

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-0909
(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. R.G. de Kruif, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 4 juni 2021
Ingediend door : De consument
Tegen : Munt Hypotheken B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, verder te noemen de bank
Datum uitspraak : 25 oktober 2021
Aard uitspraak : Bindend advies
Uitkomst : Vordering afgewezen

Samenvatting

Zorgplicht bank. De commissie acht geen grond aanwezig op basis waarvan de bank voorafgaand of bij het doen van een rente-aanbod had moeten vermelden dat 'eigen middelen' bij de bank niet aangetoond kunnen worden met aandelen. De keuze om aandelen niet tot (vrij beschikbare) eigen middelen te rekenen, hoort bij de beleidsvrijheid van de bank. De door de consument ingeschakelde adviseur was bovendien bekend, althans had bekend kunnen zijn, met de door de bank gehanteerde acceptatiecriteria. De vordering is afgewezen.

1. De procedure

- 1.1 De commissie beslist op basis van haar reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consument; 2) het verweerschrift van de bank; 3) de repliek van de consument en 4) de dupliek van de bank.
- 1.2 De commissie is van oordeel dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak wordt daarom op grond van de stukken beslist.
- 1.3 De consument en de bank hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

- 2.1 De consument en zijn partner hebben in verband met de aanschaf van een nieuwe woning via hun adviseur, [naam adviseur] (hierna: de adviseur), bij de bank een offerte opgevraagd voor een hypothecaire geldlening. Een deel van de hypothecaire geldlening was bedoeld als overbruggingskrediet voor zolang de oude woning nog niet was verkocht. Het financieringsvoorbehoud in het koopcontract van de nieuwe woning liep tot 20 augustus 2020.

- 2.2 De bank heeft op 16 juli 2020 een offerte (rente-aanbod) verstrekt en op 22 juli 2020 hebben de consument zijn partner deze offerte voor akkoord ondertekend en met de benodigde documenten opgestuurd naar de bank. Eén van de opgevraagde documenten was 'bewijs eigen middelen t.b.v. dubbele lasten eigen inbreng'.
- 2.3 Op 23 juli 2020 heeft de bank de adviseur bericht dat 'eigen middelen' niet aangetoond kunnen worden met aandelen. Naast de €140.000,- voor de aankoop van de woning moest er nog circa € 36.000,- aan eigen middelen aangetoond worden vanwege de periode waarop de consument te maken zou krijgen met dubbele lasten daar de oude woning nog niet was verkocht. De consument heeft om die reden onder andere 218 van zijn aandelen verkocht met een opbrengst van € 37.515,-.
- 2.4 Op 7 augustus 2020 heeft de bank een bindend aanbod uitgebracht voor de gevraagde hypothecaire geldlening. Dit aanbod is op 10 augustus 2020 door de consument en zijn partner ondertekend en teruggestuurd naar de bank, waarna zij de hypothecaire geldlening hebben verkregen.
- 2.5 Op 17 februari 2021 heeft de consument bij de bank om uitleg gevraagd waarom zij aandelen niet als eigen middelen aanmerken en hoe de bank het benodigde bedrag aan eigen middelen heeft berekend. Op 12 maart 2021 is de consument door de bank gebeld naar aanleiding van zijn vragen.
- 2.6 Op 23 april 2021 heeft de consument zijn klacht bij de bank ingediend. De bank heeft daar per e-mail van 29 april 2021 inhoudelijk op gereageerd. Per e-mail van 7 mei 2021 heeft de consument daarop gereageerd richting de bank, en de bank vervolgens weer op 14 mei 2021. Vervolgens heeft dit geleid tot de onderhavige procedure bij Kifid.

De klacht en vordering

- 2.7 De consument verwijt de bank dat zij niet duidelijk is geweest over het feit dat de bank bij een aanvraag van een hypothecaire geldlening, beleggingen niet als 'eigen middelen' accepteert. Pas nadat de offerte was getekend en kort voor het aflopen van de financieringstermijn, is de bank daarmee gekomen. Hierdoor heeft de consument een deel van zijn beleggingen moeten verkopen op een ongunstig moment. Daarnaast heeft de bank onvoldoende onderzoek gedaan naar de situatie bij de consument. Er was geen sprake van een risico omdat het eigen vermogen meer was dan € 300.000,-, het niet reëel is dat een woning meer dan 24 maanden te koop blijft staan en het risico sowieso al laag was omdat de hypothecaire geldlening 42% bedroeg van de waarde van de aangekochte woning. Tijdens de hypotheekaanvraag heeft de consument aangegeven waar het vermogen uit bestond, namelijk spaargeld, de overwaarde van het huis, het bedrag op de (hypotheek)bankspaarrekening en aandelen.

Daarop is niet direct door de bank geanticipeerd dat zij aandelen niet als vermogen zien. De hypotheekgids van de bank is niet met de consument gedeeld en daar stond ook niet in dat aandelen niet als eigen vermogen worden geaccepteerd. Door dit pas later te delen is sprake geweest van misleiding. Pas op 23 juli 2020 is dat voor het eerst gemeld waarna de hypotheekadviseur de bank nog heeft verzocht om aandelen wel als eigen vermogen te zien, maar daar heeft de bank niet direct op gereageerd. Vervolgens was het niet meer mogelijk om iets anders te regelen voor de financiering. De consument houdt de bank aansprakelijk voor het geleden verlies vanwege de noodgedwongen verkoop van aandelen met een bedrag van € 37.515.-.

Het verweer

- 2.8 De bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Waar gaat het om?

- 3.1 De commissie ziet zich gesteld voor de vraag of de bank de consument, zoals door hem gesteld, heeft misleid door hem er niet (tijdig) op te wijzen dat bij de bank eigen middelen niet aangetoond kunnen worden met aandelen (beleggingen) die hij bezit.

