

in naam van de Koning

# vonnis

---

## RECHTBANK OOST-BRABANT

Civiel Recht

Zittingsplaats [REDACTED]

zaaknummer / rolnummer: [REDACTED]

**Vonnis in kort geding van** [REDACTED]

in de zaak van

[REDACTED]

wonende te [REDACTED]

eiser,

advocaat mr. R.H.J.M. Silvertand te Waalwijk,

tegen

de naamloze vennootschap

**OBVION N.V.**,

gevestigd te Eindhoven,

gedaagde,

advocaat mr. B. Lynen te Kerkrade.

Partijen zullen hierna [REDACTED] en Obvion genoemd worden.

### 1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 31 augustus 2020 met producties, genummerd 1 tot en met 52;
- de brief van mr. Lynen van 3 september 2020 met 72 producties;
- de brief van mr. Silvertand van 4 september 2020, tevens houdende wijziging van eis, met producties, genummerd 53 tot en met 56;
- de brief van mr. Lynen van 7 september 2020, tevens houdende conclusie van antwoord;
- de brief van mr. Silvertand van 7 september 2020 met producties, genummerd 57 en 58;
- de brief van Obvion waarbij zij mevrouw Meertens machtigt om Obvion in rechte te vertegenwoordigen;
- de mondelinge behandeling ter zitting van 8 september 2020, via een skype-verbinding;
- de pleitnota van mr. Silvertand;
- de pleitnota van mr. Lynen.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

### 2. De feiten

2.1. Bij akte, verleden op 1 november 2005, heeft [REDACTED] een recht van hypotheek verstrekt aan Obvion met betrekking tot het appartement, gelegen aan het adres

[REDACTED] te [REDACTED] (hierna: het appartement) (productie 3 van mr. Lynen). De hoogte van de hypothecaire financiering bedroeg in totaal € 190.000,00 en bestond uit twee delen: een aflossingsvrij gedeelte van € 114.000,00 en een Spaargarant gedeelte van € 76.000,00. De totale hypotheekschuld bedraagt thans nog € 168.993,00. Aan de hypothecaire geldlening van Obvion is een levensverzekering van Interpolis gekoppeld. De polis is verpand aan Obvion. De waarde van de polis bedraagt thans € 26.593,00.

2.2. In de hypotheekakte is een huurbeding opgenomen. Dit huurbeding bepaalt onder meer dat het [REDACTED] niet is toegestaan het appartement te verhuren zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Obvion.

2.3. Op de aan [REDACTED] verstrekte lening zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Obvion Hypotheken van 1 november 2004 (productie 4 van mr. Lynen). Ook in de Algemene Voorwaarden is een bepaling opgenomen die het [REDACTED] verbiedt om het appartement zonder schriftelijke toestemming van Obvion te verhuren (artikel 3 aanhef en onder a van de Algemene Voorwaarden).

2.4. Bij brief van 30 december 2010 (productie 9 bij de dagvaarding) heeft Obvion aan [REDACTED] bericht:

"(...)

*(...) U heeft bovenvermelde woning verhuurd dan wel aan derde(n) in gebruik heeft gegeven. Naar aanleiding hiervan delen wij u het volgende mede:*

*Met het oog op de zekerheidswaarde van uw woning, die ten behoeve van Obvion hypothecair is verbonden geven wij u geen toestemming om deze woning te verhuren of op andere wijze aan derde(n) in gebruik te geven.*

*Mits u stipt voldoet aan uw verplichtingen jegens Obvion zien wij thans geen aanleiding om stappen te ondernemen tegen een verhuursituatie, ondanks het feit dat daarvoor door ons geen toestemming is gegeven. Dit houdt niet in dat wij het recht zouden prijsgeven om de nietigheid van de huurovereenkomst in te roepen. Obvion behoudt zich uitdrukkelijk alle rechten voor die zij als hypotheekhoudster heeft.*

(...)"

