

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2018-388
(mr. R.J. Paris, voorzitter en mr. M.A. Kleijer, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 11 oktober 2017
Ingediend door : Consument
Tegen : ABN AMRO Hypotheken Groep B.V., h.o.d.n. Direktbank, gevestigd te Amersfoort,
verder te noemen Bank
Datum uitspraak : 26 juni 2018
Aard uitspraak : Niet-bindend advies

Samenvatting

Consument voldoet niet meer aan de door de bank gestelde voorwaarden rond tijdelijke verhuur van het met het recht van hypotheek belaste verbonden onderpand. De bank heeft op terechte gronden het verzoek tot voortzetting van de tijdelijke verhuur afgewezen.

1. Procesverloop

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

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

De Commissie stelt vast dat Consument heeft gekozen voor een niet-bindend advies. De uitspraak is daardoor niet-bindend.

De Commissie stelt vast dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak kan daarom op grond van de stukken worden beslist.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

2.1. Consument heeft destijds met de Bank een hypothecaire geldleningsovereenkomst gesloten voor de financiering van een appartement.

2.2. Partijen zijn daarbij overeengekomen dat het verbonden appartement voor Consument tot hoofdverblijf zal dienen en niet wordt verhuurd.

- 2.3. Onder voorwaarden is de Bank bereid tijdelijke verhuur toe te staan, zoals het overleggen van een vergunning voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet.
- 2.4. Consument bewoont het appartement niet meer.
- 2.5. Consument heeft op basis van de Leegstandswet een vergunning voor tijdelijke verhuur van het appartement verkregen.
- 2.6. Consument heeft de Bank vervolgens toestemming gevraagd het appartement tijdelijk te verhuren.
- 2.7. De Bank heeft hiervoor toestemming verleend.
- 2.8. De maximale termijn op basis waarvan de op de Leegstandswet gebaseerde vergunning kan worden verleend is met ingang van 2 januari 2018 verstreken.
- 2.9. Met ingang van 2 januari 2018 is de door de Bank verleende toestemming tot tijdelijke verhuur vervallen.
- 2.10. Het appartement wordt tot op heden verhuurd.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

- 3.1. Consument vordert dat de Bank toelicht waarom toestemming voor tijdelijke verhuur op basis van de Wet Doorstroming Huurmarkt niet wordt verleend. Daarnaast vraagt Consument of de Bank haar verantwoordelijkheid zal nemen voor de huurders (een gezin) die op straat komen te staan als zij geen toestemming voor de tijdelijke verhuur zal verlenen.
- 3.2. *Grondslagen en argumenten daarvoor*

Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. De Bank schiet in haar dienstverlening toerekenbaar tekort. Consument voert hiertoe de volgende argumenten aan. Consument is door de Bank verplicht de tijdelijke verhuur via de instantie “Overbruggingsverhuur”, te laten verlopen. Het is ‘Overbruggingsverhuur’ geweest die Consument heeft geattendeerd op de verhuur aan de hand van de hiervoor genoemde wet. Meer dan eens heeft Consument de Bank naar de reden voor haar afwijzing gevraagd, doch tevergeefs. Een inhoudelijk antwoord van de Bank blijft uit. Consument is dan ook van mening dat de Bank op onjuiste gronden weigert toestemming voor tijdelijke verhuur op basis van de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 te verlenen.

Verweer Bank

3.3. De Bank heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

4. Beoordeling

- 4.1. Partijen zijn overeengekomen dat het appartement waarvoor destijds een hypothecaire geldlening is verstrekt niet wordt verhuurd.
- 4.2. De Bank is onder voorwaarden bereid tijdelijke verhuur toe te staan. De Bank heeft hiervoor beleid ontwikkeld en met Consument gedeeld.
- 4.3. Eén van die voorwaarden is dat voor de verhuur een geldige vergunning op basis van de Leegstandswet is verstrekt.
- 4.4. De Bank heeft in het verloop van deze procedure de vraag van Consument die hierop ziet beantwoord. De Bank heeft onder meer uitgelegd dat de Leegstandswet als doel heeft om consumenten voor wie het lastig is de woning te verkopen, de mogelijkheid te bieden de woning tijdelijk te verhuren. Op die manier wordt het probleem van dubbele lasten in afwachting van de verkoop tijdelijk verlicht.
- 4.5. Wat de Wet Doorstroming Huurmarkt betreft heeft de Bank uitgelegd dat deze wet niet hetzelfde doel als de Leegstandswet dient. Die wet is er namelijk op gericht een beter passend aanbod van huurwoningen te bewerkstelligen. Omdat die wet een ander doel dient is de Bank niet bereid op basis daarvan toestemming voor tijdelijke verhuur te verlenen.
- 4.6. De Bank heeft voorts aangevoerd dat Consument gedurende een periode van vijf jaar de tijd heeft gekregen het appartement te verkopen. Een tijd die de Bank voor de verkoop voldoende acht.
- 4.7. Met hetgeen hiervoor onder 4.4 tot en met 4.7 is overwogen heeft de Bank de eerste vraag van Consument afdoende beantwoord. Dit onderdeel van de klacht wordt dan ook afgewezen.
- 4.8. De Bank heeft aangegeven desgevraagd bereid te zijn te onderzoeken of Consument tegemoet moet worden gekomen. Het is de Bank echter niet gebleken dat Consument aan de geldende voorwaarden, zoals het te koop hebben gezet van het appartement, heeft voldaan. Evenzo is de Bank niet gebleken dat Consument het appartement niet kàn verkopen.

Aanleiding tot nader onderzoek of een heroverweging is er, aldus de Bank, dan ook niet.

4.9. De achtergrond van deze tweede vraag van Consument houdt verband met de wijze waarop de Bank haar beleidsvrijheid rond de tijdelijke verhuur heeft ingevuld.

4.10. De Commissie merkt hierover op dat haar niet is gebleken dat de Bank van haar beleidsvrijheid naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid misbruik heeft gemaakt. Consument is immers van meet af aan op de hoogte van de door de Bank gestelde voorwaarden. Ook is Consument bekend met het feit dat de tijdelijke verhuur in tijd is gemaximeerd en afliep op 2 januari jl.. Bovendien staat de Bank buiten de huurrelatie van Consument en haar huurders. Het is aan Consument om haar relatie met de huurders in te vullen op een wijze die recht doet aan haar verplichtingen jegens de Bank. Dit klachtonderdeel wordt dan ook ongegrond geacht.

5. Beslissing

De Commissie wijst de klacht en de daarop gebaseerde vordering af.

De uitspraak heeft 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.