

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening, nr. 2017-508  
(mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mr. R.P.W. van de Meerakker, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 13 december 2016  
Ingediend door : Consument  
Tegen : Rabobank Nederland U.A., gevestigd te Utrecht,  
verder te noemen de Bank  
Datum uitspraak : 26 juli 2017  
Aard uitspraak : Bindend advies

## **Samenvatting**

De woning van Consument staat onder water. Hij klaagt dat hem bij verstrekking een te hoge hypotheek is verleend en dat nu door de Bank ten onrechte verhuur op basis van de Leegstandswet geweigerd wordt. De Commissie wijst de vordering af, voor zover deze berust op overkreditering. Ze acht de klacht gegrond voor wat de weigering van verhuur op basis van de Leegstandswet betreft. De Commissie oordeelt dat de Bank verhuur op basis van de Leegstandswet dient toe te staan voor het restant van de periode waarvoor de vergunning door de gemeente werd verleend.

## **1. Procesverloop**

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

- het door Consument ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van de Bank;
- de repliek van Consument;

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

Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 17 mei 2017 en zijn aldaar verschenen.

## **2. Feiten**

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 In 2007 heeft Consument een appartement gekocht in Zevenaar. Ten behoeve van de aankoop heeft hij een hypothecaire geldlening afgesloten met een hoofdsom van € 158.800,-.
- 2.2 In de offerte heeft de Bank Consument erop gewezen dat bij verkoop van de woning een schuld kan resteren. In de offerte heeft de Bank het volgende voorbehoud gemaakt:

*De financiering is hoger dan de huidige waarde van de woning. Hierdoor loopt u het risico dat bij verkoop van de woning er een schuld resteert. De adviseur heeft u gewezen op dit risico en op de risico's en gevolgen van een restschuld. U heeft jegens de bank verklaard deze risico's en gevolgen te begrijpen en te aanvaarden.*

- 2.3 Op de hypothecaire geldlening zijn de Algemene voorwaarden voor hypotheek van de Rabobankorganisatie 1992 ("de Algemene Voorwaarden") van toepassing. Voor zover hier relevant staat in artikel 3 van de Algemene Voorwaarden het volgende:

*Zonder schriftelijke toestemming van de bank is het de hypotheekgever verboden*  
*a. het onderpand te verhuren, te verpachten, te vervrachten, of anderszins in gebruik af te staan of gebruik daarvan door derden te gedogen, vooruitbetaling van huur-, pacht- of vrachtpenningen te bedingen of te aanvaarden, het recht op huur-, pacht- of vrachtpenningen te vervreemden, te verpanden of anderszins te bezwaren.*

- 2.4 In 2016 is Consument gaan samenwonen met zijn aanstaande echtgenote in Arnhem. Het appartement in Zevenaar heeft hij te koop aangeboden. Het appartement heeft een vraagprijs van € 119.000,-.
- 2.5 Omdat het appartement niet verkoopbaar bleek, heeft Consument een vergunning aangevraagd op grond van de Leegstandswet (Lw). Deze vergunning heeft hij voor de duur van vijf jaar, tot 1 augustus 2021 gekregen. De Bank heeft het verzoek van Consument afgewezen de woning te mogen verhuren.

### **3. Vordering, klacht en verweer**

#### *Vordering Consument*

- 3.1 Consument vordert dat hem de mogelijkheid wordt geboden de restschuld te verkleinen.

#### *Grondslagen en argumenten daarvoor*

- 3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. Ten tijde van het aangaan van de financiering heeft de Bank een te hoge financiering verstrekt aan Consument. Op het moment van aankoop lag de waarde reeds beduidend lager dan de hoogte van de hypothecaire financiering. Door de financiering te verstrekken heeft de Bank de zorgplicht die zij jegens Consument in acht diende te nemen geschonden. In dat licht heeft Consument aangevoerd dat het onbegrijpelijk is dat de Bank niet wenst mee te werken aan pogingen van Consument om de restschuld te verminderen door het appartement tijdelijk te verhuren onder de Leegstandswet.

