Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2020-390
(mr. R.J. Paris, voorzitter en mr. P.V. Remmerswaal, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 21 november 2019
Ingediend door	: Consument
Tegen	: Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak	: 6 mei 2020
Aard uitspraak	: Niet-behandelbaar

Samenvatting

Consument heeft een lening aangevraagd bij de Bank voor de financiering van de aankoop van een stuk landbouwgrond. Bij een controle van het kadaster door de Bank heeft zij niet opgemerkt dat op het woonhuis van Consument reeds een hypotheekrecht was gevestigd ten behoeve van Westland-Utrecht. Consument heeft hierover geklaagd bij de Bank. De Bank heeft destijds aangeboden een bedrag van € 500,- te vergoeden aan Consument ter oplossing van het geschil. Consument is hiermee akkoord gegaan. Consument heeft een klacht ingediend bij Kifid over de gang van zaken bij het verstrekken van de hypothecaire geldlening door de Bank. De Commissie is van oordeel dat partijen het geschil door betaling van het bedrag van € 500,- reeds hebben opgelost. Consument kan niet in redelijkheid op deze klacht terugkomen nu hij het aanbod van de Bank heeft geaccepteerd.

1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar Reglement en op basis van de volgende stukken, inclusief bijlagen:

- het door Consument ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van de Bank;
- de repliek van Consument.

De Commissie stelt vast dat dit geschil zich leent voor verkorte behandeling als bedoeld in artikel 32 van haar Reglement. Het advies is daarom niet-bindend.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

2.1 Consument heeft in 2016 een lening aangevraagd bij de Bank voor de financiering van de aankoop van een stuk landbouwgrond, gelegen naast zijn woning.

2.2 De Bank heeft aangegeven dat de financiering verstrekt kan worden indien Consument tot zekerheid van terugbetaling van de geldlening een hypotheekrecht op zijn woonhuis vestigt. De Bank heeft vervolgens het kadaster on-line geraadpleegd om te controleren of er eerder gevestigde hypotheekrechten op het woonhuis rusten. De Bank heeft bij die controle geen eerdere hypothecaire inschrijvingen kunnen vinden.

2.3 Op 3 augustus 2016 is door Consument een offerte ondertekend voor een hypothecaire geldlening van € 80.000,-. Tot zekerheid van terugbetaling van de geldlening is ten behoeve van de Bank een recht van hypotheek gevestigd op het woonhuis van Consument.

2.4 Op enig moment is Consument door de notaris medegedeeld dat er reeds een hypotheek-recht op het woonhuis van Consument rustte dat in 1972 ten gunste van Westland-Utrecht Hypotheekbank N.V. (hierna: Westland-Utrecht) was gevestigd.

2.5 In december 2016 heeft Consument een klacht ingediend bij de Bank over de gang van zaken rondom de verstrekking van de hypothecaire geldlening. Consument heeft zich op het stand-punt gesteld dat de Bank een fout heeft gemaakt in de advisering van Consument door het eerder gevestigde hypotheekrecht niet op te merken.

2.6 Ter oplossing van de klacht van Consument is op 15 februari 2017 een vergoeding van € 500,- betaald aan Consument.

2.7 Op 21 november 2019 heeft Consument een klacht ingediend bij Kifid over de gang van zaken bij het verstrekken van de hypothecaire geldlening door de Bank.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert compensatie van de teveel betaalde kosten.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. De Bank is toerekenbaar tekortgeschoten in de nakoming van de overeenkomst met Consument tot het verstrekken van hypotheekadvies. Consument voert daartoe het volgende aan. De Bank had verdergaand onderzoek moeten doen en het eerder gevestigde hypotheekrecht moeten ontdekken. Doordat de Bank het hypotheekrecht niet heeft opgemerkt heeft Consument de eerdere inschrijving niet kunnen gebruiken.

De kosten die Consument heeft gemaakt voor het vestigen van een nieuw hypotheekrecht had Consument niet hoeven te maken indien hij juist geadviseerd was door de Bank. Het hypotheekadvies voldoet derhalve niet aan de overeenkomst.

Verweer van de Bank

3.3 De Bank heeft zich verweerd met de stelling dat de klacht van Consument niet behandelbaar is.

4. Beoordeling

4.1 Het meest verstrekkende verweer van de Bank ziet op de niet-behandelbaarheid van de klacht door Kifid. In dit kader heeft de Bank aangevoerd dat de klacht van Consument reeds is opgelost op 15 februari 2017, toen een bedrag van € 500,- is uitbetaald aan Consument. Consument heeft destijds aangegeven dit een acceptabel bedrag te vinden. De Bank is van mening dat Consument niet in redelijkheid op deze klacht kan terugkomen.

4.2 Consument heeft, ten aanzien van het niet-behandelbaarheidsverweer, aangevoerd dat hij met het aanbod van de Bank om hem € 500,- te vergoeden akkoord is gegaan omdat hij op dat moment niet wist dat zijn woonhuis in de hypothecaire inschrijving ten behoeve van Westland-Utrecht als onderpand beschreven stond. Consument wist derhalve op dat moment niet dat hij die inschrijving ook had kunnen gebruiken voor een nieuwe financiering. Met die wetenschap is het bedrag van € 500,- volgens Consument te laag en was hij niet akkoord gegaan met het aanbod.

4.3 De Commissie stelt op basis van het dossier vast dat Consument zijn klacht voor het eerst op 19 december 2016 aan de Bank heeft voorgelegd. De Bank heeft daar op gereageerd op 11 januari 2017. Op 15 februari 2017 is, ter oplossing van de klacht, een bedrag van € 500,- betaald aan Consument. Uit de overgelegde documentatie blijkt dat Consument het bedrag van € 500,- destijds acceptabel vond.

4.4 De stelling van Consument, dat hij op het moment dat hij het aanbod van de Bank accepteerde geen wetenschap had van het feit dat zijn woonhuis als onderpand in de hypothecaire inschrijving ten behoeve van Westland-Utrecht was beschreven, wordt door de Commissie niet gevolgd. In de brief van 19 december 2016, waarin Consument zijn klacht aan de Bank voorlegt, schrijft Consument immers zelf dat met de hypothecaire inschrijving van Westland-Utrecht ook zijn woonhuis was ondergezet. Consument moest daar, op het moment dat hij het aanbod van de Bank accepteerde, dan ook van op de hoogte zijn.

4.5 Op grond van het voorgaande komt de Commissie tot de conclusie dat partijen het geschil, door betaling van een bedrag van € 500,- op 15 februari 2017, reeds hebben opgelost, zodat Consument daarop thans niet meer kan terugkomen. De klacht van Consument is niet-behandelbaar.

5. Beslissing

De Commissie stelt vast dat Kifid de klacht niet kan behandelen.

Deze beslissing is genomen in een verkorte procedure als bedoeld in artikel 32 van het Reglement. De uitspraak heeft daarom de vorm van een niet-bindend advies. Tegen deze uitspraak staat geen hoger beroep open bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

U kunt, binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak, bij de Voorzitter van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening schriftelijk een verzoek indienen tot herstel van kennelijke vergissingen in de uitspraak. U moet daarbij met name denken aan correctie van reken- of schrijffouten en verbetering van namen en data. De volledige procedure met de termijnen die daarbij in acht moeten worden genomen staat beschreven in artikel 40 van het Reglement.