

# ECLI:NL:RBOBR:2019:5070

Instantie	Rechtbank Oost-Brabant
Datum uitspraak	28-08-2019
Datum publicatie	03-09-2019
Zaaknummer	C/01/349860 / KG ZA 19-532
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Kort geding
Inhoudsindicatie	Kort geding. Bank heeft terecht overeenkomst met klant om hypothecaire geldlening te verstrekken ontbonden. Klant is tekort geschoten in nakoming verplichting relevante informatie te verstrekken. Geen schending zorgplicht bank. Bank hoeft financiering niet aan klant ter beschikking te stellen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

## Uitspraak

—

---

vonnis

### **RECHTBANK OOST-BRABANT**

Civil Recht

Zittingsplaats 's-Hertogenbosch

zaaknummer / rolnummer: C/01/349860 / KG ZA 19-532

### **Vonnis in kort geding van 28 augustus 2019**

in de zaak van

**1 [eiser 1] en**

**2. [eiser 2],**

beiden wonende te [woonplaats] ,

eisers,

advocaat mr. J.M.J. van der Grinten te Amsterdam,

tegen

de naamloze vennootschap

**VAN LANSCHOT N.V.,**

gevestigd te 's-Hertogenbosch,

gedaagde,

advocaat mr. M.M.S. ter Beek-Ehren te Eindhoven.

Eisers zullen hierna de heer [eiser 1] en mevrouw [eiser 2] genoemd worden. Zij zullen gezamenlijk (ook) worden aangeduid met [eisers] (enkelvoud). Gedaagde zal Van Lanschot genoemd worden.

## **1 De procedure**

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding d.d. 26 augustus 2019 met 11 producties
- de brief van mr. Ter Beek-Ehren d.d. 27 augustus 2019 met 20 producties
- de mondelinge behandeling
- de spreekantekeningen van mr. Van der Grinten
- de pleitnota van mr. Ter Beek-Ehren.

1.2. De voorzieningenrechter heeft terstond mondeling vonnis gewezen waarvan dit een schriftelijke uitwerking is.

## **2 De feiten**

2.1. De heer [eiser 1] en mevrouw [eiser 2] zijn echtelieden. Zij hebben samen diverse ondernemingen die zich voornamelijk richten op de handel in houten vloeren en e-bikes.

2.2. De ondernemingen van [eisers] zijn ondergebracht in diverse vennootschappen. De aandelen in de werkmaatschappijen worden gehouden door holdings, waarvan [eisers] alle aandelen houdt. Keola B.V. en E-Wheels Studio B.V. zijn twee werkmaatschappijen die zich bezig houden met de handel in e-bikes.

2.3. Op 24 mei 2019 hebben heeft [eisers] een koopovereenkomst gesloten waarbij hij de woning gelegen aan de [adres] (hierna: de woning) heeft gekocht. De koopprijs van de woning bedraagt € 2.125.000,--. De overeenkomst is vastgelegd in een NVM model koopovereenkomst.

2.4. In de koopovereenkomst is een financieringsvoorbehoud opgenomen dat nadien is verlengd tot 11 dan wel 12 juli 2019.

2.5. De heer [eiser 1] en mevrouw [eiser 2] hebben ten behoeve van de financiering van de aankoop van de woning Van Lanschot verzocht om hen een hypothecaire geldlening te verstrekken.