#### *Verweer van de Bank*

- 3.3 De Bank heeft, kort en zakelijk weergegeven, het verweer gevoerd dat de financiering verstrekt mocht worden op basis van de normen die van kracht waren ten tijde van het verstrekken van de financiering. Voorts heeft de Bank verwezen naar de haar toekomstige beleidsvrijheid en de door haar gehanteerde Algemene Voorwaarden om het verzoek tot verhuur op basis van de Leegstandswet af te wijzen:

#### **4. Beoordeling**

- 4.1 De Commissie merkt op dat de vordering van Consument op een dubbele grondslag gebaseerd is. Ten eerste neemt Consument de Bank kwalijk dat hem ten onrechte een financiering verstrekt is die hoger lag dan de waarde van de woning. De tweede grondslag van de vordering van Consument, bestaat eruit dat de Bank, vanwege de hogere financiering die zij verstrekt heeft, ertoe gehouden dient te worden een oplossing te vinden voor de problemen waarvoor Consument gesteld wordt. De beide grondslagen worden achtereenvolgens behandeld.
- 4.2 De Commissie merkt op dat ten tijde van de verstrekking van de geldlening in artikel 6, lid 5 van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen 2007 (GHF) werd bepaald dat de Bank een financiering mocht verstrekken die hoger lag dan de marktwaarde. De GHF verplichtte in dergelijke gevallen de financier Consument tijdig te wijzen op het daaraan verbonden risico van een restschuld en de risico's van deze mogelijke restschuld. De Commissie stelt vast dat de Bank Consument in de hierboven onder overweging 2.2 aangehaalde passage uit de offerte gewezen heeft op het risico van een restschuld. De Commissie concludeert dat niet kan worden vastgesteld dat de lening niet verstrekt mocht worden.
- 4.3 De Commissie zal voorts de vraag beantwoorden of de Bank ertoe gehouden kan worden mee te werken aan de verhuur van de woning van Consument op grond van de leegstandswet.
- 4.4 Als uitgangspunt geldt dat de Bank in de Algemene Voorwaarden, die hiervoor in overweging 2.3 geciteerd werden, heeft bepaald dat zij schriftelijke toestemming dient te verlenen voor verhuur. In bepaalde gevallen kan er echter sprake van zijn dat het weigeren van deze schriftelijke toestemming naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is (artikel 6:248 lid 2 Burgerlijk Wetboek (BW)).
- 4.5 De Commissie oordeelt dat in het onderhavige geval het handelen van de Bank naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Van belang voor dat oordeel is dat de in overweging 2.3 geciteerde bepaling uit de Algemene Voorwaarden haar rechtvaardiging heeft in de vergaande bescherming die het Burgerlijk Wetboek aan huurders toekent. Bij verhuur op basis van de Leegstandswet wordt die huurdersbescherming op vergaande wijze uitgehold. Het vergunningenstelsel dat door de Leegstandswet in het leven wordt geroepen, biedt de waarborg dat de woning te zijner tijd in onverhuurde staat kan worden verkocht. Naar het oordeel van de Commissie ontvalt daarmee ten dele het belang dat de Bank heeft bij haar bevoegdheid verhuur in dit geval te weigeren. Daar tegenover staat het belang van Consument om de verhuur van de woning toe te staan. Dit is gelegen onder meer in het zwaarwegende belang voor Consument de restschuld en dubbele lasten zoveel mogelijk te voorkomen. Consument heeft gemotiveerd gesteld dat met het toestaan van tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet wordt tegemoetgekomen aan zijn beide belangen.

4.6 De Commissie concludeert dat de Bank de verhuur op basis van de Leegstandswet dient toe te staan voor tenminste de periode waarvoor Consument de vergunning verkregen heeft, namelijk tot 1 augustus 2021. De Commissie acht Consument ervoor verantwoordelijk duidelijk te maken in de huurovereenkomst dat sprake is van verhuur op basis van de Leegstandswet en dat de huurder geen aanspraak kan maken op de gebruikelijke huurbescherming.

## **5. Beslissing**

De Commissie beslist dat Consument wordt toegestaan zijn woning te verhuren op basis van de Leegstandswet tot tenminste 1 augustus 2021.

*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](http://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 46 van het Reglement.*