

Uitspraak Commissie van Beroep 2018-052 d.d. 23 augustus 2018

(mr. C.A. Joustra, voorzitter, mr. R.J.F. Thiessen, mr. J.B.M.M. Wuisman, mr. A. Bus en J.C.H. Kars AAG CERA, leden, en mr. H.C. Dobbelaar-ten Cate, secretaris)

Samenvatting

Hypothecaire geldlening. Bank komt de voorwaarden voor opzegging van de lening niet na. Consument stelt dat hij schade heeft geleden omdat hij genoodzaakt was de woning tegen een te lage prijs te verkopen. Causaal verband.

[Klik hier voor de uitspraak in eerste aanleg.](#)

1. De procedure in beroep

- 1.1 De Geschillencommissie financiële dienstverlening (verder: Geschillencommissie) heeft op 2 oktober 2017 een bindend advies gegeven (dossiernr. [nummer]) op een klacht van Belanghebbende tegen de Bank.
- 1.2 Bij een op 14 november 2017 door de Commissie van Beroep financiële dienstverlening (verder: Commissie van Beroep) ontvangen beroepschrift heeft Belanghebbende de uitspraak van de Geschillencommissie ter toetsing voorgelegd. De gronden van het beroep zijn naar voren gebracht bij beroepschrift (met bijlagen) dat is ontvangen op 13 december 2017.
- 1.3 De Bank heeft een op 14 februari 2018 gedateerd verweerschrift (met bijlagen) ingediend.
- 1.4 De Commissie van Beroep heeft het beroep mondeling behandeld op 26 maart 2018. Partijen zijn aldaar verschenen. Van de zijde van [naam Belanghebbende] is een pleitnotitie overgelegd. Op verzoek van de Commissie van Beroep heeft de Bank na afloop van de mondelinge behandeling nog een beter leesbare versie van de gespreksverslagen toegestuurd. Voor zover de Bank meer of andere stukken heeft overgelegd dan is afgesproken, laat de Commissie die buiten beschouwing.

2. De procedure bij de Geschillencommissie

Voor het verloop van de procedure in eerste aanleg verwijst de Commissie van Beroep naar de aan deze uitspraak gehechte uitspraak van de Geschillencommissie.

3. Inleiding op de beoordeling van het beroep

- 3.1 De Commissie van Beroep gaat uit van de feiten die de Geschillencommissie heeft vermeld in het bindend advies onder 2 (2.1 t/m 2.15). Deze feiten zijn niet betwist, met dien verstande dat de Geschillencommissie het hierna onder (ii) vermelde feit niet heeft

opgenomen in de feitenvaststelling en dat de Bank heeft aangevoerd dat zij de lening niet heeft opgezegd, maar dat deze is geëindigd omdat de looptijd ervan was verstreken. Kort gezegd gaat het in deze zaak om het volgende.

- (i) In 1987 heeft Belanghebbende een hypothecaire geldlening gesloten bij Mees & Hope N.V. voor een bedrag van fl. 300.000,- (€ 136.134,-). Het betrof een lening met lineaire aflossing en een looptijd van dertig jaar. Partijen hebben geen exemplaar van de leningovereenkomst over kunnen leggen, maar wel het borderel van de hypothecaire inschrijving. Daarin zijn ook de voorwaarden voor de geldlening opgenomen. Een van deze voorwaarden luidt als volgt:

“ De bank is gerechtigd om per 12 juni negentienhonderd zeven en negentig en per twaalf juni tweeduizend zeven het alsdan uitstaande bedrag der lening in zijn geheel op te eisen, mits het voornemen daartoe tenminste drie maanden voor die desbetreffende datum aan de wederpartij schriftelijk is kenbaar gemaakt.”
- (ii) In 1997 – toen van de in 1987 gesloten lening een gedeelte was afgelost en er nog een schuld van € 99.831,65 resteerde – is de lening omgezet in een aflossingsvrije lening voor een bedrag van € 99.831,65 tegen een variabele rente (driemaands Euribor) met een looptijd van 1 augustus 1997 tot 1 augustus 2007. Van deze omzetting hebben partijen ook geen schriftelijke stukken meer over kunnen leggen.
- (iii) De lening is in 2007 verlengd tot 1 juli 2013, nog steeds tegen een variabele rente (driemaands Euribor).
- (iv) In 2010 is Mees & Hope gefuseerd met de Bank.
- (v) In 2012 hebben partijen gesprekken gevoerd over aanvullende financiering. De aanleiding hiervoor was dat Belanghebbende een geschil had met de fiscus waaruit een fiscale claim zou kunnen voortvloeien. Deze claim heeft zich uiteindelijk niet verwezenlijkt en eind 2012 werd duidelijk dat Belanghebbende niet langer behoefte had aan aanvullende financiering.
- (vi) De Bank heeft op 1 juli 2013 terugbetaling van de lening gevorderd. Zij heeft het openstaande saldo op de rekening-courant van Belanghebbende geboekt, waarop de Bank een debetrente van 7% berekende.
- (vii) Partijen hebben vervolgens tevergeefs gesprekken gevoerd over herfinanciering van de lening.
- (viii) Belanghebbende heeft van Obvion een offerte d.d. 13 september 2013 ontvangen voor financiering van € 130.000,-. Met Obvion is evenwel geen leningovereenkomst tot stand gekomen.

- (ix) Op 1 augustus 2014 heeft Belanghebbende met een bevriende relatie een lening-overeenkomst voor een bedrag van € 80.000,- gesloten. De lening had een looptijd van twee jaar en Belanghebbende was een rente van 4% verschuldigd.
- (x) Vervolgens heeft Belanghebbende van de op dat moment openstaande schuld bij de Bank een bedrag van € 114.188,89 afgelost. Er resteerde daarna nog een schuld van € 27.070,50 aan de Bank.
- (xi) Op 9 februari 2015 heeft Belanghebbende zijn woning verkocht voor een bedrag van € 3.300.000,- (€ 3.700.000,- inclusief roerende zaken).

- 3.3 Belanghebbende heeft op 9 oktober 2014, dus voorafgaand aan de verkoop van zijn woning, een klacht ingediend bij de Geschillencommissie. Hij vorderde aanvankelijk (kort gezegd) vergoeding van de door hem te betalen rente en kosten voor de financiering na 1 juli 2013. Nadat Belanghebbende zijn woning had verkocht heeft hij zijn eis vermeerderd en vorderde hij betaling van een bedrag van € 930.544,70. Dit bedrag bestaat uit een vergoeding van de schade die Belanghebbende in zijn visie heeft geleden omdat hij zijn woonhuis gedwongen heeft moeten verkopen (een bedrag van € 900.000,-), alsmede een vergoeding voor te veel betaalde rente over de periode 1 juli 2013 tot 1 augustus 2019 en een vergoeding voor notariskosten, incassokosten en kosten voor juridische bijstand. Belanghebbende stelt – kort gezegd – dat de Bank in 2013 de geldlening niet (abrupt) had mogen opeisen, maar een opzegtermijn van drie maanden in acht had moeten nemen.
- 3.4 De Bank heeft de vordering betwist en heeft – kort gezegd – aangevoerd dat de in 2007 gesloten lening een looptijd had tot 1 juli 2013, zodat zij op die datum gerechtigd was de openstaande schuld op te eisen. Daarnaast is de Bank van mening dat zij Belanghebbende een redelijk aanbod tot herfinanciering heeft gedaan zodat Belanghebbende niet gedwongen was de woning te verkopen.
- 3.5 Partijen hebben tijdens de zitting van de Geschillencommissie op 29 juni 2017 een gedeeltelijke schikking bereikt. Zij zijn overeengekomen dat de Bank aan Belanghebbende een bedrag van € 18.994,42 betaalt. Dit bedrag is een vergoeding voor de door Belanghebbende betaalde rente, notariskosten, incassokosten en kosten voor juridische bijstand.
- 3.6 De Geschillencommissie had dus uitsluitend nog te oordelen over de vordering ter zake van de schade die Belanghebbende stelt te hebben geleden als gevolg van de gedwongen verkoop van zijn woning. Volgens Belanghebbende gaat het om een bedrag van € 900.000,-. Dit is het verschil tussen het bod van € 4.200.000,- dat hij in 2011 voor zijn woning had ontvangen en de verkoopprijs van € 3.300.000,- die hij noodgedwongen in 2015 heeft moeten accepteren.
- 3.7 De Geschillencommissie heeft geoordeeld dat het handelen van de Bank “geen schoonheidsprijs verdient”, maar dat de gestelde schade niet is komen vast te staan.

