

ECLI:NL:RBAMS:2024:2073

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	10-04-2024
Datum publicatie	19-09-2024
Zaaknummer	C/13/747323 / KG ZA 24-175
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Kort geding Proceskostenveroordeling
Inhoudsindicatie	kg; bank mag bankrelatie opzeggen en woning op veiling verkopen. hypotheekfraude aannemelijk.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht, voorzieningenrechter civiel

zaaknummer / rolnummer: C/13/747323 / KG ZA 24-175 EAM/BB

Vonnis in kort geding van 10 april 2024

in de zaak van

[eiseres],

wonende te [woonplaats],

eiseres bij dagvaarding van 12 maart 2024,

advocaten mr. Y. Moszkowicz en mr. M.J. Hoogendoorn te Utrecht,

tegen

de naamloze vennootschap

ING BANK N.V.,

gevestigd te Amsterdam,
gedaagde,
advocaten mr. M.E.G. Murriss en mr. D. Verheij te Utrecht.

Partijen zullen hierna [eiseres] en ING worden genoemd.

1 De procedure

Op de mondelinge behandeling van 20 maart 2024 heeft [eiseres] de vordering zoals omschreven in de dagvaarding toegelicht. ING heeft, mede aan de hand van een van te voren ingediende conclusie van antwoord, verweer gevoerd.

Beide partijen hebben producties en een pleitnota ingediend.

Ter zitting waren aanwezig:

aan de kant van [eiseres] : [eiseres] met mr. Moszkowicz en mr. Hoogendoorn;

aan de kant van ING: [naam 1] (Fraud Investigator) en [naam 2] (Legal Counsel) met mr. Murriss en mr. Verheij.

Tevens was een rechercheur van de politie Limburg aanwezig.

Vonnis is bepaald op vandaag.

2 De feiten

- 2.1. [eiseres] heeft op 25 mei 2021 via haar werkgeefster [bedrijf] te [vestigingsplaats] bij ING een hypotheekaanvraag ingediend voor de financiering van de woning aan de [adres 1] die [eiseres] voor een bedrag van 130.000,00 had gekocht.
- 2.2. Op basis van de door [eiseres] verstrekte gegevens ter bepaling van haar inkomenspositie (een salarisstroom van mei 2021, een werkgeversverklaring van 17 mei 2021 en UWV verzekeringsberichten van 25 mei 2021) heeft ING op 1 juni 2021 aan [eiseres] een hypotheekofferte verstrekt op basis waarvan [eiseres] een hypothecaire geldlening is aangegaan van 155.000,00 voor de woning aan de [adres 1] . Bij hypotheekakte van 21 juni 2021 is vervolgens ten behoeve van ING een hypotheekrecht gevestigd op deze woning.
- 2.3. Op 13 juli 2021 heeft [eiseres] via [bedrijf] een (tweede) hypotheekaanvraag bij ING ingediend voor de financiering van de woning aan de [adres 2] , die [eiseres] voor een bedrag van 540.000,00 had gekocht.
Bij de hypotheekaanvraag heeft [eiseres] opnieuw een loonstrook aangeleverd en een nieuwe werkgeversverklaring van 13 juli 2021. Op basis van deze gegevens heeft ING op 2 augustus 2021 aan [eiseres] een hypotheekofferte verstrekt waarna een hypothecaire geldlening is aangegaan van 428.850,00 voor de woning aan de [adres 2] . Bij hypotheekakte van 20 september 2021 is vervolgens ten behoeve van ING een hypotheekrecht gevestigd op deze woning.
- 2.4. Op voornoemde hypotheekoffertes en hypotheekakten zijn de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken (Hypotheekvoorwaarden) en de Algemene Bankvoorwaarden (ABV) van toepassing.

