

*De tekst die hierna volgt betreft een vertaling van een Franstalig dossier*

## **1. De feiten**

U en uw bedrijf (een bvba) zijn verschillende leningen aangegaan bij de bank:

### **1) Een hypothecair krediet (privé)**

Op 09/05/2014 heeft de bank u, ten persoonlijken titel, een aanbod van hypothecair krediet gestuurd voor de aankoop van een woning voor een bedrag van 300.000 EUR en met een looptijd van 240 maanden.

Als zekerheid voor deze lening heeft uw vennootschap enerzijds ingestemd met een hypotheek in eerste rang van 50.000 EUR in hoofdsom en 2.500 EUR in toebehoren op voormelde woning. Anderzijds heeft uw onderneming een hypothecair mandaat verleend ten gunste van de bank, voor een bedrag van 408.000 EUR in hoofdsom en 40.800 EUR in bijbehoren, op een appartement, het voormelde huis en elk ander onroerend goed waarvan de bvba eigenaar kan worden.

### **2) Een tweede investeringskrediet (professioneel)**

Op 24/07/2017 heeft de bank aan de bvba een tweede investeringskrediet van 350 000 EUR toegekend voor de renovatie van het voormelde huis, voor een periode van 204 maanden.

Als zekerheid voor dit tweede investeringskrediet verleenden u en de bvba een hypothecair mandaat voor alle sommen ten gunste van de bank, tot 147.000 EUR in hoofdsom en 14.700 EUR in toebehoren, op voornoemd huis en elk ander goed waarvan u en/of de bvba eigenaar(s) kunnen worden.

### **3) Een tweede hypotheek (privé)**

Op 04/08/2017 heeft de bank u, op persoonlijke naam, een aanbod van een hypothecair krediet voor onroerende doeleinden (bullet) gestuurd met het oog op de verbouwing van een woning, voor een bedrag van 350.000 EUR, met een looptijd van 120 maanden. U hebt dit aanbod aanvaard.

Als zekerheid voor deze lening verleenden u en de bvba enerzijds een hypothecair mandaat ten gunste van de bank voor 350.000 EUR in hoofdsom en 35.000 EUR in toebehoren op voornoemd huis.

Anderzijds verleende u een loonoverdracht en overdracht van schuldvordering ten gunste van de bank.

### **4) Een eerste business lening (professioneel)**

Op 07/08/2017 heeft de bank aan de bvba een business lening toegekend van 692.105 EUR met een looptijd van 204 maanden.

Deze business lening wordt (onder andere) gewaarborgd door de hypothecaire mandaten voor alle sommen verleend in het kader van de investeringskredieten hierboven vermeld.

### **5) Een tweede business lening (professioneel)**

Op 03/08/2018 kende de bank aan de bvba een tweede business lening toe van 80.000 EUR, met een looptijd van 192 maanden.

Deze business lening wordt (onder andere) gewaarborgd door de hypothecaire mandaten voor alle sommen verleend in het kader van de investeringskredieten hierboven vermeld.

Volgens de klacht die u bij Ombudsfm hebt ingediend en de uitleg die u ons tijdens de bemiddeling hebt gegeven, zijn de feiten als volgt:

- In juni 2020 verzocht u om uitstel van maandelijkse betalingen voor alle bovenvermelde kredieten in het kader van het Covid-moratorium.

Naar aanleiding van dit verzoek heeft de bank een nieuwe risicoanalyse op u uitgevoerd. Zij was van mening dat, gezien de veranderingen in uw bedrijf, uw inkomen aanzienlijk was gedaald.

- Op 26/06/2020 heeft de bank de hypothecaire mandaten met betrekking tot de twee investeringskredieten die aan de bvba werden toegekend, laten omzetten en een hypotheek op het voormelde huis genomen voor een bedrag van 1.045.000 EUR in hoofdsom en 104.500 EUR in toebehoren.
- Op 29/06/2020 heeft de bank de hypotheekmandaten met betrekking tot de aan u toegekende hypothecaire leningen nr. x en nr. y geconverteerd en een hypotheek op bovenvermeld huis geregistreerd voor een bedrag van 758.000 EUR in hoofdsom en 75.800 EUR in toebehoren.
- De rekening van de bvba en uw rekening werden gedebiteerd met volgende notariskosten die gepaard gingen met deze omzettingen en de hypotheeken:

- o 14.463,92 EUR, wat de bvba betreft; en

- o 14.872,67 EUR voor u persoonlijk. Aangezien de eindfactuur van de notaris 11.360,75 EUR bedroeg, heeft de bank u 3.511,91 EUR terugbetaald.