- 2.6. De heer [eiser 1] heeft in het kader van de hypotheekaanvraag op verzoek van Van Lanschot diverse financiële gegevens aangeleverd en heeft daarover gecorrespondeerd met een medewerker van Van Lanschot, de heer [naam medewerker Van Lanschot] .
- 2.7. Op 21 juni 2019 heeft de toenmalig compagnon van [eisers] in Keola B.V. en E-Wheels Studio B.V. naar aanleiding van een geschil met [eisers] dat eind 2018 was ontstaan, beslag gelegd op de voorraden en tegoeden van beide vennootschappen.
- 2.8. Op 25 juni 2015 heeft de voorzieningenrechter een vordering van [eisers] tot opheffing van de beslagen afgewezen.
- 2.9. Bij e-mail van 27 juni 2019 heeft Van Lanschot aan [eisers] bericht dat zij fiat heeft voor de gevraagde woonhypothek onder de in de e-mail vermelde voorwaarden.
- 2.10. Op 5 juni 2019 is aan Keola B.V. en E-Wheels Studio B.V. op verzoek van [eisers] (voorlopige) surseance van betaling verleend.
- 2.11. Op 10 juli 2019 zijn beide vennootschappen in staat van faillissement verklaard.
- 2.12. Op 10 juli 2019 heeft Van Lanschot een adviesrapport hypotheek afgerond, waarin zij [eisers] een totale hypotheeklening van € 1.875.000,-- bij Van Lanschot adviseert. Het rapport is per post aan [eisers] toegezonden.
- 2.13. Bij e-mail van 11 juli 2019 heeft Van Lanschot aan [eisers] bericht dat de financieringsaanvraag is goedgekeurd en dat inmiddels de bankgarantie is gesteld.
- 2.14. Bij e-mail van 15 juli 2019 heeft Van Lanschot aan [eisers] bericht dat zij uit de media op de hoogte is geraakt van de faillissementen van Keola B.V. en E-Wheels Studio B.V. en dat [eisers] onrechtmatig heeft gehandeld jegens Van Lanschot door Van Lanschot niet te informeren over de financiële zorgelijke situatie van die vennootschappen. Volgens Van Lanschot is de gevraagde financiering als gevolg van het wegvallen van de inkomsten uit de beide vennootschappen niet langer passend en verantwoord. Van Lanschot doet in dat kader een beroep op dwaling en heeft de overeenkomst met [eisers] met onmiddellijke ingang ontbonden.
- 2.15. Bij e-mail van 26 juli 2019 heeft [eisers] aan Van Lanschot bericht dat hij de actie van Van Lanschot begrijpelijk vindt en dat hij een verkeerde beslissing heeft genomen en de consequenties moet accepteren.
- 2.16. Bij brief van zijn advocaat d.d. 21 augustus 2019 heeft [eisers] aan Van Lanschot bericht dat hij niet berust in de ontbinding en dat hij alsnog nakoming van de overeenkomst verlangt door Van Lanschot. Hij verzoekt Van Lanschot dat binnen twee dagen te bevestigen.
- 2.17. Bij e-mail van 23 augustus 2019 heeft Van Lanschot bericht dat zij uiterlijk 30 augustus 2019 inhoudelijk zal reageren.
- 2.18. Het passeren van de akte van levering van de woning aan [eisers] staat gepland op 2 september 2019. De verkoper heeft [eisers] reeds gesommeerd om aan het passeren van die akte medewerking te verlenen.

### **3 Het geschil**

- 3.1. [eisers] vordert, samengevat, om Van Lanschot bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad,

1. Van Lanschot te veroordelen om de overeenkomst met [eisers] betreffende de hypothecaire financiering na te komen en daartoe voor 2 september 2019 het overeengekomen bedrag van € 1.875.000,-- te voldoen op de daartoe aangewezen bankrekening van de notaris, althans om aan [eisers] hypothecaire financiering van € 1.875.000,-- te verstrekken tegen de in het adviesrapport genoemde voorwaarden en daartoe het overeengekomen bedrag van € 1.875.000,-- te voldoen op de daartoe aangewezen bankrekening van de notaris;
2. medewerking te verlenen aan het passeren van de leveringsakte op 2 september 2019 of een andere datum;
3. één en ander op straffe van een dwangsom van een dwangsom van € 212.500,--, althans een door de voorzieningenrechter te bepalen bedrag, indien Van Lanschot niet aan het vonnis voldoet;
4. Van Lanschot te veroordelen om aan [eisers] te voldoende een bedrag van € 212.500,-- bij wijze van voorschot op de schadevergoeding voor de door [eisers] te lijden schade indien Van Lanschot niet aan het vonnis voldoet;
5. Van Lanschot te veroordelen in de proceskosten, te vermeerderen met nakosten en wettelijke rente.

### 3.2. [eisers] legt daaraan, zakelijk weergegeven, het volgende ten grondslag.

Tussen [eisers] en Van Lanschot is een perfecte overeenkomst tot stand gekomen die Van Lanschot verplicht om aan [eisers] bij wijze van hypothecaire geldlening een bedrag van € 1.875.000,-- ter beschikking te stellen. Die overeenkomst is door Van Lanschot niet rechtsgeldig beëindigd en is dus nog van kracht. Van Lanschot heeft de overeenkomst ontbonden met een beroep op dwaling. Dat kan niet. Van Lanschot heeft de overeenkomst niet (partieel) vernietigd. [eisers] betwist voorts dat Van Lanschot heeft gedwaald. De inkomsten uit Keola B.V. en E-Wheel Studio B.V. zijn namelijk niet meegenomen in de kredietbeoordeling door Van Lanschot.

De informatie die Van Lanschot heeft gevraagd over Keola B.V. en E-Wheel Studio B.V. is ook niet gewijzigd. [eisers] beschikt ook nog over voldoende andere inkomsten om de woonlasten te kunnen dragen.