In de Hypotheekvoorwaarden is onder meer het volgende opgenomen:

9.2 de lening is terstond opeisbaar indien:

()

b. een verklaring of opgave van of namens schuldenaar in strijd is met de waarheid, een voor de bank van belang zijnde omstandigheid, waaronder begrepen de feitelijke of rechtstoestand van het onderpand, is verzwegen, ()

()

14.1 De hypotheekgever is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de bank het onderpand te verhuren ()

2.5. In maart 2022 heeft de politie verschillende aanhoudingen verricht op het kantoor van [bedrijf] , waarbij ook [eiseres] is aangehouden op onder meer verdenking van hypotheekfraude, valsheid in geschrifte en witwassen.

2.6. De Officier van Justitie heeft op 28 maart 2022 conservatoir beslag en op 29 maart 2022 strafrechtelijk beslag gelegd op de woning van [eiseres] aan de [adres 2] .

2.7. ING heeft naar aanleiding van de geconstateerde onregelmatigheden bij [bedrijf] bij brief van 30 maart 2022 de met [bedrijf] gesloten intermediairovereenkomst beëindigd. ING is daarnaast een (fraude)onderzoek gestart naar de twee hypotheekaanvragen van [eiseres] .

2.8. ING heeft [eiseres] bij brief van 22 april 2022 in kennis gesteld van het (fraude) onderzoek en daarbij onder meer het volgende geschreven:

Uit het onderzoek zijn de aan u verstrekte hypothecaire geldleningen naar voren gekomen, waarbij wij onregelmatigheden hebben geconstateerd. Zo heeft u in een periode van twee maanden tijd twee hypothecaire geldleningen op twee verschillende onderpanden aangevraagd en verkregen, waarbij u heeft verklaard beide woningen voor eigen bewoning te zullen gebruiken. Wij hebben een ernstig vermoeden dat u minstens één onderpand voor andere doeleinden gebruikt dan voor eigen bewoning. Daarnaast heeft u valse verklaringen over uw inkomsten aangeleverd.

2.9. Bij brief van 9 mei 2022 heeft ING aangekondigd de betaalrekening van [eiseres] te zullen beëindigen. Over de hypotheek heeft ING medegedeeld dat het van belang is dat [eiseres] haar betalingsverplichtingen blijft voldoen vanaf een andere rekening.

2.10. Op 10 mei 2022 is [bedrijf] failliet verklaard.

2.11. [eiseres] heeft op 3 juni 2022 een bezwaarschrift tegen de beëindiging van de bancaire relatie ingediend bij ING.

2.12. ING heeft bij brief van 29 juni 2022 op het bezwaarschrift gereageerd en daarbij laten weten dat het bezwaarschrift geen aanleiding gaf om ten aanzien van de beëindiging van de bancaire relatie met [eiseres] een ander standpunt in te nemen.

2.13. [eiseres] heeft op 18 juli 2022 een tweede bezwaarschrift ingediend bij ING. Ook in dit bezwaarschrift heeft ING geen aanleiding gezien om haar standpunt te wijzigen. ING heeft dit bij brief van 30 juni 2023 gemotiveerd aan [eiseres] bericht.

2.14. Nadat partijen nog met elkaar hebben gecorrespondeerd heeft ING bij brief van 30 januari 2024 aan [eiseres] laten weten de hypotheekschuld van 419.809,58 volledig op te eisen. ING heeft daarbij medegedeeld dat als [eiseres] niet in staat is om de hypotheekschuld in een keer terug te betalen haar woning aan de [adres 2] via een veiling verkocht zal moeten worden.

Als reden voor de opeising van de hypotheekschuld is in deze brief het volgende vermeld:

Valse inkomensbescheiden

Door, dan wel namens u, is gebruik gemaakt van valselijk opgemaakte documenten, te weten een verklaring over uw inkomen.

Gebruik woning voor andere doeleinden

U heeft één van de woningen destijds aangekocht voor andere doeleinden dan voor eigen bewoning.

In artikel 35 van onze Algemene Bankvoorwaarden staat dat wij de relatie of een bepaalde overeenkomst mogen beëindigen. Wij eisen de hypotheek op basis van artikel 9 lid 2b van onze Algemene Voorwaarden Hypotheken op.