2.5. [REDACTED] heeft het appartement laatstelijk in juni 2018 opnieuw verhuurd (productie 28a van mr. Lynen).

2.6. Bij brief van 26 november 2018 (productie 9 van mr. Lynen) heeft Obvion aan [REDACTED] bericht:

"(...)

*U verhuurt uw woning aan de [REDACTED] te [REDACTED]. U heeft echter geen toestemming uw woning te verhuren.*

(...)

*Wilt u voorkomen dat Obvion uw woning via een executieveiling verkoopt dan heeft u een aantal opties:*

- 
- U beëindigt de verhuur per direct middels een aangetekende brief aan de huurder van uw woning en gaat uw woning weer volledig zelf bewonen.
  - U beëindigt de verhuur per direct en u zet uw woning te koop om uw lening bij Obvion volledig in te lossen.
  - U sluit uw hypotheek over naar een andere hypotheekverstrekker die verhuur wel toestaat. Hiermee lost u uw volledige lening bij Obvion in.
  - U lost uw hypotheek bij Obvion volledig in. (...). Wel dienen wij de herkomst van de gelden waarmee u de hypotheek aflost vóór datum van de aflossing te kennen.

#### **Beëindigen verhuur woning**

U moet de verhuur per direct beëindigen en ons hierover informeren. De huurder ontvangt van ons ook een brief waarin staat dat de woning zonder toestemming van Obvion is verhuurd. En dat de huurder de woning direct moet verlaten.

(...)"

- 2.7. Tijdens een telefoongesprek tussen partijen op 28 november 2018 gaf Obvion aan dat er sprake was van een interne beleidswijziging bij Obvion die onder meer een gevolg was van strengere regelgeving van derde partijen zoals de Autoriteit Financiële Markten (hierna: AFM) waardoor alle verhuurde woningen nog eens onder de loep worden genomen.
- 2.8. Bij brief van 16 december 2018 heeft [REDACTED] aan Obvion voorgesteld om naast de lopende hypotheekverplichting maandelijks € 1.000,00 af te lossen op het aflossingsvrije gedeelte van de hypotheek (productie 11 van mr. Lynen).
- 2.9. Bij e-mailbericht van 16 januari 2019 heeft Obvion aan [REDACTED] bericht niet akkoord te gaan met dit voorstel van [REDACTED] (productie 12 bij de dagvaarding).
- 2.10. Bij e-mailbericht van 22 januari 2019 heeft [REDACTED] aan Obvion laten weten dat hij eind februari 2019 van start gaat met aflossen (productie 13 bij de dagvaarding).
- 2.11. Vanaf februari 2019 lost [REDACTED] maandelijks € 1.000,00 af op het aflossingsvrije gedeelte van de hypotheek.
- 2.12. Bij e-mailbericht van 5 februari 2019 heeft Obvion [REDACTED] verzocht de verhuursituatie met onmiddellijke ingang te beëindigen of de hypotheek in te lossen (productie 16 van mr. Lynen).
- 2.13. Bij brief van 29 maart 2019 heeft Obvion nogmaals aan [REDACTED] medegedeeld dat hij de verhuur direct moet beëindigen (productie 18 van mr. Lynen). Bij brief van diezelfde datum heeft Obvion aan de huurders bericht dat zij het appartement op korte termijn moeten verlaten (productie 19 van mr. Lynen).
- 2.14. Op 2 en 3 april 2019 hebben telefoongesprekken plaatsgevonden tussen partijen. Tijdens het telefoongesprek van 3 april 2019 heeft Obvion [REDACTED] verzocht gegevens aan te leveren met betrekking tot de door hem beweerde ononderbroken verhuursituatie alsmede zijn inkomensgegevens, een bewijs van de huurinkomsten en een aflosschema in verband met de door [REDACTED] voorgestelde versnelde aflossing van de hypotheek. Obvion gaf daarbij

---

tevens aan dat zij de kwestie na ontvangst van de betreffende bescheiden, voorzien van een risicoanalyse zou voorleggen aan de directie.

