

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2024-0991

(mr. dr. D.P.C.M. Hellegers, voorzitter, prof. mr. M.L. Hendrikse, mr. dr. ing. A.J. Verdaas, leden en mr. M.C. Mulder, secretaris)

| | |
|-----------------|--|
| Datum uitspraak | 12 november 2024 |
| Klacht van | De heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], verder te noemen de consumenten |
| Tegen | Nationale-Nederlanden Bank N.V., gevestigd te Den Haag, verder te noemen de bank |
| Aard uitspraak | Bindend advies |
| Uitkomst | Vordering afgewezen |

Samenvatting

Meeneemregeling. De consumenten hebben een hypothecaire geldlening bij de bank met een meeneemregeling en zij hebben een andere woning gekocht. Dit betreft een recht van opstal. De consumenten willen de rentecondities van de oude lening meenemen naar de nieuwe lening. De bank heeft dit geweigerd omdat de bank volgens haar acceptatiebeleid geen recht van opstal financiert. De consumenten hebben de nieuwe woning elders gefinancierd. Zij vorderen dat de bank met terugwerkende kracht een financiering met hen afsluit tegen de oude rentecondities of hen in plaats daarvan een schadevergoeding betaalt, omdat zij nu een hogere rente betalen. De commissie is van oordeel dat de bank de consumenten geen nieuwe financiering hoeft aan te bieden en hen ook geen schadevergoeding is verschuldigd. De vorderingen worden afgewezen.

1. Procedure

- 1.1 De behandelend commissie, verder te noemen de commissie, beslist op basis van het reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consumenten; 2) de aanvullende stukken van de consumenten; 3) het verweerschrift van de bank; 4) de repliek van de consumenten; 5) 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 consumenten 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 consumenten hebben in 2021 een overeenkomst van geldlening gesloten met de bank, met als onderpand hun woning in [plaatsnaam].

2.2 In de bijlage bij de hypotheekofferte van 22 januari 2021 is onder meer het volgende opgenomen:

“9. Flexibele kenmerken

U heeft de mogelijkheid dit krediet op een ander onroerend goed over te dragen.

Wilt u het krediet overdragen op een ander onroerend goed?

- *Verkoopt u de woning? En wilt u een andere woning kopen? Dan kunt u het krediet en de rente die u op dat moment heeft, meenemen naar uw nieuwe woning. Dit heet ook wel de ‘meeneemregeling’.*
- *(...)*
- *U kunt het krediet alleen meenemen naar de nieuwe woning als wij vinden dat de waarde van deze woning hoog genoeg is en u voldoet aan de voorwaarden die dan gelden. Op het moment dat u het krediet mee wilt nemen naar de nieuwe woning, mogen wij de voorwaarden van het krediet veranderen. Ook kunnen wij besluiten dat u het krediet niet mee mag nemen.*
- *(...)”*

2.3 Begin 2024 hebben de consumenten een nieuwe woning gekocht. Het betreft een recht van opstal van een perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen, waaronder een woonhuis.

2.4 De consumenten hebben de bank op 22 februari 2024 verzocht om gebruik te mogen maken van de meeneemregeling, zodat zij gebruik konden blijven maken van de gunstige renteconditie van de geldlening uit 2021. De bank heeft dit geweigerd omdat zij volgens haar beleid geen recht van opstal financiert. De consumenten hebben vervolgens een hypothecaire geldlening afgesloten bij een andere geldverstrekker tegen een hogere rente dan de rente op hun oude lening bij de bank.

De klacht en de vorderingen van de consumenten

2.5 De consumenten vorderen dat de bank met terugwerkende kracht een financiering met hen aangaat onder de oude rentecondities, dan wel dat de bank hen in plaats daarvan de schade vergoedt die zij hebben geleden en nog zullen lijden omdat zij geen gebruik kunnen maken van deze oude rente. De consumenten voeren de volgende argumenten voor hun vorderingen aan.

2.6 De bank heeft zich de belangen van de consumenten niet aangetrokken en heeft daarmee haar zorgplicht jegens de consumenten geschonden. De bank heeft niet willen onderzoeken of zij in de specifieke situatie van de consumenten een uitzondering op haar beleid had kunnen maken, terwijl zij weinig tot geen risico loopt. De bank heeft ook niet willen kijken naar alternatieven, zoals het meenemen van de rentecondities naar een deel van de nieuwe financiering.

Omdat de consumenten door de houding van de bank gedwongen zijn om elders een financiering af te sluiten tegen een hogere rente zijn de maandelijkse bruto financieringslasten voor de consumenten gestegen met netto € 600,- per maand.

- 2.7 De schade wordt door de consumenten begroot op € 216.000,- en bestaat uit het verschil tussen de huidige rentelasten en de rentelasten die zij bij de bank betaalden (€ 600,- netto, zoals weergegeven onder 2.6), berekend over de rentevastperiode van dertig jaar.