3 Het geschil

- 3.1. [eiseres] vordert samengevat - om ING op straffe van een dwangsom te verbieden de woning aan de [adres 2] executoriaal te verkopen dan wel anderszins tot incasso van de hypotheekschuld onder hypotheeknummer [hypotheeknummer] over te gaan, met veroordeling van ING in de proceskosten.
- 3.2. [eiseres] heeft daartoe gesteld, kort gezegd, dat ING op oneigenlijke gronden tot opeising van de hypotheekschuld is overgegaan. Volgens haar heeft zij zowel de woning aan de [adres 1] als de woning aan de [adres 2] voor eigen bewoning gekocht. De woning aan de [adres 2] is haar droomwoning die eerder dan verwacht op haar pad kwam. Op dat moment was zij de woning aan de [adres 1] nog aan het renoveren. Bij haar indiensttreding bij [bedrijf] in januari 2021 was haar een aanzienlijke loonsverhoging in het vooruitzicht gesteld als zij goed zou presteren en omdat daarvan sprake was heeft zij de beloofde loonsverhoging voorafgaande aan de hypotheekaanvraag voor de woning aan de [adres 2] bij haar werkgever aan de orde gesteld en per september 2021 toegezegd gekregen. [eiseres] heeft de woning aan de [adres 1] meteen in de verkoop gezet. De koper was een mevrouw uit België die haar financiering niet tijdig rond kon krijgen. Om haar te helpen heeft [eiseres] in overleg met de makelaar besloten dat zij de woning alvast per 1 februari 2022 zou betrekken tegen betaling van huur. Op 31 januari 2022 zijn daarom zowel een huurovereenkomst als een koopovereenkomst gesloten, waarbij de huur zou gelden voor zes maanden of zoveel eerder dat de koper de financiering rond zou hebben. De woning is uiteindelijk ook door de koper afgenomen en de hypotheekschuld ingelost. Van enig aanwijsbaar nadeel voor ING is dan ook geen sprake. Dat zij de woning aan de [adres 1] tijdelijk heeft verhuurd is onder deze omstandigheden geen gegronde reden voor opeising van de hypotheekschuld. Verder betwist [eiseres] dat bij de hypotheekaanvraag voor de woning aan de [adres 2] gebruik is gemaakt van een valse inkomensverklaring van haar werkgever. De daarin opgenomen loonsverhoging was haar daadwerkelijk per september 2021 toegezegd maar is uiteindelijk niet doorgestaan omdat [eiseres] en haar werkgever inmiddels het plan hadden opgevat om in de loop van 2022 in de praktijkruimte bij de woning aan de [adres 2] een Limburgse vestiging van [bedrijf] te beginnen, waarbij [eiseres] op franchisebasis zou gaan werken. Door het strafrechtelijke onderzoek heeft dit echter geen doorgang meer gevonden. Het is volgens [eiseres] verder nog maar de vraag of de strafzaak wordt voortgezet. Zij heeft in ieder geval nadat zij is gehoord niets meer vernomen en heeft daarom bij de rechtbank een verzoek tot beëindiging van de zaak ingediend. Het is de verwachting dat dit verzoek zal worden toegewezen omdat het Openbaar Ministerie zo lang stil heeft gezeten. Een belangenafweging dient in het voordeel van [eiseres] uit te vallen. In dit verband heeft zij gesteld dat als er al sprake van een tekortkoming is, ING geen nadeel heeft ondervonden. De periodieke verplichtingen worden door [eiseres] nagekomen en de woning aan de [adres 2] wordt door haar bewoond. Het is voor haar niet mogelijk om een andere woning te kopen omdat ING haar bij BKR heeft aangemeld. Ten slotte heeft [eiseres] gesteld dat ING in haar onderzoek gebruik heeft gemaakt van niet openbare informatie, zoals haar strafdossier, hetgeen volgens haar in strijd is met artikel 4 van de ABV.
- 3.3. ING voert verweer.