2.15. Bij e-mailbericht van 26 april 2019 heeft Obvion [REDACTED] verzocht om uiterlijk op 10 mei 2019 een bewijsstuk aan Obvion te doen toekomen waaruit blijkt dat het appartement sinds 2011 onafgebroken verhuurd is geweest, alsmede om de inkomensgegevens van [REDACTED] en een bewijs van de huurinkomsten (productie 20 van mr. Lynen).

2.16. Bij brief van 23 juni 2019 heeft [REDACTED] Obvion onder meer verzocht hem bandopnames te sturen van telefoongesprekken die volgens Obvion tussen partijen gevoerd zijn op 26 februari 2018, 28 februari 2018 en 7 juni 2018.

2.17. Bij e-mailbericht van 11 september 2019 heeft Obvion aan [REDACTED] bericht dat opnames zijn teruggevonden van tussen partijen gevoerde telefoongesprekken op 26 februari 2018, op 28 november 2018 (drie gesprekken), op 2 april 2019 en op 3 april 2019 (productie 27 van mr. Lynen). Middels dit e-mailbericht verzoekt Obvion [REDACTED] om binnen uiterlijk vier weken de op 26 april 2019 verzochte informatie aan Obvion te doen toekomen.

2.18. Bij e-mailbericht van 15 september 2019 (productie 28 van mr. Lynen) heeft [REDACTED] aan Obvion onder meer bericht:

"(...)

*U geeft aan dat u maandelijks een BKR toets dient uit te voeren van uw klanten vanuit de Europese wetgeving. Graag ontvang ik de bijbehorende tekst hierover waaruit expliciet staat beschreven dat u maandelijks bkr toetsingen dient uit te voeren. (...)*

(...)"

2.19. Bij e-mailbericht van 19 september 2019 aan [REDACTED] (productie 29 bij de dagvaarding) geeft Obvion aan:

"(...)

*Wat BKR betreft:*

*Volgens art.432 van de wet op het financieel toezicht(Wft) moet een kredietaanbieder deelnemen aan een stelsel van kredietregistratie. Het Bureau Krediet Registratie (BKR) is een stelsel van kredietregistratie.*

*Bij een krediet groter dan € 250 moet de kredietaanbieder het stelsel van kredietregistratie raadplegen (artikel 114BGfo).*

*In het kader van de wettelijke, doorlopende zorgplicht en uit oogpunt van risicomanagement moet Obvion ook onderhoud plegen. Met andere woorden bekijken of een lening geen risico is of aan het vormen is. De ontwikkelingen en status van een lening kunnen elke dag veranderen. Daarom is een maandelijks onderhoudstoetsing aan geweest.*

---

*Ik verwijs naar artikel 4.24a van de wet op het financieel toezicht (wft) wat betreft onze zorgplicht.*

(...)"

2.20. Bij e-mailbericht van 30 september 2019 heeft [REDACTED] Obvion verzocht om een afspraak in te plannen op het kantoor van Obvion teneinde samen tot een bevredigende oplossing te komen (productie 32 van mr. Lynen).

2.21. Bij e-mailbericht van 4 oktober 2019 (productie 33 van mr. Lynen) heeft Obvion hierop als volgt gereageerd:

"(...)

*Op het moment dat u de door ons sedert april 2019 gevraagde stukken toestuurt, kan er naar een oplossing worden toegewerkt. Pas dan kan de directie benaderd worden en de brief ook meegenomen worden.*

*Voor de rest is op dit moment alles besproken.*

(...)"

2.22. Bij e-mailbericht van 6 oktober 2019 heeft [REDACTED] Obvion laten weten dat hij op 15 oktober 2019 om 11.00 uur op kantoor van Obvion te Heerlen zal verschijnen om de door Obvion gevraagde gegevens te tonen (productie 34 van mr. Lynen).

