

Smartnews AR 2019/890

Geen schending zorgplicht hypotheekverstrekker; overeenkomst hoefde niet verlengd te worden



Hof Arnhem-Leeuwarden, 5 februari 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:1062  - Op SmartNews sinds: 15 februari 2019

In het geschil in hoger beroep tussen Eiser 1 en Eiser 2 (gezamenlijk: “Eisers”) enerzijds, en FGH Bank N.V. (hierna: “FGH”) anderzijds kwam het volgende aan de orde.

FGH heeft aan Eisers hypothecaire geldleningen verstrekt. Tot zekerheid van de terugbetaling van de leningen verkreeg FGH hypotheekrechten op een vijftal bedrijfspanden. De leningsovereenkomsten waren aangegaan voor bepaalde tijd en zijn na het verstrijken daarvan niet verlengd. Omdat Eisers de leningen niet terugbetaalden, heeft FGH de hypothecair verbonden panden verkocht. De opbrengst bedroeg aanzienlijk minder dan de bedragen waarvoor hypotheek was verstrekt. Op Eisers rusten dus nog een forse restschuld.

In hoger beroep voeren Eisers aan dat FGH haar zorgplichten heeft geschonden door de vastgoedleningen niet te verlengen. Daartoe voeren Eisers aan dat het in de bancaire praktijk gebruikelijk is, dat zakelijke vastgoedleningen worden aangegaan voor een betrekkelijk korte bepaalde tijd en steeds worden verlengd. De verlenging biedt partijen de gelegenheid om de voorwaarden van de lening opnieuw overeen te komen. Aangezien Eisers zijn verplichtingen tot betaling van rente en aflossing steeds nakwamen, had FGH onvoldoende redenen om de overeenkomsten niet te verlengen.

Het hof stelt voorop dat een overeenkomst die is aangegaan voor bepaalde tijd, tenzij anders is overeengekomen, van rechtswege afloopt bij het verstrijken van die bepaalde tijd. Partijen bepalen dan of zij al of niet een verlenging wensen overeen te komen. Een verplichting om een overeenkomst voor bepaalde tijd te verlengen, zal slechts in zeer uitzonderlijke omstandigheden kunnen worden aangenomen. De omstandigheid dat de wederpartij steeds aan haar verplichtingen heeft voldaan, is in ieder geval onvoldoende. Daar staat tegenover dat contractspartijen de verplichting hebben om bij hun handelen rekening te houden met de belangen van hun wederpartij. FGH diende dan ook, bij haar beslissing om de overeenkomsten niet te verlengen, in aanmerking te nemen welke gevolgen die beslissing kon hebben voor haar wederpartij.

In het onderhavige geval geldt dat FGH wist dat zij Eisers daarmee financieel te gronde zou richten door de overeenkomsten niet te verlengen doordat de waarde van de panden zodanig was gedaald dat te verwachten was dat Eisers geen andere financiering zou kunnen verkrijgen, terwijl de opbrengst bij verkoop bij lange na niet voldoende zou zijn om de leningen te kunnen terugbetalen. Volgens het hof kan echter niet worden aangenomen dat op FGH in die situatie de verplichting rust om de overeenkomsten sowieso te verlengen. Wel kan de vraag rijzen of op FGH dan de verplichting rust om in ieder geval tijdig met Eisers in overleg te treden om te bezien onder welke voorwaarden een verlenging mogelijk en voor beide partijen aanvaardbaar zou zijn.

In de situatie waarin Eisers verkeerden, was echter niet voorstelbaar dat partijen er uit waren gekomen. Immers staat vast dat de waarde van de panden was gekelderd en dat daarmee het risico voor FGH aanzienlijk was gestegen. Eisers konden bovendien geen aanvullende zekerheid geven.

Ook als FGH wel met Eisers had overlegd, dan had dat niet tot verlenging van de leningsovereenkomsten kunnen leiden. De schade die Eisers door de niet-verlenging heeft geleden, is dan ook niet het gevolg van enige zorgplichtschending aan de kant van FGH.

Eisers stellen voorts dat de niet verlenging van de leningen door FGH een gevolg is van gewijzigd beleid bij FGH, die haar forse kredietportefeuille wilde afbouwen. Mits zij haar zorgplichten in acht neemt en rekening houdt met de belangen van haar klanten, mag FGH echter ook haar eigen belang dienen en daartoe haar beleid wijzigen.

Eisers voeren nog aan dat FGH weliswaar de bevoegdheid had om de overeenkomsten niet te verlengen, maar dat zij die bevoegdheid heeft misbruikt gelet op de onevenredigheid tussen haar belang (afbouwen van de portefeuille) en het belang van Eisers. Een dergelijke verplichting kan echter alleen onder zeer bijzondere omstandigheden worden aangenomen.

De vorderingen van Eisers zijn niet toewijsbaar.

TREFWOORDEN

overeenkomst, zorgplicht