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

4 De beoordeling

4.1. Uitgangspunt is dat bij de indiening van hypotheekaanvragen gebruik gemaakt dient te worden van authentieke (en niet van vervalste) documenten.

ING heeft gegronde redenen om aan te nemen dat bij de aanvraag ten behoeve van [eiseres] voor de woning aan de [adres 2] een vervalste werkgeversverklaring is ingediend. In de werkgeversverklaring van 13 juli 2021, opgesteld door [naam 3] van [bedrijf], is vermeld dat per 1 september 2021 het salaris van [eiseres] zal worden aangepast naar 5.500,00 per maand, te vermeerderen met 8% vakantiegeld over het jaarsalaris (exclusief de eindejaarsuitkering) en 10.000,00 vaste eindejaarsuitkering. [eiseres] was per januari 2021 bij [bedrijf] in dienst getreden tegen een bruto maandinkomen van 3.700,00, te vermeerderen met 8% vakantiegeld en een omzetafhankelijke bonus. De toegezegde salarisverhoging, die anders dan [eiseres] betoogt aanzienlijk is, heeft [eiseres] echter nooit ontvangen. [eiseres] heeft daarvoor als verklaring gegeven dat zij inmiddels met haar werkgever was overeengekomen om op franchisebasis een nieuwe vestiging te gaan beginnen, maar zij heeft dat niet onderbouwd en niet laten zien dat aan dit plan ook maar een begin van uitvoering is gegeven. Het is bovendien, ook als dat nieuwe plan wel bestond, ongeloofwaardig dat [eiseres] vrijwillig zou hebben afgezien van de salarisverhoging over de periode vanaf september 2021 totdat zij als franchisenemer aan het werk zou gaan. Aan de in dit verband door [eiseres] in het geding gebrachte verklaring van [naam 3], die het verhaal van [eiseres] bevestigt, kan in het licht van het strafrechtelijke onderzoek naar hypotheekfraude door [bedrijf] en [naam 3] geen waarde worden gehecht.

Gelet hierop is voldoende aannemelijk dat de werkgeversverklaring van 13 juli 2021 niet overeenstemt met de werkelijkheid. Dat dit de vertrouwensrelatie tussen ING en [eiseres] ernstig heeft aangetast behoeft geen nader betoog.

4.2. Verder zijn banken op grond van de Wft en Wwft (Wet op het financieel toezicht en Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) verplicht om de integriteit van hun klanten in de gaten te houden. In de op de relatie tussen [eiseres] en ING van toepassing zijnde ABV is bij het doel van de financiële toezichtwetgeving aansluiting gezocht. ING heeft in dit verband uitdrukkelijk verwezen naar artikel 2 van die voorwaarden, waarin onder meer is vermeld dat de cliënt de diensten of producten van de bank alleen mag gebruiken waarvoor ze zijn bedoeld en hiervan geen misbruik mag (laten) maken, waarbij gedacht kan worden aan strafbare feiten of activiteiten die schadelijk zijn voor de bank of haar reputatie of die de werking en betrouwbaarheid van het financiële stelsel kunnen schaden.

In de artikelen 27 en 35 van de ABV is een opzeggingsbevoegdheid geregeld, waarbij in artikel 27 is bepaald dat de bank de vorderingen op de cliënt, als deze zijn verplichtingen niet nakomt, onmiddellijk opeisbaar mag maken, tenzij dit gelet op de geringe betekenis van het verzuim niet gerechtvaardigd zou zijn. Als de leningen dan niet worden terugbetaald, kan de bank haar hypotheekrecht executeren en heeft zij de bevoegdheid het onderpand (in dit geval de woning aan de [adres 2]) te veilen.