2.23. Bij e-mailbericht van 7 oktober 2019 heeft Obvion aan [REDACTED] laten weten dat het maken van een afspraak op kantoor geen zin heeft zolang [REDACTED] de door Obvion gevraagde informatie niet heeft toegestuurd (productie 35 van mr. Lynen).

2.24. Op 15 oktober 2019 heeft [REDACTED] zich naar het kantoor van Obvion begeven. Tijdens dit gesprek heeft [REDACTED] Obvion stukken getoond, waaronder een uitdraai van de huurinkomsten. [REDACTED] stond het Obvion niet toe om de betreffende informatie te kopiëren.

2.25. Bij brief van 19 november 2019 heeft Obvion [REDACTED] gesommeerd de verhuur van het appartement te beëindigen (productie 37 van mr. Lynen). Bij brief van diezelfde datum heeft Obvion de huurders bericht dat zij het appartement per direct moeten verlaten (productie 38 van mr. Lynen).

2.26. Bij e-mailbericht van 21 februari 2020 heeft de toenmalige advocaat van [REDACTED] aan Obvion een aantal bescheiden toegezonden (productie 45 bij de dagvaarding).

2.27. Bij e-mailbericht van 2 maart 2020 heeft Obvion de advocaat van [REDACTED] verzocht om een kopie van de huurovereenkomst dan wel van de huurovereenkomsten (productie 48 bij de dagvaarding).

2.28. Bij e-mailbericht van 6 maart 2020 heeft de advocaat van [REDACTED] aan Obvion onder meer bericht:

"(...)

1. *Het pand wordt sinds 2007 doorlopend verhuurd, hetgeen reeds door Goeth Vastgoed schriftelijk is bevestigd.*
  2. *De huurovereenkomsten zijn in het bezit van Goeth Vastgoed en cliënt. Omwille van de privacy van de huurders kan cliënt u geen afschrift van de huurovereenkomsten toezenden.*
  3. *Cliënt beschikt niet over een bewijs van inschrijving van de huurders en is hiertoe ook niet gehouden.*
- (...)"

2.29. Bij brief van 1 april 2020 heeft Obvion aan [REDACTED] bericht dat zij het appartement zal laten taxeren teneinde de waarde ervan te bepalen, gelet op de niet toegestane verhuur van het appartement (productie 51 van mr. Lynen).

2.30. Op 22 mei 2020 heeft een geveltaxatie van het appartement plaatsgevonden waarbij het appartement is getaxeerd op een marktwaarde van € 225.000,00 wanneer het appartement vrij van huur en gebruik is, en op een marktwaarde van € 197.000,00 wanneer het appartement verhuurd is (productie 29a bij de dagvaarding).

2.31. Bij brief van 26 mei 2020 heeft Obvion aan [REDACTED] bericht dat [REDACTED] de kosten van de taxatie zelf moet betalen (productie 30 bij de dagvaarding).

2.32. Bij brief van 2 juni 2020 heeft Obvion aan [REDACTED] laten weten dat [REDACTED] per 2 juni 2020 een betalingsachterstand heeft van € 499,73 alsmede dat Obvion verplicht is een betalingsachterstand van drie of meer maandtermijnen te melden bij het Bureau Krediet Registratie (hierna: BKR) (productie 32 bij de dagvaarding).

2.33. Bij e-mailbericht van 3 juni 2020 (productie 31 bij de dagvaarding) heeft Obvion aan [REDACTED] als volgt bericht:

"(...)

#### **Taxatie**

*De taxatiekosten zijn geboekt als achterstand op uw hypotheek. Conform de algemene voorwaarden die van toepassing zijn op uw hypotheek komen deze voor uw rekening.*

#### **Niet toegestane verhuur**

*De Directie is inmiddels akkoord met het opeisen en veilen van het onderpand (...) naar aanleiding van de niet toegestane verhuur. (...)"*

2.34. [REDACTED] heeft de taxatiekosten voldaan.

