

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2022-0177 (mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mr. R.E. van Lambalgen, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 26 augustus 2021
Ingediend door	: De consument
Tegen	: ABN AMRO Hypotheken Groep B.V., handelend onder de naam Florius, gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Datum uitspraak	: 3 maart 2022
Aard uitspraak	: Beslissing over de behandelbaarheid van de klacht
Uitkomst	: Klacht is niet-behandelbaar
Bijlage:	: Relevante bepalingen uit het reglement

Samenvatting

Bij het verstrekken van de Verzilverhypotheek stelt de bank de eis dat het recht van erfpacht niet eerder afloopt dan in het 105^e levensjaar. De consument is het niet eens met deze eis en heeft daarom een klacht ingediend. De commissie oordeelt dat de consument met zijn klacht opkomt tegen de weigering van de bank om hem een Verzilverhypotheek te verstrekken en dat de klacht daarom niet-behandelbaar is op grond van artikel 2.1 onder i van het reglement.

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; en 3) de reactie van de consument.
- 1.2 De commissie is van oordeel dat dit geschil zich leent voor verkorte behandeling als bedoeld in artikel 32 van haar reglement.

2. Het geschil tussen partijen

Wat is er gebeurd?

- 2.1 De consument heeft een eigen woning in Rotterdam. De woning is vrij van hypotheek en staat op erfpachtgrond. De consument is ouder dan 60 jaar en wil graag gebruik maken van de overwaarde van zijn woning (zonder zijn woning te verkopen). Hij heeft daarom een Florius Verzilver Hypotheek (hierna: de Verzilverhypotheek) aangevraagd bij de bank.
- 2.2 In het kader van haar acceptatiebeleid stelt de bank bij de Verzilverhypotheek de eis dat de erfpacht niet eerder afloopt dan in het 105^e levensjaar. In het geval van de consument loopt de erfpacht tot 30 juni 2052. De consument is dan 90 jaar en heeft het 105^e levensjaar dan nog niet bereikt, waardoor niet voldaan is aan één van de eisen die de bank stelt.

De klacht en vordering

2.3 De consument is het niet eens met de eis die de bank stelt. De eis dat het recht van erfpacht niet eerder afloopt dan in het 105^e levensjaar, maakt het hem onmogelijk om een Verzilverhypotheek af te sluiten voor zijn huidige woning. De consument heeft contact gehad met de gemeente Rotterdam om een oplossing te zoeken: het is echter niet mogelijk om de erfpacht tussentijds te verlengen; en het afkopen van de erfpacht is te kostbaar. De bank is niet bereid om mee te werken aan een oplossing: de consument heeft het voorstel gedaan om een addendum op te nemen waarin de uiterste verkoopdatum van de woning wordt gesteld op 90 jaar; maar de bank wil niet afwijken van haar acceptatiebeleid. Verder is de eis die de bank stelt niet terug te vinden in de voorwaarden van de Verzilverhypotheek (maar uitsluitend opgenomen in een kredietgids waar alleen hypotheekadviseurs toegang toe hebben). De eis is dus niet transparant. Bovendien heeft hij tegenstrijdige informatie gekregen van de bank(medewerkers). Tot slot vraagt de consument zich af waar de leeftijdsgrens van 105 jaar op gebaseerd is: waarom geen 90 of 120 jaar?

Het verweer

2.4 De bank heeft aangegeven dat zij op grond van de haar toekomstige beleidsvrijheid voorwaarden mag stellen voor zij een aanvraag accepteert. Verder heeft de bank toegelicht waarom zij bij het verstrekken van een Verzilverhypotheek de eis stelt dat het recht van erfpacht minimaal loopt tot de jongste aanvrager 105 is: eindigt het recht van erfpacht voordat de Verzilverhypotheek eindigt, dan verliest de bank haar preferente hypotheekrecht. De bank houdt een leeftijdsgrens aan van 105 jaar, omdat uit analyse van de hypotheekportefeuille is gebleken dat de oudste klant 105 jaar oud is. In het geval van de consument loopt de erfpacht tot het 91^e levensjaar van de consument. Dit is 14 jaar korter dan de door de bank gehanteerde leeftijdsgrens van 105 jaar. Dit betekent dat als de bank een Verzilverhypotheek verstrekt en de consument ouder wordt dan 91 jaar, de bank een risico loopt (dat zij niet wenst te lopen). De bank is daarom niet bereid om voor de consument een uitzondering te maken op haar acceptatiebeleid.