- U hebt besloten om het voorvermelde huis eind 2022 door te verkopen. Tegelijkertijd hebben u en de bvba het investeringskrediet en de twee business leningen, alsook de twee hypothecaire kredieten vervroegd terugbetaald.
- Op 01/04/2023 meldde de bank u negatief in het ENR-bestand van de NBB (een apart bestand van niet-gereguleerde registraties) omwille van het niet-toegestane debetsaldo op uw rekeningnummer BE50 XXXX XXXX XX18. U werd hiervan op de hoogte gebracht door de NBB in mei 2023.

Naar aanleiding van uw klacht bij Ombudsfm van 15/05/2023 wenst u dat:

(i) de bank u de te veel betaalde registratierechten terugbetaalt in verband met de omzetting van de verschillende hypothecaire mandaten, die volgens u abusief was; en

(ii) de bank uw inschrijving in het negatieve luik van het ENR-bestand schrapt.

## 2. STANDPUNT VAN DE FINANCIËLE INSTELLING

Op 06/07/2023 heeft de bank ons haar standpunt meegedeeld. Het wordt hieronder weergegeven.

De bank verzocht om de omzetting van hypotheekmandaten in hypotheekinschrijvingen in 2020. Naar aanleiding van deze beslissing stelde u vast dat er volgens u kosten dubbel waren aangerekend en dat de bank u had gemeld bij de NBB, hoewel u ondertussen alle kredieten had terugbetaald en dat u momenteel zelfs geen enkel krediet meer hebt.

U vraagt om terugbetaling van het teveel betaalde en om schrapping van de melding.

Met betrekking tot het eerste punt vat de bank de situatie als volgt samen:

- U kocht een gebouw en besloot het te financieren met gemengde privé/professionele kredieten die in 2014 en 2017 werden toegekend.
- Deze leningen werden gedekt door een hypothecaire inschrijving en door hypothecaire mandaten die door u op persoonlijke naam (ten persoonlijke titel) en door de bvba (ten professionele titel) werden verleend.
- Bijgevolg stonden twee verschillende personen garant voor de correcte terugbetaling van de vier toegekende kredieten (twee privé en twee professioneel).
- Naar aanleiding van de betalingsmoeilijkheden die u ondervond, heeft de bank in juni 2020 gevraagd om de hypothecaire mandaten om te zetten in hypotheeken om de garanties die zij bezat te verbeteren.

Volgens de bank leek haar beslissing om de zekerheden te verhogen op het moment van uw verzoek om uitstel van de maandaflossingen van uw kredieten raadzaam gezien uw schuldensituatie en het verhoogde risico dat na analyse werd vastgesteld.

Dit besluit is in afzonderlijke brieven aan de twee zekerheidsstellers meegedeeld. Volgens deze twee brieven hadden de hypotheekmandaten betrekking op bedragen van, privé, 758 000 EUR (hoofdsom) en, professioneel, 1 045 000 EUR (hoofdsom).

- De verschuldigde bedragen bij de akte bedragen volgens opgave van de notarissen respectievelijk 14.872,67 EUR en 14.463,92 EUR (+250 EUR aan kosten ten laste van de bank). Deze bedragen zijn door de betrokken notarissen aan de bank meegedeeld (volgens voorlopige afrekening).
- Op 29/06/2020 ontving de bank van de notaris de eindfactuur van de akte, die, wat u betrof, 11.360,76 EUR bedroeg. Daarom stortte de bank 3.511,91 euro terug op uw privérekening.

De bank stelt dat het normaal is dat er twee aparte notariële akten waren aangezien er twee verschillende personen betrokken waren bij de vier kredieten (namelijk: uw vennootschap voor twee ervan en u persoonlijk voor de andere twee). Deze twee notariële akten brengen aanzienlijke kosten met zich mee, maar het is niet de bank die de omvang van deze kosten bepaalt.

Wat het tweede punt betreft, legt de bank uit dat ze u heeft laten registreren :

- in het positieve luik van de CKP (bestand met gereguleerde registraties) bij de NBB voor een geoorloofde debetstand van 1.250 EUR verbonden aan uw privérekening en een geoorloofde debetstand van 1.250 EUR verbonden aan het gebruik van een kredietkaart.