2.35. Bij brief van 8 juni 2020 heeft [REDACTED] aan de huurders de huur van het appartement opgezegd tegen 1 juli 2020 (productie 34 bij de dagvaarding).

2.36. Bij brief van 9 juni 2020 heeft Obvion de hypothecaire geldlening aan [REDACTED] opgezegd en opgeëist (productie 52 van mr. Lynen). Obvion heeft daarbij tevens te kennen gegeven dat zij de notaris opdracht zal geven om de veiling van het appartement in gang te zetten. De veiling staat gepland voor 30 september 2020.

### 3. Het geschil

3.1. [REDACTED] vordert na wijziging van eis - samengevat – bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

Primair:

1. Obvion te veroordelen om de overeenkomst met nummer 258.114.113 en de overeenkomst met nummer 258.114.125 na te komen, onder de voorwaarde dat [REDACTED] zijn maandelijkse financiële verplichtingen uit hoofde van rente en aflossing jegens Obvion nakomt, totdat de bodemrechter in een uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis heeft beslist dat Obvion de overeenkomsten terecht heeft opgezegd wegens schending van het huurbeding, op straffe van verbeurte van een dwangsom;
2. Obvion te bevelen om de executie van het appartement te staken en gestaakt te houden, de aangekondigde veiling te annuleren en geen nieuwe veilingen meer op te (laten) starten/ aan te (laten) kondigen op straffe van verbeurte van een dwangsom, totdat de bodemrechter in een uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis heeft beslist dat Obvion de overeenkomsten terecht heeft opgezegd wegens schending van het huurbeding;
3. Obvion te verbieden om bij het BKR ten aanzien van [REDACTED] een kredietwaardigheidsstoets uit te voeren als bedoeld in artikel 8 van het Algemeen reglement CKI, althans Obvion te verbieden andere persoonsgegevens van [REDACTED] op te vragen bij het BKR, onder de voorwaarde dat [REDACTED] blijft voldoen aan zijn maandelijkse verplichtingen uit hoofde van de onder 1 bedoelde overeenkomsten én minimaal € 500,00 per maand extra onverplicht aflost op één van beiden leningen;

Subsidiair: een door de voorzieningenrechter passend geachte voorziening te treffen.

Primair en subsidiair: Obvion te veroordelen in de proceskosten en de nakosten.

3.2. [REDACTED] legt hieraan –kort weergegeven- het volgende ten grondslag.

3.2.1. Gezien de brief van Obvion van 30 september 2010 mocht [REDACTED] erop vertrouwen dat de verhuursituatie van het appartement zou worden gedoogd zolang [REDACTED] netjes zou betalen. Nu [REDACTED] steeds zijn financiële verplichtingen is nagekomen en zelfs meer heeft betaald dan verplicht was, had Obvion niet tot opzegging van de hypothecaire geldlening mogen overgaan.

Obvion heeft bovendien geen rechtens te respecteren belang bij de opzegging van de geldleningsovereenkomst en bij de executie van het appartement. Door desalniettemin over te gaan tot opzegging en executie maakt Obvion misbruik van bevoegdheid.

Daarnaast is de opzegging en de executie in strijd met de zorgplicht van artikel 4:24 Wet financieel toezicht (hierna: Wft).

Ten slotte heeft Obvion haar recht om op te zeggen verwerkt, althans is het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat Obvion na ommekomst van een termijn van 11 respectievelijk 8 jaar na de geconstateerde tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst, de overeenkomst alsnog heeft beëindigd door opzegging.

3.2.2. Door [REDACTED] maandelijks te toetsen bij het BKR maakt Obvion misbruik van bevoegdheid. Obvion heeft immers geen belang bij het toetsen van de kredietwaardigheid van [REDACTED] nu [REDACTED] zijn verplichtingen (meer dan) nakomt en de kredietwaardigheid is verzekerd middels een hypotheekrecht en een pandrecht op de polis.