Aangenomen moet worden dat Belanghebbende de woning in 2015 heeft verkocht tegen de toen geldende marktwaarde. Hij had met de verkoop kunnen wachten als hij van mening was dat hij op een later moment een hogere prijs zou kunnen behalen. De Geschillencommissie merkt ook nog op dat de WOZ-waarde ten tijde van de verkoop € 2.366.000,- bedroeg en dat de verkoopprijs dus aanzienlijk hoger lag.

4. Beoordeling van het beroep

- 4.1 Belanghebbende heeft in beroep betaling van € 900.000,- gevorderd, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 9 februari 2015 (datum overdracht woning) tot de dag der algehele voldoening.
- 4.2 De Commissie van Beroep zal allereerst beoordelen of de Bank jegens Belanghebbende tekort is geschoten.
- 4.3 Belanghebbende beroept zich erop dat de hiervoor onder 3.1 (i) geciteerde contractvoorwaarde, die in 1987 is overeengekomen, zijn gelding is blijven behouden ook al zijn de renteafspraken in de loop der tijd gewijzigd en heeft hij niet langer een aflossingsverplichting. Volgens Belanghebbende zijn de geldleningen van 1997 en 2007 in wezen voortzettingen van de in 1987 gesloten overeenkomst. Hij is ervan uitgegaan dat de in 1987 overeengekomen voorwaarden hun gelding zouden blijven behouden en dat de Bank een opzegtermijn van drie maanden in acht had moeten nemen. Nu de Bank dat niet heeft gedaan, is zij toerekenbaar tekortgeschoten in haar contractuele verplichtingen, althans heeft zij haar zorgplicht geschonden, aldus Belanghebbende.
- 4.4 De Bank heeft deze stellingen betwist. Zij heeft aangevoerd dat de opzegtermijn van drie maanden, die in 1987 is overeengekomen, niet langer geldt. Partijen hebben nadien immers nieuwe geldleningen afgesloten, waarbij in 2007 een looptijd tot 1 juli 2013 is overeengekomen. De lening liep van rechtswege af en er gold geen opzegtermijn. Belanghebbende wist overigens ook dat de lening in 2013 zou aflopen, want hij heeft in 2012 uitvoerig contact gehad met de Bank over de lopende financieringen en daarbij is ter sprake gekomen dat de lening in 2013 zou aflopen.
- 4.5 De Commissie van Beroep overweegt als volgt. Belanghebbende is in 1987 met (de rechtsvoorgangster van) de Bank een hypothecaire geldlening overeengekomen die de Bank (in 1997 en 2007) mocht opzeggen met een opzegtermijn van drie maanden. Vaststaat dat partijen in 1997 weer met elkaar overlegd hebben over de lening. Volgens Belanghebbende zijn toen geen nieuwe afspraken gemaakt, behalve dat de lening aflossingsvrij zou worden met een variabele (Euribor) rente. In 2007 zijn volgens Belanghebbende alleen maar nieuwe afspraken gemaakt over de looptijd van de rentevastperiode. De afspraken in 1997 en 2007 zijn enkel nog kenbaar uit bankafschriften.

Op een afschrift van 1 augustus 2007 staat:

*“HYPOTHECAIRE LENING
EUR 99.831, 65 A 5,119 %
01-08-1997 – 1-08-2007
[rekeningnummer Belanghebbende]”*

En op een afschrift van 31 oktober 2007 staat:

*“HYPOTHECAIRE LENING
EUR 99.831, 65 A 5,408 %
10-9-2007 – 1-07-2013
[rekeningnummer Belanghebbende]”*

