

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2019-232
(mr. R.J. Paris, voorzitter en mr. C.I.S. Dankelman, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 31 augustus 2018
Ingediend door : Consument
Tegen : Van Lanschot N.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak : 1 april 2019
Aard uitspraak : Bindend advies

Samenvatting

Verzoek tot vrijgeven zekerheidsrecht Bank. Klacht ongegrond en de daarop gebaseerde vordering is 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 (digitaal) ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van de Bank;
- de repliek van Consument;
- 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 Medio 2000 heeft de Bank Consument en zijn echtgenote een hypothecaire geldlening (hierna: 'de geldlening') ter hoogte van € 544.536,26 verstrekt. Als zekerheid voor de geldlening heeft de Bank een hypotheekrecht op het woonhuis van Consument te [plaatsnaam 1] en op de vakantiewoning in [plaatsnaam 2] gevestigd.

2.2 In de hypotheekakte is, voor zover relevant, vermeld:

(...)

“Overeenkomst tot vestiging van hypotheek- en pandrechten

De comparanten verklaarden dat door de hypotheekgever en de bank zijn overeengekomen dat door de hypotheekgever ten behoeve van de bank het recht van hypotheek en pandrechten worden gevestigd op de in deze akte en in na te melden algemene voorwaarden omschreven goederen, tot zekerheid als in deze akte omschreven.

Hypotheekverlening

De comparante onder 1, handelend als gemeld, verklaarde, ter uitvoering van voormelde overeenkomst, aan de bank hypotheek te verlenen tot het hierna te noemen bedrag op het hierna te noemen onderpand, tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de bank blijkens haar administratie van de heer [naam 1] en mevrouw [naam 2] zowel van hen te zamen als van ieder van hen afzonderlijk, voor zover in deze akte niet anders aangeduid, hierna te noemen: debiteur; te vorderen heeft of mocht hebben uit hoofde van:

verstrekte en/of alsnog te verstrekken geldleningen, verleende en/of alsnog te verlenen kredieten in rekening-courant, tegenwoordige en/of toekomstige borgstellingen, dan wel uit welke anderen hoofde ook, voortvloeiende uit kredietverlening.

(...)

Hypotheekbedrag

*De comparante onder 1, handelend als gemeld, verklaarde dat vermelde hypotheek is verleend tot een bedrag van **één miljoen tweehonderdduizend gulden (f 1.200.000,00)***

te vermeerderen met renten en kosten, welke renten en kosten tezamen worden begroot op een bedrag van vierhonderdtachtigduizend gulden (f 480.000,00)

derhalve tot een totaalbedrag van één miljoen zeshonderdtachtigduizend gulden (f 1.680.000,00) op:

(...)

B. Het recht van erfpacht tot en met een en dertig december tweeduizend vijf en twintig van het perceel grond- eigendom van de te [plaatsnaam 3] gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: “[naam 3] B.V.”- met daarop staande bungalow, plaatselijk gemerkt, [adres], liggende in het bungalowpark [naam bungalowpark] te [postcode] [plaatsnaam 2], bekend als kavel nummer [nummer 1], kadastraal bekend gemeente [plaatsnaam 2] sectie [letter] nummer [nummer 2], groot één are en negenenzestig centiare (1a en 69 ca)(...)”

2.3 Consument heeft op 1 mei 2018 contact opgenomen met de Bank en aangegeven dat hij de vakantiewoning wilde gaan verkopen. Consument heeft medegedeeld de volledige verkoop-opbrengst te willen ontvangen. De Bank heeft dit verzoek afgewezen.

De Bank heeft Consument bericht dat zij onder voorwaarden bereid is haar medewerking te verlenen aan het vervallen van het recht van hypotheek op dat pand. De Bank heeft als voorwaarde voor het verlenen van roeyement gesteld dat € 94.536,26 van de verkoopopbrengst in mindering moet worden afgelost op de geldlening.