3.3. Obvion heeft ten verwere –samengevat- het volgende naar voren gebracht. Obvion maakt geen misbruik van bevoegdheid. Door het verhuren van het appartement handelt [REDACTED] in strijd met het huurbeding in de hypotheekakte en met de algemene voorwaarden van Obvion. Obvion betwist dat zij aan [REDACTED] heeft beloofd dat zij niet op zou treden tegen de verhuursituatie zolang [REDACTED] betaalt. Zij heeft zich immers alle rechten voorbehouden die zij als hypotheekhoudster heeft. Tijdens een telefoongesprek van 28 februari 2018 heeft Obvion aan [REDACTED] medegedeeld dat het appartement niet opnieuw verhuurd mocht worden aan nieuwe huurders. Desalniettemin heeft [REDACTED] het appartement per 1 juni 2018 opnieuw verhuurd. Voor die verhuur heeft [REDACTED] nimmer aan Obvion om toestemming gevraagd. Obvion heeft [REDACTED] nimmer toestemming gegeven om het appartement te verhuren. Door het appartement toch steeds te verhuren en daarmee te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor het is bestemd, is [REDACTED] gelet op artikel 18 van de Algemene Voorwaarden in verzuim, zonder dat daarvoor een ingebrekestelling is vereist. Wanneer Obvion de huidige situatie handhaaft komt zij in de problemen met de Autoriteit Financiële Markten (hierna: AFM) en met andere hypotheekverstrekkers, die wel beleggingspanden in hun portefeuille (mogen) hebben.

3.4. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

#### 4. De beoordeling

4.1. In de eerste plaats is de vraag aan de orde of Obvion de hypothecaire geldlening aan [REDACTED] terecht heeft opgezegd. Met [REDACTED] is de voorzieningenrechter van oordeel dat, gelet op de inhoud van de brief van Obvion van 30 december 2010, [REDACTED] erop mocht vertrouwen dat Obvion geen stappen zou ondernemen tegen de verhuursituatie, zolang [REDACTED] aan zijn financiële verplichtingen zou voldoen. Obvion heeft ter zitting aangegeven dat het feit dat zij in 2010 geen stappen ondernam tegen de verhuursituatie, te maken had met de economische crisis op dat moment. Volgens Obvion wordt er sinds 2018 strikter gecontroleerd door de AFM. Obvion riskeert thans boetes van de AFM wanneer zij de situatie laat voortduren gelet op de bevoegdheden die de AFM heeft op grond van de Wft, zo stelt zij.

4.2. Obvion heeft haar risico's bij het voortduren van de verhuursituatie echter geenszins in haar brief van 30 december 2010 aan [REDACTED] noch in latere correspondentie of in haar processtukken onderbouwd. Obvion heeft in haar brief ook niet aangegeven dat zij *tijdelijk* geen stappen zou ondernemen tegen de verhuursituatie vanwege de economische crisis. In de brief worden de risico's voor Obvion "opgehangen" aan de zekerheidswaarde van de woning, die op dat moment klaarblijkelijk voldoende was om geen stappen te ondernemen tegen de verhuursituatie. De voorzieningenrechter constateert dat die zekerheidswaarde sinds 2010 alleen maar groter is geworden. Immers, [REDACTED] heeft zijn hypotheekverplichtingen ten aanzien van het Spaargarant gedeelte steeds voldaan. Daarnaast heeft hij sinds februari 2019 vrijwillig € 1.000,00 per maand afgelost op het aflossingsvrije gedeelte van de geldlening. De totale hypotheekschuld is hierdoor met € 20.000,00 extra gedaald. [REDACTED] heeft onweersproken gesteld dat de totale schuld aan Obvion thans € 142.400,00 bedraagt (€ 168.993,00 – de waarde van de polis van de Levensverzekering van Interpolis ad € 26.593,06). Tegelijkertijd is de marktwaarde van het appartement in verhuurde staat getaxeerd op € 197.000,00. Nu de zekerheidswaarde van de woning alleen maar groter is geworden, mocht [REDACTED] er, gezien



---

de inhoud van de brief van Obvion van 30 december 2010, in beginsel op vertrouwen dat Obvion niet tot opzegging van de hypothecaire geldlening zou overgaan.

