

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2018-758
(mr. R.J. Paris, voorzitter en mr. R.E. van Lambalgen, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 3 januari 2018
Ingediend door : Consument
Tegen : ABN AMRO Hypotheken Groep B.V., h.o.d.n. Florius,
gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak : 7 december 2018
Aard uitspraak : Bindend advies

Samenvatting

Consument heeft de Bank om toestemming verzocht om zijn woning voor drie maanden te mogen verhuren. De Bank heeft geen toestemming verleend. Het is de Commissie niet gebleken dat de weigering van de Bank tot verhuur in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was. Ook in het geval waarin een huurder geen huurbescherming geniet (zoals bij tijdelijke verhuur), kan de Bank er immers een belang bij hebben om geen toestemming te verlenen voor verhuur. Van een ontoelaatbare grond om geen toestemming voor verhuur te verlenen is dan ook geen sprake. De vordering van Consument wordt afgewezen.

I. Procesverloop

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

- de klachtbrief van Consument met bijlagen,
- het verweerschrift van de Bank,
- de repliek van Consument en
- de dupliek van de Bank.

De Commissie stelt vast dat partijen hebben gekozen voor bindend advies.

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 Op 1 mei 2009 heeft Consument een hypothecaire geldlening bij de Bank afgesloten voor de aankoop van een woning.

- 2.2 Op de hypothecaire geldlening zijn de Algemene voorwaarden voor Hypothecaire Geldleningen en Kredieten van Direktbank N.V. 2007 (hierna: “algemene voorwaarden”) van toepassing. Artikel 19 van de algemene voorwaarden luidt, voor zover relevant, als volgt:

“Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Bank mag het onderpand niet geheel of gedeeltelijk worden verhuurd of onder welke titel dan ook in gebruik worden afgestaan, noch vernieuwing, wijziging – in welke vorm dan ook – of verlenging van een zodanige overeenkomst plaatsvinden (...).”

- 2.3 In 2017 heeft Consument bij de Bank aangegeven dat hij van plan was om voor drie maanden een verre buitenlandse reis te maken en dat hij gedurende die drie maanden zijn woning wilde verhuren. Consument heeft de Bank om toestemming verzocht om zijn woning te mogen verhuren.

- 2.4 De Bank heeft geen toestemming verleend voor de verhuur van de woning. Bij brief van 29 december 2017 heeft de Bank dit als volgt gemotiveerd:

“Waarom wijzen wij uw verzoek af?”

Florius heeft als eis dat u als hoofdelijk schuldenaar van de hypotheek ook de hoofdbewoner bent van de woning. Wij staan geen verhuur toe. Er zijn echter situaties waarin wij tijdelijke verhuur toestaan. Dit zijn:

- *Tijdelijke uitzending door werkgever naar het buitenland.*
- *Verhuur onder de leegstandswet bij verkoop van de woning.*

Uw verzoek voor verhuur past niet binnen de bovenstaande uitzonderingen. Wij gaan daarom niet akkoord met de verhuur van uw woning.”

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

- 3.1 Consument vordert dat de Bank veroordeeld wordt tot betaling van een schadevergoeding van € 2.550.
- 3.2 Deze vordering steunt, kort samengevat, op de volgende grondslag. De Bank heeft ten onrechte geen toestemming verleend voor de tijdelijke verhuur van de woning. Consument is daardoor huurinkomsten – door hem begroot op € 2.550 – misgelopen.

- 3.3 Consument wijst erop dat het huurbeding haar rechtvaardiging vindt in de vergaande bescherming die het Burgerlijk Wetboek aan huurders toekent. Consument stelt dat er bij tijdelijke verhuur geen huurbescherming is en dat er daarom in zijn geval – hij wilde de woning immers slechts voor drie maanden verhuren – geen redelijk belang was voor de Bank om toestemming voor de verhuur te weigeren. In dat verband verwijst Consument naar de uitspraak van de Geschillencommissie Kifid 2017-508.
- 3.4 Voorts vordert Consument voor recht te verklaren dat de Bank zich in de communicatie met Consument onbehoorlijk heeft gedragen. De Bank heeft namelijk enkel in algemene zin haar beslissing gemotiveerd. De Bank is niet ingegaan op de argumenten die Consument heeft aangevoerd.

