Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2023-0622

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

Datum uitspraak	11 augustus 2023
Klacht van	Mevrouw [naam 1] en de heer [naam 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	ABN AMRO Hypotheken Groep B.V., gevestigd te Amersfoort, handelend onder de naam Florius, verder te noemen Florius
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

Hypothecaire geldlening. De consumenten hebben een aanvraag ingediend bij Florius voor het verhogen van hun hypothecaire geldlening. Florius heeft in het kader daarvan verzocht om een taxatierapport. De consumenten stellen dat de WOZ-waarde gezien de overwaarde van de woning voldoende moet zijn. De commissie is van oordeel dat het verplicht stellen van een taxatierapport in het kader van een verhoging van de hypotheek naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar is. 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; 2) de aanvullende stukken van de consumenten en 3) het verweerschrift van Florius.

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 Florius 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 het verleden een hypothecaire geldlening afgesloten bij Florius. Eind 2022 hebben de consumenten met tussenkomst van een adviseur een aflossingsvrije verhoging van de hypothecaire geldlening aangevraagd voor een bedrag van € 45.000,-.

2.2 Om de marktwaarde van de woning van de consumenten te kunnen bepalen heeft Florius de eis gesteld dat een taxatierapport wordt aangeleverd.

Op 2 november 2022 hebben de consumenten een klacht ingediend over het vereiste van een taxatierapport en de bank verzocht genoegen te nemen met de WOZ-waarde. Florius heeft de klacht op 7 november 2022 afgewezen.

2.3 Op 3 november 2022 hebben de consumenten een taxatierapport laten uitvoeren. De kosten daarvan bedroegen € 795,-.

2.4 Florius heeft op 30 november 2022 een offerte uitgebracht voor het verhogen van de hypothecaire geldlening van de consumenten met een bedrag van € 45.000,-.

De klacht en vordering

2.5 De consumenten stellen dat Florius ten onrechte de eis stelt dat een taxatierapport wordt aangeleverd, waardoor zij onnodig kosten moeten maken. Uit de WOZ-waarde met als peildatum 1 januari 2022 bleek dat de woningwaarde op dat moment € 435.000,- bedroeg. Met de verhoging van de hypotheek meegerekend is de totale hypotheekschuld bij Florius € 215.000,-. Dat betekent dat zij een overwaarde hebben van € 220.000,-. Onder die omstandigheden is het niet redelijk dat Florius om een taxatierapport verzoekt. Daar komt bij dat de consumenten geen desktoptaxatie kunnen maken en daarom zijn aangewezen op het duurdere taxatierapport. De consumenten vorderen een schadevergoeding van € 895,-.

Het verweer

2.6 Florius heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consumenten. Voor zover relevant zal de commissie daar bij de beoordeling op ingaan.

3. De beoordeling

3.1 Aan de commissie ligt de vraag voor of Florius een taxatierapport verplicht mocht stellen voor het verhogen van de hypothecaire geldlening. De commissie komt tot het oordeel dat Florius dat mocht doen en licht dat hieronder toe.

3.2 De eis om bij het verhogen van een hypothecaire geldlening de eis te stellen dat een taxatierapport wordt aangeleverd is een kwestie van beleid. Als uitgangspunt geldt dat Florius een ruime mate van vrijheid heeft om haar eigen beleid te bepalen. Die vrijheid vindt haar grens daar waar het gebruik daarvan naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Zie hiervoor artikel 6:248 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. Vanwege de aard van het artikel is de commissie terughoudend bij het toepassing daarvan.[1]

[1] Zie ook Geschillencommissie Kifid, nrs. 2022-0627, 2022-0365 en 2022-0203.

3.3 Florius heeft aangevoerd dat bij het bepalen van de WOZ-waarde van een woning geen rekening is gehouden met de individuele kenmerken van een woonhuis. Ook is de peildatum van de WOZ-waarde 1 januari van het voorgaande jaar. De marktwaarde kan in de tussentijd gestegen of gedaald zijn. Daarnaast wijst Florius, zo begrijpt de commissie, op de richtsnoeren inzake de initiëring en monitoring van leningen, opgesteld door de European Banking Authority.[2] Volgens die richtsnoeren is het sinds 30 juni 2021 niet meer toegestaan om gebruik te maken van een modelmatige waardebepaling, zoals de WOZ-waarde voor het bepalen van de waarde van onroerend goed. Florius biedt daarom alleen nog de mogelijkheid om de waarde van een woning aan te tonen door middel van een taxatierapport of door middel van een Calcasa-desktoptaxatie. Als een Calcasa-desktoptaxatie, zoals in het geval van de consumenten, niet mogelijk is, is een taxatierapport vereist, aldus Florius.

3.4 Gelet op de toelichting van Florius is de commissie van oordeel dat het verplicht stellen van een taxatierapport in het kader van het verhogen van de hypothecaire geldlening van de consumenten naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar is. Het is voor bij beoordeling van de aanvraag immers van belang om de actuele waarde van de woning te gebruiken, waarbij ook is gekeken naar de eigen kenmerken van de woning. Hoewel de commissie begrijpt dat het voor de consumenten vervelend is dat het in hun geval niet mogelijk is om een Calcasa-desktoptaxatie op te laten stellen, waardoor zij zijn aangewezen op een duurder taxatierapport, leidt dat er niet toe dat het beleid van Florius onaanvaardbaar is.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

[2] Richtsnoeren inzake de initiëring en monitoring van leningen, EBA/GL/2020/06 van 29 mei 2020.

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 2022, 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 2022, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999
Website: www.kifid.nl