4.3. Vast staat dat [REDACTED] het appartement in juni 2018 opnieuw (aan nieuwe huurders) is gaan verhuren. Obvion heeft weliswaar nog aangevoerd dat zij tijdens een telefoongesprek met [REDACTED] op 28 februari 2018 uitdrukkelijk aan [REDACTED] te kennen heeft gegeven dat hij het appartement niet opnieuw mocht verhuren zodra de huurders van dat moment zouden vertrekken, maar [REDACTED] heeft weersproken dat dit telefoongesprek heeft plaatsgevonden. Dat [REDACTED] is gewaarschuwd en desondanks opnieuw is gaan verhuren is dan ook niet aannemelijk geworden. De voorzieningenrechter merkt hierbij op dat uit de gedingstukken is gebleken dat Obvion stelt over bandopnames te beschikken van de met [REDACTED] gevoerde telefoongesprekken maar dat zij tevens heeft aangegeven niet te beschikken over een bandopname van het gesprek dat volgens haar op 28 februari 2018 heeft plaatsgevonden. Aanknopingspunten om aan te nemen dat dit gesprek wel degelijk heeft plaatsgevonden, zijn dan ook niet voorhanden.

4.4. Het voorgaande leidt de voorzieningenrechter tot de conclusie dat Obvion niet tot opzegging van de hypothecaire geldlening mocht overgaan.

4.5. Ten aanzien van de stelling van Obvion dat zij desalniettemin mocht overgaan tot opzegging van de hypothecaire geldlening omdat zij zich in haar brief van 30 december 2010 alle rechten voorbehouden heeft die zij als hypotheekhoudster heeft, overweegt de voorzieningenrechter dat Obvion als hypotheekhoudster slechts één recht heeft, te weten het recht van parate executie van het onderpand. Nu Obvion echter de hypothecaire geldlening niet had mogen opzeggen, verkeert [REDACTED] niet in verzuim en kan Obvion zich niet op het recht van parate executie beroepen.

4.6. Ten aanzien van de stelling van Obvion dat [REDACTED] in verzuim is omdat hij op enig moment een achterstand heeft doen ontstaan terzake zijn hypothecaire verplichtingen, oordeelt de voorzieningenrechter dat deze stelling, bij gebreke van enige nadere feitelijke onderbouwing, niet aannemelijk is geworden. Voor zover Obvion doelt op de taxatiekosten, oordeelt de voorzieningenrechter dat daarmee geen sprake is van een achterstand in de hypothecaire verplichtingen, nu Obvion deze zelf als zodanig heeft geboekt en [REDACTED] deze kosten tijdig heeft voldaan.

4.7. Het voorgaande leidt de voorzieningenrechter tot de conclusie dat de vordering onder 2, ertoe strekkende dat Obvion wordt veroordeeld tot staking van de executie van het appartement, moet worden toegewezen. Voor zover de vordering strekt tot een verbod voor Obvion om nieuwe veilingen op starten, zal de vordering worden afgewezen. Niet kan immers worden uitgesloten dat Obvion in de toekomst rechtsgeldig tot executie van het appartement kan overgaan.

4.8. De ter versterking van de gevraagde veroordeling gevorderde dwangsom zal eveneens worden toegewezen, met dien verstande dat deze zal worden beperkt als na te melden.

4.9. De vordering onder 1 die ertoe strekt Obvion te veroordelen om de hypothecaire overeenkomsten na te komen, ontbeert een spoedeisend belang. Immers, zolang Obvion niet tot executie van het appartement overgaat, komt zij automatisch de overeenkomsten na. Zij

hoeft daarvoor geen nadere actie te ondernemen. Daarbij komt dat voor Obvion de mogelijkheid moet blijven bestaan om deze overeenkomsten op te zeggen, indien en zodra [REDACTED] in de toekomst zijn financiële verplichtingen niet nakomt. De vordering onder 1 ligt dan ook voor afwijzing gereed.