De stellingen van de Bank komen erop neer dat partijen op enig moment hebben afgesproken dat de lening per 1 juli 2013 zou aflopen, waarna Belanghebbende het dan uitstaande bedrag direct aan de Bank verschuldigd zou zijn. De Bank beroept zich dus op een nadere afspraak tussen partijen en heeft daarom de bewijslast rust van het bestaan van die afspraak. Zij heeft haar stelling echter niet naar behoren met stukken kunnen onderbouwen. De bankafschriften bieden wel enige steun aan deze stelling, maar zijn niet afdoende. De daarop genoemde periodes (1 augustus 1997 tot 1 augustus 2007 en 10 september 2007 tot 1 juli 2013) kunnen immers even goed zien op de duur waarvoor de renteafspraken zijn gemaakt. De Bank heeft overigens erkend niet in staat te zijn voldoende aannemelijk te maken dat zij gerechtigd was de gelden op 1 juli 2013 op te eisen. De Commissie van Beroep gaat dan ook – met Belanghebbende – ervan uit dat de in 1987 overeengekomen opzegtermijn van drie maanden is blijven gelden. De Bank heeft deze opzegtermijn niet in acht genomen. Ook als de Bank (naar zij stelt) in 2012 meermaals contact heeft gehad met Belanghebbende om een mogelijke verlenging of herfinanciering met hem te bespreken, diende de Bank de overeenkomst (formeel) op te zeggen.

- 4.6 De Bank heeft zich nog erop beroepen dat er vanaf 2011 een betalingsverzuim ter zake van de rekening-courant van Belanghebbende was en dat art. 27 van haar Algemene Bankvoorwaarden bepaalt dat een verzuim van een cliënt haar de bevoegdheid geeft haar vorderingen onmiddellijk op te eisen. Naar het oordeel van de Commissie van Beroep gaat deze stelling niet op. De Bank heeft de lening niet opgeëist omdat Belanghebbende zijn verplichtingen ter zake van de rekening-courant niet nakwam, maar omdat de leningovereenkomst volgens haar geëindigd is omdat de looptijd van de geldlening was verstreken (zie nr. 3.3 verweerschrift in beroep).
- 4.7 De conclusie is dat de Bank op 1 juli 2013, in strijd met de overeengekomen voorwaarden, terugbetaling van de lening heeft gevorderd. De Bank is gehouden de schade die daaruit voortvloeit, te vergoeden. Zoals hiervoor vermeld, hebben partijen een schikking getroffen ter zake van de rente en de kosten. In geschil is enkel nog de schade die Belanghebbende stelt te hebben geleden als gevolg van de verkoop van zijn woning tegen een te lage prijs.