[eisers] was niet gehouden om Van Lanschot te informeren over de ontwikkelingen binnen de vennootschappen.

Van Lanschot zou de overeenkomst met [eisers] ook hebben gesloten als zij op de hoogte was geweest van de faillissementen van de vennootschappen.

Van Lanschot handelt in strijd met haar bijzondere zorgplicht als bank als zij de overeenkomst niet nakomt. Het belang van [eisers] bij nakoming weegt namelijk zwaarder dan het belang van Van Lanschot om dat niet te doen.

### 3.3. Van Lanschot voert daartegen, zakelijk weergegeven, het volgende verweer.

Van Lanschot betwist dat tussen partijen een perfecte overeenkomst ter zake een hypothecaire geldlening tot stand is gekomen. Van Lanschot heeft enkel de financieringsaanvraag van [eisers] goedgekeurd. Een definitieve hypotheekofferte was door Van Lanschot nog niet uitgebracht.

Van Lanschot heeft de inkomsten uit de gefailleerde vennootschappen wel degelijk meegewogen bij de financieringsaanvraag. Zonder die inkomsten zou Van Lanschot de financiering niet hebben verstrekt. Het is niet aan [eisers] maar aan Van Lanschot om te beoordelen of de overige inkomsten van [eisers] voldoende zijn. Op Van Lanschot rust ook de wettelijke verplichting om te beoordelen of de aanvraag voor [eisers] verantwoord is.

[eisers] is tekortgeschoten in zijn verplichtingen jegens Van Lanschot door Van Lanschot niet juist te informeren over zijn inkomsten en haar ten onrechte niet te informeren over het wegvallen van de inkomsten uit de failliete vennootschappen. Van Lanschot heeft de overeenkomst daarom terecht ontbonden.

Voor zover de ontbinding niet rechtsgeldig zou zijn dan beroept Van Lanschot zich op vernietiging van de gemaakte afspraken wegens dwaling. [eisers] heeft informatie achtergehouden voor Van Lanschot waarvan hij wist of behoorde te weten dat hij deze aan Van Lanschot had moeten vertrekken.

Van Lanschot kan de overeenkomst ook vernietigen op grond van artikel 3:40 BW nu sprake is van strijd met een dwingende wetsbepaling, artikel 4:34 Wft.

Meer subsidiair stelt Van Lanschot dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn als Van Lanschot aan de gemaakte afspraken wordt gehouden.

Daarnaast doet Van Lanschot een beroep op artikel 6:258 BW.

Van Lanschot betwist dat zij in strijd handelt met haar zorgplicht. Zij zou juist in strijd handelen met die zorgplicht als zij de afspraken wel zou nakomen.

Dat [eisers] een boete verbeurt als hij de woning niet uiterlijk 2 september 2019 afneemt kan Van Lanschot niet worden verweten.

Indien Van Lanschot zou worden veroordeeld om de afspraken na te komen dan dienen daaraan wel nadere voorwaarden te worden verbonden.

[eisers] heeft geen belang bij een dwangsom.

[eisers] heeft ook niet aannemelijk gemaakt dat hij meer schade zal lijden dan het boetebedrag.

De schade komt voor rekening van [eisers] zelf nu sprake is van eigen schuld in de zin van artikel 6:101 BW.

[eisers] heeft geen spoedeisend belang gesteld bij het gevorderde voorschot.