4.10. De vordering onder 3, die ertoe strekt Obvion te verbieden om bij het BKR ten aanzien van [REDACTED] een kredietwaardigheidstoets uit te voeren, althans Obvion te verbieden andere persoonsgegevens van [REDACTED] op te vragen bij het BKR, wordt eveneens afgewezen. Immers, dat aan de zijde van Obvion sprake is van enige argwaan ten opzichte van [REDACTED], is begrijpelijk. Anders dan [REDACTED] zelf meent, is de voorzieningenrechter van oordeel dat hij niet steeds open kaart heeft gespeeld naar Obvion. Zo heeft [REDACTED] Obvion niet laten weten dat het appartement in juni 2018 opnieuw (aan nieuwe huurders) zou worden verhuurd. Zoals hiervoor reeds is overwogen staat vast dat [REDACTED] in juni 2018 wel nieuwe huurovereenkomsten (met nieuwe huurders) is aangegaan. Daarbij komt dat [REDACTED], nadat Obvion op 2 maart 2020 had verzocht om kopieën van de huurovereenkomsten, deze kopieën niet heeft verstrekt. Ook heeft [REDACTED] niet de namen van de huurders doorgegeven aan Obvion. De verklaring van Goeth Vastgoed van 4 juni 2019 waarin staat vermeld dat het appartement sinds 2010 onafgebroken wordt verhuurd aan een gezin (productie 45 bij de dagvaarding) acht de voorzieningenrechter onvoldoende en is bovendien onjuist gebleken, nu vast staat dat het appartement in juni 2018 naar nieuwe huurders is overgegaan.

Ten slotte heeft [REDACTED] geen toestemming gegeven aan Obvion om de bescheiden te kopiëren die [REDACTED] tijdens zijn bezoek aan het kantoor van Obvion, aan Obvion heeft getoond.

4.11. Het voorgaande maakt het belang van Obvion bij controle van de gegevens van [REDACTED] in het BKR systeem, evident. Obvion maakt voorshands dan ook geen misbruik van bevoegdheid wanneer zij [REDACTED] maandelijks checkt bij het BKR.

4.12. Aangezien elk van partijen als op enig punt in het ongelijk gesteld is te beschouwen, zullen de proceskosten worden gecompenseerd op de hierna te vermelden wijze.

## 5. De beslissing

De voorzieningenrechter:

5.1. veroordeelt Obvion om de executie van de onroerende zaak, gelegen aan het adres [REDACTED] te [REDACTED], kadastraal bekend als [REDACTED] sectie C, complexaanduiding [REDACTED], appartementsindex [REDACTED] per direct te staken en gestaakt te houden en de aangekondigde veiling te annuleren;

5.2. veroordeelt Obvion om aan [REDACTED] een dwangsom te betalen van € 50.000,00 ineens zo zij niet aan de onder 5.1 uitgesproken veroordeling voldoet en een dwangsom van € 1.000,00 per dag dat Obvion niet aan de onder 5.1 uitgesproken veroordeling voldoet, tot een maximum van € 250.000,00 is bereikt;

5.3. bepaalt dat geen dwangsommen zullen worden verbeurd voorzover dit naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar moet worden geacht, in aanmerking

---

genomen de mate waarin aan het vonnis is voldaan, de ernst van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid van de overtreding;

- 5.4. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;
- 5.5. compenseert de kosten van deze procedure tussen partijen, in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt;
- 5.6. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. E. Loesberg en in het openbaar uitgesproken op 16 september 2020.

w.g. de griffier

w.g. de rechter

Voor eerste grosse

De griffier van de rechtbank Oost-Brabant.



16 September 2020