4.3. Dat aannemelijk is geworden dat [eiseres] bij haar hypotheekaanvraag voor de woning aan de [adres 2] gebruik heeft gemaakt van een vervalst document maakt reeds dat ING tot opzegging van de bankrelatie en opeising van de hypotheekschuld kon overgaan. ING is hierdoor misleid en heeft een hypothecaire lening aan [eiseres] verstrekt die ING anders, op basis van het werkelijke inkomen van [eiseres], nooit verstrekt zou (mogen) hebben.

4.4. Daar komt nog bij dat ING terecht vraagtekens heeft gezet bij de intenties van [eiseres] bij haar hypotheekaanvraag voor de woning aan de [adres 1], nu zij bij die aanvraag heeft verklaard de woning zelf te gaan bewonen maar zij in plaats daarvan de woning (tijdelijk) heeft verhuurd. [eiseres] heeft daarvoor een verklaring gegeven (tijdens de renovatie van de woning vond zij haar droomwoning en met de verhuur heeft zij de koper die niet tijdig haar financiering rond kreeg willen helpen), maar

ook als die verklaring klopt is zij tekort geschoten in haar verplichtingen jegens ING door in strijd met artikel 14 lid 1 van de Hypotheekvoorwaarden de woning zonder toestemming van ING tijdelijk te verhuren. Dat gelijktijdig met de huurovereenkomst een koopovereenkomst was gesloten doet hier niet aan af. Dat de betrokken makelaar tegen [eiseres] zou hebben gezegd dat zij de verhuur van de woning niet aan ING zou hoeven te melden is door ING gemotiveerd (met verwijzing naar een getapt telefoongesprek tussen de makelaar en [eiseres]) betwist. Ten slotte maakt het feit dat de hypotheek van de [adres 1] inmiddels is ingelost haar tekortkoming niet ongedaan.

- 4.5. Dat [eiseres] geen betalingsachterstanden heeft doet aan het voorgaande niet af. Ook de omstandigheid dat [eiseres] nog niet strafrechtelijk is veroordeeld en de strafzaak kan eindigen omdat het Openbaar Ministerie nog niet tot actie is overgegaan, hetgeen overigens door ING is betwist, ontnemt ING niet de bevoegdheid om de bankrelatie met [eiseres] stop te zetten en tot executoriale verkoop van de woning over te gaan. Zoals ING terecht naar voren heeft gebracht heeft zij haar beslissing op basis van haar eigen informatie en onderzoeksbevindingen kunnen nemen, ongeacht de uitkomst van de strafzaak en ondersteunt het strafdossier uitsluitend haar vermoedens dat er (ook) sprake is van strafbare feiten. Artikel 4 van de ABV belet ING ten slotte niet om van het strafdossier en mogelijke andere niet openbare informatie over [eiseres] gebruik te maken.
- 4.6. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat geen grond bestaat voor toewijzing van de gevraagde voorziening. Anders dan [eiseres] heeft bepleit leidt een belangenafweging niet tot een ander oordeel. ING heeft, mede tegen de achtergrond van haar wettelijke verplichtingen in dit verband, voldoende belang bij de beëindiging van de relatie met een klant wiens integriteit in het geding is. Het belang van [eiseres] bij het behoud van haar woning weegt daar niet tegenop.
- 4.7. [eiseres] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van ING worden begroot op:
- griffierecht 688,00
 - salaris advocaat 1.107,00
 - nakosten 178,00
- Totaal 1.973,00

5 De beslissing

De voorzieningenrechter

- 5.1. weigert de gevraagde voorziening,
- 5.2. veroordeelt [eiseres] in de proceskosten, aan de zijde van ING tot op heden begroot op 1.973,00, te vermeerderen met 92,00 en de kosten van betekening indien [eiseres] niet tijdig aan de veroordeling voldoet en het vonnis moet worden betekend,
- 5.3. verklaart de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. E.A. Messer, voorzieningenrechter, bijgestaan door mr. B.P.W. Busch, griffier, en in het openbaar uitgesproken op 10 april 2024.¹

¹ type: BPWB coll: mb