- in het negatieve luik van het ENR-bestand voor het niet-toegestane debetsaldo op uw rekening op 01/01/2023. Uw rekening bleef negatief tot 06/05/2023, de datum waarop u dit debetsaldo regulariseerde.

De bank is dan ook van mening dat de informatie die zij aan de CKP en de ENR heeft verstrekt, correct is.

### **3. ONS ADVIES**

#### **Met betrekking tot de omzetting van hypothecaire mandaten in hypothecaire inschrijvingen en de daarmee verband houdende notariskosten**

Volgens de verschillende notariële akten op grond waarvan u en de bvba hypothecaire mandaten ten gunste van de bank hebben verleend, zijn de kosten in verband met de eventuele omzetting van deze mandaten uitsluitend te dragen door de betrokken kredietnemer.

Ombudsfin moet uw aandacht vestigen op het feit dat er in dit geval twee kredietnemers waren, namelijk:

#### *Bvba X, handelend ten professionelen titel*

Op 26/06/2020 heeft de bank de hypothecaire mandaten van de twee investeringskredieten die aan de bvba werden toegekend, omgezet en een hypotheek op uw woning geregistreerd voor een bedrag van 1.045.000 EUR in hoofdsom en 104.500 EUR in toebehoren, waarvan ze u per brief van 30/07/2020 op de hoogte heeft gebracht. De bijbehorende notariële aktekosten bedroegen EUR 14.463,92.

Op de datum van omzetting van de genoemde hypothecaire mandaten was u, volgens de van de bank ontvangen informatie, nog een openstaand kapitaal verschuldigd van :

- 310.879,10 EUR met betrekking tot het investeringskrediet;
- 656.105,54 EUR met betrekking tot de eerste business lening; en
- 75.594,41 EUR voor de tweede business lening,

waardoor het totale openstaand saldo 1.042.579,05 EUR bedraagt.

Daardoor overschreed het bedrag van de hypothecaire inschrijving die de bank op voorgenoemd huis had genomen, het totale kapitaalsaldo van de kredieten met 2.420,95 EUR.

#### *U, handelend als privépersoon*

Op 29/06/2020 heeft de bank de hypotheekmandaten met betrekking tot de aan u verstrekte hypothecaire kredieten omgezet en een hypothecaire inschrijving genomen op bovengenoemd huis voor 758.000 EUR in hoofdsom en 75.800 EUR in toebehoren, waarvan zij u bij ongedateerd schrijven in kennis heeft gesteld. De daaraan verbonden notariële aktekosten bedroegen 11.360,75 EUR.

Op de datum van omzetting van genoemde hypothecaire mandaten was u, volgens de van de bank ontvangen informatie, nog de volgende bedragen verschuldigd: :

- 228.909,12 EUR met betrekking tot het eerste hypothecair krediet;
- 350.000 EUR met betrekking tot het andere hypothecair krediet,

d.w.z. in totaal 578.909,12 EUR.

Bijgevolg overschreed het bedrag van de hypothecaire inschrijving die door de bank op bovenvermeld huis werd genomen, de uitstaande bedragen van de kredieten met 179 090,88 EUR.

Hoewel de bank het recht had om het mandaat om te zetten om haar waarborgen te verhogen naar aanleiding van de verslechtering van de financiële situatie van haar cliënten, is Ombudsfin van mening dat het doel van een hypothecair mandaat is om de vordering van de kredietverstrekker op de kredietnemer te waarborgen en daarom beperkt moet blijven tot het risico dat de kredietverstrekker draagt op het moment dat het mandaat wordt omgezet.

We kunnen het daarom niet eens zijn met de analyse van de bank dat de hypothecaire mandaten konden worden omgezet in hypotheek voor hun totale bedragen (hoofdsom en toebehoren) op de dag dat de betreffende notariële akten werden ondertekend.

Bovendien heeft de rechtbank in een soortgelijk geval (met dien verstande dat het een lening betrof die was afgelost), in toepassing van het beginsel van de uitvoering van overeenkomsten te goeder trouw, beslist dat een kredietverstrekker die een hypothecair mandaat omzet voor het volledige bedrag van de hypothecaire lening, terwijl de kredietnemer de lening grotendeels heeft afgelost, misbruik van recht pleegt en de kredietnemer moet vergoeden voor de daarmee verband houdende kosten en uitgaven en persoonlijk de kosten moet dragen voor de annulering van de aldus verrichte hypothecaire inschrijving<sup>1</sup>.

