

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2024-1114

(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. P.V. Remmerswaal, secretaris)

Datum uitspraak	16 december 2024
Klacht van	De heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	Quion Groep B.V. handelend onder de naam Achmea Woninghypotheken B.V., gevestigd te Rotterdam, verder te noemen de geldverstrekker
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

De consumenten hadden een hypothecaire geldlening bij de geldverstrekker met een meeneemregeling. Voor de aankoop van een nieuwe woning hebben zij een tweede hypothecaire geldlening afgesloten, waarbij zij gebruik gemaakt hebben van de meeneemregeling. Als gevolg hiervan is de rente op de eerste hypothecaire geldlening omgezet naar de actuele 1-jaarsrente, met een stijging van de maandlasten tot gevolg. De consumenten stellen dat zij hierover niet goed geïnformeerd zijn en vorderen schadevergoeding. De commissie is van oordeel dat de geldverstrekker in zijn rol als aanbieder van krediet niet verplicht was om de consumenten te informeren over de gevolgen van de meeneemregeling op hun maandlasten. De vordering wordt 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 en 2) het verweerschrift van de geldverstrekker.
- 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 geldverstrekker heeft gekozen voor een niet-bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

- 2.1 De consumenten hebben op 26 augustus 2021 een hypothecaire geldlening afgesloten bij de geldverstrekker met een hoofdsom van € 295.250,- (hierna: 'de eerste hypothecaire geldlening'). De rente bedroeg 1,86%. Op de eerste hypothecaire geldlening zijn de Algemene Voorwaarden voor een hypothecaire lening en hypotheek Hypotrust (AV2008) van toepassing (hierna: 'de algemene voorwaarden').

- 2.2 Op 6 mei 2024 hebben de consumenten een tweede hypothecaire geldlening afgesloten bij de geldverstrekker met een hoofdsom van € 735.385,- (hierna: 'de tweede hypothecaire geldlening') voor de financiering van een nieuwe woning. Zij hebben daarbij gebruik gemaakt van de meeneemregeling die de geldverstrekker aanbiedt. Hierdoor is de rente van de eerste hypothecaire geldlening van 1,86%, voor het resterende uitstaande bedrag van die lening meegenomen naar de tweede hypothecaire geldlening. De tweede hypothecaire geldlening is opgebouwd uit twee leningdelen van in totaal € 295.250,- met een rente van 1,86% en één leningdeel van € 440.135,- met een rente van 4,35%. De rente van de eerste hypothecaire geldlening is als gevolg van het toepassen van de meeneemregeling gewijzigd naar de 1-jaarsrente van dat moment, te weten 4,75%.

De klacht en vordering

- 2.3 De consumenten stellen dat de geldverstrekker nalatig is geweest door hen (via hun hypotheekadviseur) niet tijdig en doelmatig te informeren over de meeneemregeling. Zij voeren daartoe het volgende aan. Door de meeneemregeling is de rente van de eerste hypothecaire geldlening aangepast naar het 1-jaarstarief. Dit levert een aanzienlijke verzwarend van de maandlasten op. Dit is nergens in de hypotheekofferte of de algemene voorwaarden vermeld. Pas nadat zij in april 2024 navraag deden naar de exacte hoogte van de maandlasten, noemde de hypotheekadviseur voor het eerst de meeneemregeling. Pas op dat moment werd de impact van de meeneemregeling op hun maandlasten bekend. Als zij deze informatie tijdig hadden ontvangen, hadden zij nog de gelegenheid om dat mee te nemen in hun besluit om de offerte wel of niet te tekenen.
- 2.4 De consumenten vorderen vergoeding van de extra hypotheeklasten, begroot op € 11.195,-.

Het verweer

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

3. De beoordeling

- 3.1 Aan de commissie ligt de vraag voor of de geldverstrekker nalatig is geweest door de consumenten onvoldoende te informeren over (de gevolgen van) de meeneemregeling. De commissie komt tot het oordeel dat de geldverstrekker niet nalatig is geweest en licht dat hieronder toe.
- 3.2 De commissie stelt vast dat de rol van de geldverstrekker was beperkt tot het aanbieden van krediet. De consumenten zijn bijgestaan door een hypotheekadviseur. Als aanbieder van krediet was de geldverstrekker slechts gehouden de juiste informatie te verschaffen over de aangevraagde financiering.¹

¹ Zie Geschillencommissie Kifid, nrs. 2021-0205, 2019-1063 en 2018-168.

- 3.3 De geldverstrekker heeft aangevoerd dat informatie over de meeneemregeling en de toepassing daarvan onder meer is opgenomen in het Acceptatiekader 2024 (zie hiervoor onder 2.3) en de Handleiding Hypotheek Wijzigen (zie hiervoor onder 2.4). In het Acceptatiekader 2024 is, voor zover relevant, het volgende opgenomen:

“Bij een tijdelijke periode van twee leningen, worden op passeerdatum van de nieuwe lening de rentevasteperiode en het rentepercentage van de oude lening omgezet in een rentevasteperiode van 1 jaar. Rentelijst op passeerdatum van de nieuwe lening is leidend. De aflosvorm en looptijd wijzigen niet.”

- 3.4 Daarnaast is in de handleiding Hypotheek Wijzigen 2022 opgenomen:

“Als er gebruik wordt gemaakt van de meeneemregeling en de oude lening is nog niet afgelost, wordt op passeerdatum van de nieuwe lening de rentevastperiode en het rentepercentage van de oude lening omgezet in een rentevastperiode van 1 jaar. De geldende rentelijst op de passeerdatum van de nieuwe lening wordt gehanteerd. (...)”

- 3.5 Het Acceptatiekader 2024 en Handleiding Hypotheek Wijzigen 2022 zijn voor eenieder vindbaar op de website van de geldverstrekker.

- 3.6 Gelet op het voorgaande is de commissie van oordeel dat de geldverstrekker aan haar informatieplicht heeft voldaan. Uit de door de geldverstrekker beschikbaar gestelde informatie blijkt duidelijk dat – in het geval van de consumenten – bij het meenemen van de rente van de eerste hypothecaire geldlening naar de tweede hypothecaire geldlening, de rente van de eerste hypothecaire geldlening zal worden gewijzigd naar de 1-jaarsrente als die lening niet direct wordt afgelost. De geldverstrekker was niet gehouden de consumenten actief te informeren over de gevolgen die het toepassen van de meeneemregeling zou hebben voor de maandlasten van de consumenten. De klacht is ongegrond en de vordering wordt afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is niet-bindend. Tegen deze uitspraak staat geen beroep open bij de Commissie van Beroep Kifid. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

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