 2023 (dat is 7 tot 8 jaar) niet meer in de woning hebben gewoond en dat de woning gedurende die tijd leeg stond. Verder blijkt uit de stellingen van de consumenten dat zij de bank geen einddatum konden geven van hun verblijf in Tsjechië, omdat de einddatum van het werk aldaar nog niet bekend was.

3.8 De commissie gaat niet mee met de stelling van de consumenten dat de term 'zelfbewoning' (enkel) bedoeld is als constructie om woningopkoop door beleggers te voorkomen. Dit volgt namelijk niet uit de bewoordingen van de bepaling in de hypotheekakte en de consumenten hebben onvoldoende uitgelegd waarom de bepaling in de hypotheekakte zo moet worden begrepen.

De bank heeft geen ongeoorloofde druk op de consumenten uitgeoefend

3.9 Nu vaststaat dat de bank van de consumenten mocht verlangen dat zij de leegstand opheffen, gaat de commissie in op de stelling van de consumenten dat de bank ongeoorloofde druk op hen heeft uitgeoefend om de woning te verkopen.

[2] De relevante artikelen uit het Burgerlijk Wetboek zijn in de bijlage van deze uitspraak opgenomen.

3.10 De bank en de consumenten hebben in de periode augustus 2022 tot en met eind oktober 2022 een discussie gevoerd over of leegstand al dan niet was toegestaan in de woning. Omdat de huizenprijzen begonnen te dalen, hebben de consumenten de leegstaande woning op 11 oktober 2022 te koop gezet. Dat was nog voordat de bank op 25 oktober 2022 had aangegeven dat zij definitief niet akkoord was met de leegstand. De consumenten hebben op 15 november 2022 een bod van € 650.000,- geaccepteerd.

3.11 De commissie begrijpt dat de consumenten druk hebben ervaren omdat hun klacht over de leegstand werd afgewezen, het einde van de termijn van drie maanden voor het vinden van een oplossing begon te naderen en de huizenprijzen begonnen te dalen. Maar de commissie is van oordeel dat de bank geen ongeoorloofde druk op de consumenten heeft uitgeoefend.

3.12 Daarbij acht de commissie het van belang dat de bank nog niet was overgegaan tot opeising van de hypothecaire geldlening. Zij was eerst met de consumenten in overleg getreden. De bank had nog twee andere mogelijkheden aangedragen om de leegstand op te heffen. De commissie begrijpt dat de consumenten van mening waren dat zij geen belang hadden bij terugverhuizing naar de woning of het oversluiten van de lening. Het had echter op de weg van de consumenten gelegen om hun zorgen over de timing van de bank in verband met de dalende huizenprijzen, het inschakelen van een incassopartner door de bank en het lopen van financieel risico met de bank te bespreken. Het is echter niet gebleken dat zij dit hebben gedaan.

Geen grond voor schadevergoeding

3.13 Nu de bank bevoegd was om van de consumenten te verlangen de leegstand van hun woning op te heffen en de bank geen ongeoorloofde druk op de consumenten heeft uitgeoefend, is er naar het oordeel van de commissie geen grond voor schade-vergoeding. De klacht van de consumenten is dus ongegrond en de vordering van de consumenten wordt afgewezen.

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 2022, 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 6 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 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 2022, 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

In deze bijlage vindt u de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving die in de uitspraak zijn aangehaald.

Relevante artikelen uit Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek

In het toepasselijke Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek zijn de volgende relevante bepalingen opgenomen:

Artikel 248

(…)

2. *Een tussen partijen als gevolg van de overeenkomst geldende regel is niet van toepassing, voor zover dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.*

Bijlage - Relevante bepalingen uit de toepasselijke voorwaarden van de hypothecaire geldlening

In deze bijlage vindt u de relevante bepalingen uit de toepasselijke voorwaarden van de hypothecaire geldlening die in de uitspraak zijn aangehaald.

Relevante artikelen uit de hypotheekakte van 16 juni 2009

In de toepasselijke hypotheekakte van 16 juni 2009 zijn de volgende relevante bepalingen opgenomen:

Pagina 3 aanhef en onder 'b'

De schuldenaar staat er voorts jegens Florius voor in:

(…)

b. *dat het voormelde onderpand niet is belast met beslagen, niet is verhuurd noch anderszins in gebruik of genot is afgestaan aan derden en dat het dient voor zelfbewoning door de schuldenaar;*

(…)