- 2.4 Consument heeft de vakantiewoning op 4 september 2018 geleverd aan een derde voor € 127.000,--.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

- 3.1 Consument vordert dat de extra aflossing van € 94.536,-- aan hem wordt gerestitueerd.

Grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. De Bank heeft misbruik gemaakt van haar rechten door als hypotheekhouder een gedeelte van de verkoopopbrengst van de vakantiewoning op te eisen. Consument is, ondanks uitgebreid contact met de Bank, nooit geïnformeerd over de aangepaste verstrekingscriteria en de consequenties hiervan. Naast de woning in [plaatsnaam I] bezit Consument nog een woning in het [Buitenland] en beide woningen bieden bovendien voldoende zekerheid tot terugbetaling van de geldlening.

Verweer van de 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

Handelwijze van de Bank

- 4.1 Consument heeft, kort samengevat, gesteld dat de Bank misbruik heeft gemaakt van haar rechten door als hypotheekhouder een gedeelte van de verkoopopbrengst van de vakantiewoning op te eisen. Bovendien is Consument door de Bank niet geïnformeerd over haar beleid. Volgens Consument is de handelwijze van de Bank nadelig voor hem.
- 4.2 De Bank heeft zich verweerd door te stellen dat de volledige waarde van de vakantiewoning was bedoeld als zekerheid voor de Bank. Na zorgvuldige beoordeling van het verzoek van Consument heeft de Bank besloten om een gedeelte van de verkoopopbrengst vrij te geven en het restant in mindering te brengen op de uitstaande hoofdsom.

- 4.3 De Commissie stelt vast dat tussen partijen een rechtsgeldige overeenkomst van hypothecaire geldlening tot stand is gekomen, welke is vastgelegd in de hypotheekakte. Consument heeft hiermee een zekerheidsrecht op onder meer de vakantiewoning aan de Bank verstrekt. Op grond daarvan is de Bank gerechtigd te beslissen of en zo ja onder welke voorwaarden zij dit zekerheidsrecht wil opgeven. Het feit dat de andere woningen van Consument voldoende zekerheid tot terugbetaling van de geldlening bieden en de loan to value verhouding na volledige vrijgave ten opzichte van het moment van verstrekken nagenoeg onveranderd zal zijn, doet aan de contractuele bevoegdheid van de Bank niets af.
- 4.4 Nu de vordering van Consument geen steun vindt in hetgeen tussen partijen is afgesproken, is de Commissie van oordeel dat de Bank in lijn met haar contractuele bevoegdheid heeft gehandeld door niet de volledige verkoopopbrengst vrij te geven.
- 4.5 Vooropgesteld wordt dat de Bank ter zake een grote mate van beleidsvrijheid toekomt. De Bank heeft haar beleid voldoende toegelicht. De Bank heeft het verzoek zorgvuldig beoordeeld en heeft daarbij het belang bij volledige aflossing op de geldlening afgewogen tegen het belang van Consument bij ontvangst van de volledige verkoopopbrengst. Bij deze belangenafweging heeft het betalingsgedrag van Consument een grote rol gespeeld. Daarnaast heeft de Bank rekening gehouden met de huidige financiële situatie van Consument en de huidige grens (50%) voor het verstrekken van een aflossingsvrije hypothecaire geldlening ten opzichte van de waarde van de woning te [plaatsnaam I]. De door de Bank gestelde voorwaarde dat een gedeelte van de verkoopopbrengst in mindering moet worden gebracht op de uitstaande hoofdsom, komt de Commissie naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar voor. Het is te betreuren dat de communicatie van de Bank, zoals zij zelf ook toegeeft, onduidelijk is geweest. Deze omstandigheid kan echter niet leiden tot een ander oordeel over de vordering.
- 4.6 Op grond van voorgaande overwegingen oordeelt de Commissie dat de klacht van Consument ongegrond is en wijst de vordering af.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

In artikel 2 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.