- 4.8 Belanghebbende heeft gesteld dat de Geschillencommissie ten onrechte heeft geoordeeld dat hij door de gedwongen verkoop geen schade heeft geleden. Zijn stellingen kunnen als volgt worden weergegeven. Als gevolg van de handelwijze van de Bank moest Belanghebbende plotsklaps op zoek naar een andere financier. Dat was vrijwel onmogelijk omdat de Bank een BKR-melding had gedaan. Er was daarom geen enkele reguliere financier die met hem in zee wilde. Belanghebbende zag zich uiteindelijk genoodzaakt een lening te sluiten bij een bevriende relatie, die hij uiterlijk twee jaar later diende terug te betalen. Belanghebbende dreigde in ernstige liquiditeitsproblemen te komen en voelde zich gedwongen zijn woning zo snel mogelijk te verkopen. Hij moest daardoor genoeg nemen met een bedrag van € 3.300.000,-. Belanghebbende wilde op zichzelf zijn woning wel verkopen, maar hij had willen wachten tot zich een koper zou aandienen die ten minste € 4.200.000,- zou willen betalen. Die wens was niet onrealistisch. Na 2015 zijn de verkoopprijzen van woningen immers aanzienlijk gestegen en in 2016 had hij al meer dan € 5.000.000,- voor de woning kunnen krijgen.
- 4.9 De Bank heeft aangevoerd dat het (in de hypothetische situatie dat de lening in 2013 zou zijn voortgezet) na afloop van de renteperiode op 1 juli 2013 niet mogelijk was geweest de lening tegen een Euribor voort te zetten. Er hadden dus zonder meer nieuwe renteafspraken moeten worden gemaakt. Daarbij was er de complicatie dat (naar in 2012 al was gebleken) de woning niet was verzekerd en Belanghebbende niet bereid was om alsnog een verzekering af te sluiten. Op grond van de financieringsvoorwaarden was Belanghebbende daartoe echter wel gehouden. Na de beëindiging van de lening per 1 juli 2013 heeft de Bank zich bereid getoond een nieuwe hypothecaire lening aan Belanghebbende te verstrekken. Belanghebbende heeft echter geweigerd mee te werken aan een nieuwe financieringsaanvraag; hij wenste enkel voortzetting van de oude overeenkomst. Belanghebbende had zich ook tot een andere financier kunnen wenden. Daarbij behoefde de BKR-registratie geen onoverkomelijk probleem te zijn. Uit de offerte van Obvion uit 2013 blijkt dat deze bereid was Belanghebbende een bedrag van € 130.000,- te lenen, op voorwaarde dat hij de achterstand bij de Bank zou inlopen. De Bank begrijpt niet waarom Belanghebbende in augustus 2014 (toen de achterstand was ingelopen) niet nogmaals heeft geprobeerd een lening bij Obvion (of een andere geldverstrekker) te verkrijgen. Tot slot is de Bank van mening dat Belanghebbende geen goede reden heeft gegeven waarom hij zijn woning al begin 2015 moest verkopen. De looptijd van de lening met de bevriende relatie was immers twee jaar, met (onder omstandigheden) een mogelijkheid van verlenging, aldus de Bank.
- 4.10 Naar het oordeel van de Commissie van Beroep heeft Belanghebbende onvoldoende toegelicht dat (en waarom) hij genoodzaakt was zijn woning begin 2015 voor € 3.300.000,- te verkopen en waarom hij geen andere mogelijkheden tot zijn beschikking had om de uitstaande lening van € 80.000,- af te betalen. Daarbij acht de Commissie van Beroep van belang dat de looptijd van de lening twee jaar bedroeg en dat daarvan ten tijde van de overdracht van de woning nog maar een half jaar was verstreken. De looptijd van de lening was ook niet “hard”, want de leningovereenkomst bepaalde (art. 2.2):

“Indien het Registergoed (de woning, Commissie van Beroep) niet binnen 2 jaar na het verstrekken van het Leningbedrag zal zijn verkocht en overgedragen, zullen Partijen, indien

de persoonlijke omstandigheden van (een van) Partijen daartoe aanleiding geven, in redelijkheid overleggen of het moment van terugbetaling van het Leningbedrag, alsmede alle overige op grond van deze Geldleningsovereenkomst verschuldigde bedragen, met een alsdan te betalen termijn kan worden uitgesteld.”

Als Belanghebbende begin 2015 het bod van € 3.3 miljoen zou hebben afgewezen, zou hij in ieder geval nog anderhalf jaar de tijd hebben gehad om een alternatief te vinden voor de aflossing van de lening. Belanghebbende heeft niet onderbouwd waarom hij niettemin heeft gekozen voor de verkoop van de woning met (in zijn ogen) een “verlies” van € 900.000,-. Zo heeft hij niet voldoende concreet toegelicht waarom de voorstellen van de Bank voor nieuwe financiering, niet acceptabel waren. Belanghebbende heeft ook niet voldoende gemotiveerd toegelicht waarom hij na de aflossing van de hypotheekschuld aan de Bank (medio 2014) geen nieuwe lening heeft aangevraagd bij een andere geldverstrekker. Dat de BKR-registratie een onoverkomelijk obstakel was, heeft Belanghebbende wel gesteld, maar niet concreet met stukken onderbouwd. De Commissie van Beroep betreft bij dit één en ander dat de woning van Belanghebbende een zeer aanzienlijke waarde vertegenwoordigde, niet langer verhypothekerd was en dat de benodigde financiering nog geen 5% van die waarde van de woning beliep (zelfs indien wordt uitgegaan van de eerdergenoemde WOZ-waarde van € 2.366.000,-).

- 4.11 De conclusie is dat het beroep van Belanghebbende niet slaagt omdat hij niet aannemelijk heeft gemaakt dat hij als gevolg van het tekortschieten van de Bank genoodzaakt was zijn woning begin 2015 te verkopen voor € 3.300.000,-.

5. Beslissing

De Commissie van Beroep handhaaft het bindend advies van de Geschillencommissie.