Daarom hebben wij de bank verzocht om haar standpunt met betrekking tot het bovenstaande te herzien, door de bvba en u de kosten terug te betalen die verband houden met de omzetting van de hypothecaire mandaten, berekend op basis van het omgezette bedrag<sup>2</sup>, in verhouding tot het te veel betaalde bedrag (respectievelijk 2 420,95 EUR en 179 090,88 EUR).

De bank stemde in met dit verzoek en bood u aan een bedrag van 3.543,59 EUR te betalen als een uitzonderlijk commercieel gebaar, ter slot van alle rekeningen. Dit bedrag werd als volgt berekend:

*- Wat de bvba betreft:*

1.045.000 EUR aan omgezette mandaten voor totale aktekosten van 14.463,92 EUR, d.w.z. 1,38% van het bedrag.

Uitstaand saldo van de verbintenissen: 1 042 579,15 EUR, hetzij een verschil van 2 420,85 EUR<sup>3</sup> x 1,38% = 33,41 EUR.

*- Wat u persoonlijk betreft:*

---

<sup>1</sup> Antwerpen, 30/06/1988, *T.B.B.R.*, p. 81, geciteerd door A. CUYPERS, "Commentaar bij art. 76 Hyp. W.", *Voorrechten en hypotheek*, 2003, p. 75 et 76.

<sup>2</sup> In tegenstelling tot forfaitaire kosten, dit zijn kosten die niet bepaald worden door het bedrag van de omzetting in hypotheek.

<sup>3</sup> Dit bedrag is in werkelijkheid 2.420,95 EUR. Dit verandert echter niets aan het bedrag van 33,41 EUR dat de bank naar voor brengt.

758.000 EUR aan omgezette mandaten voor totale aktekosten van 14.872,67 EUR, d.w.z. 1,96% van het bedrag.

Openstaand saldo van verbintenissen 578 909,12 EUR, d.w.z. een verschil van 179 090,88 EUR x 1,96% = 3 510,18 EUR.

→ Totaal = 33,41 EUR + 3 510,18 EUR = 3 543,59 EUR.

Ombudsfijn heeft u bovengenoemd voorstel toegezonden. U aanvaardde het nog dezelfde dag, als een volledige en definitieve regeling. Deze aanvaarding werd doorgestuurd naar de bank.

### **Met betrekking tot uw registratie in het negatieve luik van het ENR-bestand**

Uit het ENR-bestand blijkt dat de bank u op 01/04/2023 negatief gemeld heeft vanwege de ongeoorloofde debetstand op uw rekening sinds 01/01/2023. Dit bleef zo tot 06/05/2023, toen u het debetsaldo aanzuiverde.

Volgens artikel 1 van het algemeen reglement van de bank wordt de bankrelatie tussen de bank en haar cliënt beheerst door dit Reglement.

Artikel 5.5 van hetzelfde Reglement, waarvan de toepassing door de bvba en door u is aanvaard, bepaalt dat elke wanbetaling in het ENR-bestand zal worden opgenomen.

Tot slot bepaalt artikel 64.1 van voornoemd Reglement: "Elke rekening dient voortdurend een (positief) creditsaldo te hebben. Elke overschrijding van het rekeningsaldo is verboden, de bank staat de Cliënt niet toe om over gelden te beschikken die het beschikbare saldo op de rekening of het kaskrediet overschrijden. De Cliënt moet zorgen dat er voldoende geld op zijn rekening staat, met name voor de betaling van de kosten, commissies en vergoedingen ten gunste van de bank en/of haar correspondenten in overeenstemming met artikel 45 en voor de betaling van de met de kredietkaart (...)."

Ombudsfijn moet er dus van uitgaan dat uw negatieve registratie in het ENR-bestand, dat geen wettelijke verplichting is, voldoet aan de bovenvermelde voorwaarden.

Ombudsfijn heeft gepleit voor het schrappen van deze melding zodra uw schuld was vereffend.

De bank deelde Ombudsfijn op 23/08/2023 mee dat ze bij de NBB een aanvraag tot schrapping van dit dossier had ingediend en dat het bijgevolg niet meer mocht voorkomen in het ENR-bestand.

Wij zijn verheugd over de gunstige afloop van deze zaak, die wij hierbij sluiten.