Het verweer

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

3. De beoordeling

Waar deze zaak over gaat

- 3.1 De commissie moet beoordelen of de bank een nieuwe geldlening aan de consumenten moet verstrekken tegen de oude rentecondities of dat de bank de consumenten in plaats daarvan een schadevergoeding moet betalen. De commissie is van oordeel dat de bank dit niet hoeft te doen. Zij zal dit oordeel hierna toelichten.
- 3.2 In deze zaak gaat het om de toepassing van de meeneemregeling en, in het verlengde daarvan, het acceptatiebeleid van de bank. De consumenten hebben niet aangevoerd dat zij zonder meer recht hebben op toepassing van de meeneemregeling. Zij hebben erkend dat de bank voorwaarden kan stellen aan het beroep op de meeneemregeling, waaronder de voorwaarde dat de nieuwe financiering moet voldoen aan het dan geldende acceptatiebeleid van de bank. En zij hebben ook erkend dat de nieuwe financiering niet voldoet aan het huidige acceptatiebeleid van de bank (en ook niet aan het acceptatiebeleid van de bank zoals dat gold in 2021), omdat de bank geen recht van opstal financiert. Partijen verschillen daarom naar het oordeel van de commissie niet van mening over de uitleg van de meeneemregeling. Zij zijn het erover eens dat de consumenten, op grond van hetgeen partijen zijn overeengekomen, in beginsel geen gebruik kunnen maken van de meeneemregeling.

De zorgplicht en de redelijkheid en billijkheid

- 3.3 Partijen verschillen wel van mening over de inhoud van de zorgplicht van de bank in deze situatie. Naar de mening van de consumenten houdt deze zorgplicht in dat de bank niet alleen naar haar eigen belangen moet kijken, waaronder het voorkomen van waardedaling van het onderpand, maar ook naar de belangen van de consumenten, waaronder lagere maandlasten, en dat de bank daarbij moet kunnen afwijken van haar eigen beleid.

De commissie begrijpt dit argument van de consumenten zo, dat onverkorte handhaving van het acceptatiebeleid – voor wat betreft het te financieren onderpand – zonder te onderzoeken of sprake is van daadwerkelijke risico's voor de bank en zonder alternatieven aan te bieden, in de specifieke omstandigheden van de consumenten naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

- 3.4 Als uitgangspunt voor de beoordeling van de vordering van de consumenten heeft te gelden dat de bank in beginsel contractsvrijheid heeft waarbinnen zij mag bepalen of, en onder welke voorwaarden, zij een nieuwe overeenkomst met de consumenten wenst aan te gaan of instemt met het wijzigen van een bestaande overeenkomst. Deze contractsvrijheid kan alleen worden beperkt indien er sprake is van misbruik van bevoegdheid, schending van geldende wet- en regelgeving of wanneer zij in de gegeven omstandigheden op een andere wijze naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare wijze gebruik maakt van deze vrijheid.¹

De afwijzing van de bank is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar

- 3.5 De bank heeft toegelicht waarom zij geen recht van opstal financiert. Volgens de bank is een recht van opstal juridisch complex, of kan dit juridisch complex zijn, omdat het een beperkt recht betreft en de bank geen capaciteit heeft voor het doorgronden en beoordelen van alle voorwaarden, bepalingen en risico's die hieraan kunnen kleven. De bank wijst erop dat zij ook andere woonvormen uitsluit in haar acceptatiebeleid en dat het recht van opstal ook bij veel andere geldverstrekkers wordt uitgesloten.
- 3.6 Mede gelet op de toelichting van de bank op haar beleid levert de weigering van de bank naar het oordeel van de commissie geen misbruik van haar contractsvrijheid op en is die niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar.
- 3.7 Andere feiten en omstandigheden waaruit volgt dat de bank in dit geval misbruik van haar contractsvrijheid heeft gemaakt of die dit gebruik van haar contractsvrijheid naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar maken, zijn de commissie niet gebleken. Dat de consumenten nu hogere rentelasten hebben dan voorheen en dat de bank geen informatie heeft opgevraagd over de specifieke situatie van de consumenten, zijn geen dergelijke feiten of omstandigheden.
- 3.8 De bank kan daarom niet worden gehouden om de meeneemregeling alsnog toe te passen. En in het verlengde daarvan is er ook geen grondslag voor de bank om de schade van de consumenten te vergoeden.

¹ Zie ook Commissie van Beroep Kifid 2017-029, Geschillencommissie Kifid 2017-564, 2019-985 en Geschillencommissie Kifid 2024-0760.

Ambtshalve toetsing

- 3.9 Voor de beoordeling van de klacht is de meeneemregeling van de bank van belang. Dit beding is door de commissie getoetst aan het Europese en Nederlandse (consumenten)-recht waarvoor ambtshalve toetsing geldt en de commissie acht het beding niet in strijd met deze regelgeving.

Conclusie

- 3.10 De bank kan niet worden gehouden om alsnog een financiering aan de consumenten te verstrekken tegen de rentecondities van de oude lening. Om die reden is er ook geen grond voor vervangende schadevergoeding. De klacht van de consumenten is ongegrond.

4. De beslissing

De commissie wijst de vorderingen af.

Deze uitspraak is bindend. Of u tegen deze uitspraak beroep kunt instellen, kunt u nalezen in regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten. In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot 6 weken na de dag van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen 2 weken na verzending van de uitspraak kunt u schriftelijk verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 2 weken na verzending van de uitspraak schriftelijk verzoeken de uitspraak aan te vullen als u vindt dat niet op alle onderdelen van uw vordering is beslist. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de Geschillencommissie Kifid niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het Reglement Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999

Website: www.kifid.nl