Verweer van de Bank

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

4. Beoordeling

- 4.1 Mocht de Bank weigeren om toestemming te verlenen voor de verhuur van de woning? De Commissie is van oordeel dat deze vraag bevestigend beantwoord moet worden en overweegt daartoe als volgt.
- 4.2 De Commissie stelt voorop dat het op grond van artikel 19 van de algemene voorwaarden voor Consument verboden is de woning zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Bank te verhuren. Het is in beginsel aan de Bank of zij deze toestemming verleent. Dit behoort tot haar beleidsvrijheid. Zij kan de toestemming dan ook weigeren. Dit kan echter anders zijn indien zij gebruik maakt van deze beleidsvrijheid op een wijze die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is (in de zin van artikel 6:248 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW)).
- 4.3 Het is de Commissie niet gebleken dat de weigering van de Bank tot verhuur in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was. De Bank heeft aangegeven dat huurders eerder onzorgvuldig met het onderpand omgaan dan de eigenaar zelf en dat er bij verhuur dus een grotere kans is op waardevermindering van het onderpand. Anders dan Consument stelt, is de ratio van het huurbeding van artikel 19 van de algemene voorwaarden dus niet alleen gelegen in het feit dat huurders doorgaans huurbescherming genieten, maar ook in het feit dat huurders schade kunnen toebrengen aan de woning.

Dit betekent dat ook in het geval waarin een huurder geen huurbescherming geniet (zoals bij tijdelijke verhuur), de Bank er een belang bij kan hebben om geen toestemming te verlenen voor verhuur. Van een ontoelaatbare grond om geen toestemming voor verhuur te verlenen is dan ook geen sprake.

- 4.4 De verwijzing van Consument naar de uitspraak van de Geschillencommissie Kifid 2017-508 gaat evenmin op. In die zaak oordeelde de Commissie kortgezegd dat de bank verhuur op basis van de Leegstandswet diende toe te staan. Consument wijst erop dat er – net zoals bij verhuur op basis van de Leegstandswet – bij tijdelijke verhuur geen huurbescherming is en dat de onderhavige zaak dus vergelijkbaar is met de zaak die aan 2017-508 ten grondslag lag. De Commissie overweegt als volgt. Zoals hiervoor in 4.3 overwogen, zijn ook andere factoren (dan het ontbreken van huurbescherming) relevant bij de beoordeling van de vraag of de weigering om toestemming voor verhuur te verlenen onaanvaardbaar is. Aangezien niet gebleken is dat de onderhavige zaak en de zaak die aan 2017-508 ten grondslag lag ook in dat opzicht vergelijkbaar zijn, betekent het feit dat de Commissie in 2017-508 tot de conclusie kwam dat de weigering om toestemming voor verhuur te verlenen onaanvaardbaar was, niet dat de Commissie in onderhavige zaak tot dezelfde conclusie moet komen.
- 4.5 Bovendien heeft de Bank aangegeven dat de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van toepassing is op de hypothecaire geldlening en dat het op grond van de NHG-voorwaarden niet is toegestaan om de woning te verhuren. Dit is door Consument niet weersproken.
- 4.6 Kortom: de beslissing van de Bank om niet in te stemmen met de tijdelijke verhuur van de woning, is niet onaanvaardbaar naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid. De Bank is dan ook niet gehouden om Consument te compenseren voor de misgelopen huurinkomsten.
- 4.7 Wat betreft de communicatie overweegt de Commissie als volgt. Van een bank mag verwacht worden dat zij haar beslissingen motiveert en dat zij daarbij ingaat op de argumenten van Consument. In dit geval had Consument – onder verwijzing naar artikel 7:271 BW – aangevoerd dat er bij tijdelijke verhuur geen huurbescherming is en dat de Bank er daarom geen belang bij had om toestemming voor tijdelijke verhuur te weigeren. Bij haar afwijzing van het verzoek van Consument en in de daaropvolgende correspondentie met Consument is de Bank niet ingegaan op dit argument; zij heeft haar beslissing om geen toestemming voor de tijdelijke verhuur te verlenen, slechts summier toegelicht. Dit maakt de communicatie nog niet onbehoorlijk, al heeft Consument gelijk dat de communicatie in dat opzicht beter had gekund.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van bindende beslissingen van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Daarbij geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Op de website van Kifid vindt u praktische informatie over het instellen van beroep. Zie hiervoor www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld.

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.