#### **4 De beoordeling**

- 4.1. Het spoedeisend belang van [eisers] is evident. Als Van Lanschot de gevorderde financiering niet voor 2 september 2019 aan [eisers] verstrekt, dan zal hij de aangekochte woning op die datum niet van de verkoper kunnen afnemen. [eisers] loopt dan het risico dat de koopovereenkomst door de verkoper zal worden ontbonden en dat de woning – zijn “droomhuis” - aan een derde zal worden verkocht. Daarnaast zal de verkoper aanspraak kunnen maken op de contractuele boete van 10% van de koopsom.
- 4.2. De vraag is of Van Lanschot de eerder toegezegde financiering nog aan [eisers] moet verstrekken. Dat is naar het oordeel van de voorzieningenrechter niet het geval. [eisers] heeft zelf verklaard dat er tussen hem en de medeaandeelhouder (tevens leverancier) in Keola B.V. en E-Wheels Studio B.V. sinds eind 2018 problemen waren. Die problemen hebben geleid tot de beslaglegging op 21 juni 2019. [eisers] heeft tevergeefs getracht de beslagen opgeheven te krijgen. Dat de beslagen niet zouden worden opgeheven was voor [eisers] in elk geval op 25 juni 2019 duidelijk toen de voorzieningenrechter de daartoe strekkende vordering van [eisers] had afgewezen. Het had voor hem toen ook duidelijk moeten zijn dat de inkomsten van [eisers] uit de beide vennootschappen mogelijk zouden wegvallen. Voldoende aannemelijk is dat Van Lanschot de inkomsten uit die vennootschappen heeft meegenomen in de beoordeling van de hypotheekaanvraag van [eisers]. Uit het adviesrapport hypotheek blijkt dat Van Lanschot bij het inkomen van [eisers] rekening heeft gehouden met een “inkomen box 2” van € 188.730,--. Dat inkomen is volgens Van Lanschot gebaseerd op de managementfees die worden gerealiseerd in de holdings. Daarvan is het overgrote deel afkomstig vanuit de werkmaatschappijen Keola B.V. en E-Wheels Studio B.V. zo heeft Van Lanschot onweersproken gesteld. [eisers] had moeten beseffen dat door het mogelijk wegvallen van het inkomen uit deze twee vennootschappen het totale financieringsplaatje voor Van Lanschot niet meer zou kloppen. Hij had Van Lanschot daarom tijdig moeten inlichten over de problemen binnen de vennootschappen zodat Van Lanschot zich daarover had kunnen beraden. Dat heeft hij niet gedaan. Van Lanschot heeft als gevolg daarvan geen rekening kunnen houden met het wegvallen van de inkomsten bij de beoordeling van de financieringsaanvraag. De aanvraag is immers pas door Van Lanschot op 27 juni 2019, dus nadat [eisers] wist dat de beslagen niet zouden worden opgeheven, gefiatteerd.
- 4.3. Naar het oordeel van de voorzieningenrechter is voldoende aannemelijk geworden dat [eisers]

door het niet melden van de problemen rondom Keola B.V. en E-Wheels Studio B.V. aan Van Lanschot in strijd heeft gehandeld met artikel 2 van de toepasselijke Algemene Bankvoorwaarden en dat hij aldus tekort is geschoten in zijn verplichtingen jegens Van Lanschot. Van Lanschot was daarom bevoegd om de overeenkomst met [eisers] te ontbinden ook al lag vernietiging op grond van dwaling misschien meer in de rede. Van Lanschot stelt ook terecht dat door het achterhouden van de relevante informatie het vertrouwen in [eisers] is geschonden. Dat vertrouwen is in de relatie tussen een klant en de bank onontbeerlijk. Als dat vertrouwen weg is, dan is er feitelijk geen basis voor een goede relatie.

4.4. Afweging van de wederzijdse belangen leidt niet tot een ander oordeel. [eisers] had de problemen rondom Keola B.V. en E-Wheels Studio B.V. zoals gezegd kunnen en moeten melden aan Van Lanschot. Als hij dat tijdig had gedaan dan waren de (financiële) gevolgen waarschijnlijk beperkt gebleven. Dan was waarschijnlijk in een eerder stadium duidelijk geworden dat Van Lanschot de financiering niet zou willen verstrekken en had [eisers] mogelijk onder inroeping van het financieringsvoorbehoud jegens de verkoper nog onder zijn koopverplichting uit kunnen komen. [eisers] heeft de huidige situatie dan ook vooral aan zichzelf te wijten. Daar komt bij dat Van Lanschot voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat het op basis van de resterende inkomsten van [eisers] niet passend en verantwoord is om aan [eisers] een bedrag van € 1.875.000,- ter beschikking te stellen voor de aankoop van de woning. Van Lanschot stelt terecht dat dit niet alleen voor haar onaanvaardbare risico's op aflossing met zich brengt, maar ook dat het haar wettelijke plicht is om [eisers] te behoeden voor overkreditering. Haar belang om de gevorderde financiering niet te hoeven vertrekken weegt daarmee zwaarder dan het belang van [eisers] om de woning te kunnen aankopen.

4.5. Slotsom is dat de vorderingen van [eisers] zullen worden afgewezen.

4.6. [eisers] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van Van Lanschot worden begroot op:

- griffierecht € 639,00

- salaris advocaat 980,00

Totaal € 1.619,00

## **5 De beslissing**

De voorzieningenrechter

5.1. wijst de vorderingen af,

5.2. veroordeelt [eisers] in de proceskosten, aan de zijde van Van Lanschot tot op heden begroot op € 1.619,00,

5.3. verklaart dit vonnis wat betreft de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. E. Loesberg en in het openbaar uitgesproken op 28 augustus 2019.