Consument werd bijgestaan door de adviseur

- 3.2 Bij de beoordeling van voornoemde vraag stelt de commissie voorop dat de consument bij het aanvragen van de hypothecaire geldlening is bijgestaan door de adviseur. Die heeft namens de consument een offerte bij de bank opgevraagd. De bij de adviseur beschikbare kennis kan, als de door hem inschakelde tussenpersoon, ook aan de consument worden toegerekend. De bank heeft voorts gemotiveerd aangegeven dat de adviseur bekend was, althans bekend had kunnen zijn, met de door de bank gehanteerde acceptatiecriteria¹. De bank heeft daarbij verwezen naar haar hypotheekgids die voor dat doel is opgesteld. Daaruit blijkt duidelijk dat alleen vrij beschikbare middelen, zoals banksaldi, als eigen middelen worden geaccepteerd.
- 3.3 De commissie acht geen grond aanwezig op basis waarvan de bank vooraf, bijvoorbeeld bij de offerte van 16 juli 2020 met daarin haar renteaanbod, diende te vermelden dat 'eigen middelen' bij de bank niet aangetoond kunnen worden met aandelen (beleggingen). Daarnaast gaat het niet om een nieuwe voorwaarde of eis die na acceptatie van het renteaanbod door de bank is geïntroduceerd. Dat bank daarover vooraf bewust geen, of onjuiste, informatie over zou hebben verstrekt is verder niet gebleken.

¹ Zie ook GC Kifid 2019-819, overweging 4.4 en verder 2018-488 en 2019-507.

Zoals gezegd waren de door de bank gehanteerde acceptatiecriteria bekend, althans hadden via zijn adviseur bij de consument bekend kunnen zijn. Er is geen sprake geweest van misleiding door de bank.

Redelijke uitleg en beleidsvrijheid

- 3.4 De bank heeft een redelijke uitleg gegeven op grond waarvan zij aandelen (beleggingen) niet accepteert voor het aantonen van eigen middelen die bedoeld zijn om vast te stellen of de consument over voldoende (eigen) vermogen beschikt om gedurende een bepaalde periode de dubbele maandlasten te kunnen dragen. De bank wil zoveel mogelijk zeker stellen dat potentiële klanten de verplichtingen aan haar kunnen nakomen en dat bij het verkrijgen van een woning niet te zware lasten op hun schouders nemen. Omdat de oude woning nog niet was verkocht, is de bank bij haar berekening van het benodigde saldo voor vrij beschikbare eigen middelen uitgegaan van een periode van 24 maanden. Dit was, aldus de bank, conform haar beleid en ook bekend bij financieel adviseurs. Het is overigens niet gesteld of gebleken dat de bank al bij het (eerste) rente-aanbod bekend was met het (mogelijk tekort aan) benodigde saldo aan eigen middelen en/of de consument daarvoor (een deel van) zijn aandelen zou moeten verkopen.
- 3.5 Voor zover de consument heeft gesteld dat de bank te zware eisen aan hem heeft gesteld, wijst de commissie erop dat de bank een bepaalde mate van beleidsvrijheid bezit voor wat betreft haar aanvraag- en acceptatieproces bij hypothecaire geldleningen. De keuze om aandelen niet tot (vrij beschikbare) eigen middelen te rekenen, hoort bij deze beleidsvrijheid. De bank heeft daarvoor gekozen omdat de waarde daarvan in korte tijd sterk kan fluctueren en zij een aandelenportefeuille telkens zou moeten waarderen wat volgens haar praktisch lastig en discutabel is. De commissie is niet van oordeel dat het door de bank gevoerde (acceptatie)beleid naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou moeten worden geacht.

Voldoende tijd, geen schade

- 3.6 Na acceptatie van het rente-aanbod en het overleggen van de daarbij gevraagde documenten, kon de bank de aanvraag beoordelen om een (bindend) hypotheekaanbod te doen. De bank heeft na ontvangst van alle stukken op 22 juli 2020 voortvarend gehandeld door gelijk de volgende dag, 23 juli 2020, de adviseur te berichten dat 'eigen middelen' niet aangetoond kunnen worden met aandelen. De ontbindende voorwaarde uit het koopcontract (het financieringsvoorbehoud) zou op 20 augustus 2020 verlopen, zodat de stelling van de bank dat de consument nog voldoende tijd had om indien gewenst een andere geldverstrekker te vinden, de commissie ook niet onredelijk voorkomt.

3.7 Het was uiteindelijk aan de consument om op basis van de door de bank gestelde criteria voldoende 'eigen middelen' aan te tonen. De keus van de consument om daarvoor een deel van zijn aandelen te verkopen, is daarbij een eigen keuze geweest. Voor zover sprake is geweest van (achteraf gezien) een ongunstige prijs, kan dat de bank niet worden aangerekend. De opbrengst van de verkoop is bovendien tot zijn beschikking gebleven.

Conclusie

3.8 Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de vordering van de consument moet worden afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is een bindend advies. Tegen deze uitspraak kunt u beroep instellen bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening als wordt voldaan aan de vereisten van artikel 2 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Voor het instellen van beroep geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Het reglement van de commissie van beroep en meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van vergissingen in de uitspraak zoals schrijffouten, een verkeerde naam/datum of rekenfouten. De beslissing van de geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Binnen een maand na de verzenddatum van de uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen om de uitspraak aan te vullen als u vindt dat de geschillencommissie niet heeft beslist over alle onderdelen van uw vordering. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de geschillencommissie in haar uitspraak niet uitdrukkelijk al uw argumenten, ter onderbouwing van uw vordering, heeft behandeld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het reglement van de geschillencommissie, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.