3. De beoordeling

- 3.1 Dit geschil draait om de vraag of de bank bij het verstrekken van de Verzilverhypotheek de eis mag stellen dat het recht van erfpacht niet eerder afloopt dan in het 105^e levensjaar.
- 3.2 De commissie stelt voorop dat deze vraag eigenlijk betrekking heeft op het acceptatiebeleid van de bank. Dit heeft gevolgen voor de behandelbaarheid van de klacht. In beginsel heeft de bank namelijk de vrijheid om te bepalen *óf* en *onder welke voorwaarden* zij een hypothecaire geldlening wil verstrekken. De commissie treedt – in beginsel – niet in die vrijheid. Dit volgt uit artikel 2.1 onder i van het reglement (opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak).

In dit artikel is bepaald dat een klacht die ziet op de weigering om een rechtsverhouding aan te gaan, niet behandelbaar is, tenzij de klacht behelst dat de bank misbruik heeft gemaakt van haar contracteer- en beleidsvrijheid of bij haar weigering in strijd met de wet heeft gehandeld.

- 3.3 In deze zaak weigert de bank om een Verzilverhypotheek aan de consument te verstrekken. De bank houdt namelijk vast aan haar eis dat het recht van erfpacht niet eerder mag aflopen dan in het 105^e levensjaar. De consument stelt deze eis ter discussie. Daarmee komt hij op tegen de weigering van de bank om hem een Verzilverhypotheek te verstrekken. Aangezien het verstrekken van een Verzilverhypotheek neerkomt op het aangaan van een rechtsverhouding, ziet de klacht van de consument dus op de weigering van de bank om een rechtsverhouding aan te gaan. Deze situatie valt onder artikel 2.1 onder i van het reglement.
- 3.4 Verder zijn de twee uitzonderingen van artikel 2.1 onder i van het reglement niet van toepassing in deze zaak. In de eerste plaats zijn er geen wettelijke bepalingen die verbieden dat een bank bij haar acceptatiebeleid de eis stelt dat het recht van erfpacht niet eerder mag aflopen dan in het 105^e levensjaar. Van strijd met de wet (de eerste uitzondering) is dus geen sprake. In de tweede plaats heeft de bank toegelicht waarom zij deze eis stelt (zie 2.4 hiervoor). Van misbruik van contracteer- en beleidsvrijheid (oftewel de tweede uitzondering) is de commissie niet gebleken.
- 3.5 Dit alles leidt tot de slotsom dat de commissie de klacht van de consument niet in behandeling kan nemen.

4. De beslissing

De commissie verklaart de klacht niet-behandelbaar.

In deze uitspraak heeft de commissie alleen beslist over de vraag of zij de klacht kan behandelen. Tegen de uitspraak staat geen hoger beroep open bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

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.

Bijlage - Relevante bepalingen uit het Reglement Geschillencommissie financiële dienstverlening (Kifid)

Artikel 2 Welke klachten behandelt de Geschillencommissie niet?

2.1 De Geschillencommissie behandelt een Klacht niet voor zover:

(...)

i) de Klacht ziet op de weigering om een rechtsverhouding aan te gaan of om de dienstverlening uit te breiden, tenzij de klacht behelst dat de Financiële dienstverlener misbruik heeft gemaakt van de hem toekomende contracteer- en beleidsvrijheid of bij zijn weigering heeft gehandeld in strijd met de wet;

(...)