

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0356

(mr. J. van der Groen, voorzitter, mr. M.E.J. Bracco Gartner, prof. mr. drs. M.L. Hendrikse, leden en mr. E.H.C. Vos, secretaris)

Datum uitspraak	6 mei 2025
Klacht van	De consument
Tegen	ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Samenvatting

Hypothecaire geldlening. Overwaarde. De consument heeft een hypothecaire geldlening bij de bank. Hij heeft overwaarde op zijn woning en wil zijn woning verkopen onder opschortende voorwaarden aan een organisatie. Dit houdt in dat de consument geld ontvangt terwijl hij in de woning blijft wonen. Als de consument bijvoorbeeld overlijdt of als hij verhuist naar een andere woning, wordt de woning uiteindelijk geleverd aan de organisatie en wordt de hypothecaire geldlening op enig moment afgelost. De bank stemt niet in met deze constructie en daar klaagt de consument over. De commissie is van oordeel dat het standpunt van de bank naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar is. De bank hoeft dus niet in te stemmen en de vordering van de consument 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 consument; 2) de aanvullende stukken van de consument en 3) het verweerschrift 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 In 2019 heeft de consument, samen met zijn echtgenote, een woning gekocht (hierna: de woning). Voor de financiering van de woning hebben zij een hypothecaire geldlening afgesloten bij de bank (hierna: de hypothecaire geldlening).

De hypothecaire geldlening bestaat uit een annuïteiten leningdeel van € 38.700,- en een aflossingsvrij leningdeel van € 72.500,-, allebei met een looptijd van 30 jaar. Op de hypothecaire geldlening zijn de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken van toepassing verklaard (hierna: de algemene voorwaarden). In de algemene voorwaarden is opgenomen:

“9.2 De lening is terstond opeisbaar indien:

(...)

e. schuldenaar overlijdt (...);

f. de juridische of economische gerechtigdheid tot het onderpand wijziging ondergaat, of enig beperkt recht het onderpand betreffende ontstaat of tenietgaat;

g. (...) het onderpand leegstaat, niet wordt gebruikt of is gekraakt (...);”

- 2.2 Op een gegeven moment is de echtgenote van de consument overleden. De consument is in de 70. Hij heeft een offerte opgevraagd bij een bedrijf (hierna: de derde partij) dat de woning van de consument onder opschortende voorwaarden wil kopen. Kortgezegd houdt de constructie in dat de derde partij de consument over een bepaalde periode maandelijks geld betaalt op basis van de overwaarde van de woning en dat het juridisch eigendom van de woning een jaar na het intreden van een opschortende voorwaarde aan de derde partij wordt overgedragen. In vervulling treden van de opschortende voorwaarden is onder meer aan de orde bij het overlijden van de consument of een verhuizing van de consument uit de woning. In de laatste offerte van de derde partij voor de consument is opgenomen dat de consument betaling van € 40.000,- ineens bij ingang van de overeenkomst ontvangt, plus maandelijks betalingen tot in 2051 of de datum waarop een opschortende voorwaarde in vervulling treedt. De consument blijft tot de juridische levering de maandlasten voor de hypothecaire geldlening aan de bank betalen.

De klacht en vordering

- 2.3 De consument klaagt erover dat de bank weigert mee te werken aan de verkoop van de woning onder opschortende voorwaarden aan de derde partij. Volgens de consument is de weigering van de bank onredelijk. Hij wil namelijk zo lang mogelijk in zijn woning blijven wonen en tegelijkertijd profijt hebben van de overwaarde op de woning. Hij is het niet eens met de redenen die de bank gegeven heeft voor de weigering. Die redenen zijn volgens de consument allemaal overkomelijk, of betreffen afspraken die aangepast kunnen worden. De consument vordert dan ook dat de bank hem toestemming geeft om zijn woning onder opschortende voorwaarden te verkopen aan de derde partij, al dan niet na overleg met de consument over aanpassingen in zijn afspraken met de derde partij.

Het verweer

- 2.4 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

- 3.1 Aan de commissie is ter beoordeling voorgelegd of de bank medewerking moet verlenen aan verkoop van de woning onder opschortende voorwaarden aan de derde partij, al dan niet na overleg met de consument en de derde partij over de afspraken. De commissie is van oordeel dat de bank dat niet hoeft te doen en licht dat als volgt toe.

Uitgangspunt: de overeenkomst

- 3.2 Voor beantwoording van de hiervoor genoemde vraag, is het uitgangspunt de overeenkomst tussen de consument en de bank, inclusief de bijbehorende voorwaarden. Het is voor partijen duidelijk dat in de overeenkomst niets is opgenomen over verkoop van de woning onder opschortende voorwaarden aan de derde partij. De bank wijst erop dat in de algemene voorwaarden wel is opgenomen dat zij de hypothecaire geldlening direct mag opeisen als de juridische of economische gerechtigdheid tot de woning gewijzigd wordt, of enig beperkt recht op het onderpand ontstaat of tenietgaat (artikel 9.2 lid f van de algemene voorwaarden, opgenomen in overweging 2.1). Hieruit volgt dat de bank en de consument zijn overeengekomen dat de bank de hypothecaire geldlening mag opeisen als de consument de woning onder opschortende voorwaarden verkoopt aan de derde partij. Dan verandert immers de economische gerechtigdheid tot de woning. De bank beroept zich hierop.

Redelijkheid en billijkheid

- 3.3 De volgende vraag is of de bank haar medewerking aan de constructie mag weigeren door zich te beroepen op artikel 9.2 lid f (en mogelijk artikel 9.2 lid g in geval van het verlaten van de woning door de consument) van de algemene voorwaarden. De bank kan hier geen beroep op doen voor zover dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Dit volgt uit artikel 6:248 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW) (opgenomen in de bijlage). De maatstaf is niet of de weigering onredelijk of onbillijk is, maar of de weigering naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid *onaanvaardbaar* is. Dat brengt mee dat de commissie de nodige terughoudendheid toepast in de beoordeling hiervan.

De argumenten van de bank en de weerlegging van de consument

- 3.4 De bank heeft de volgende argumenten naar voren gebracht waarom zij weigert medewerking te verlenen aan verkoop van de woning onder opschortende voorwaarden aan de derde partij. Ten eerste heeft de constructie mogelijk invloed op de fiscale aftrekbaarheid van de hypotheekrente van de consument, omdat de consument in de constructie geen belang meer heeft bij de waardeontwikkeling van de woning. In de Wet inkomstenbelasting 2001 is belang bij de waardeontwikkeling van de woning vereist gesteld voor hypotheekrenteaftrek.

De consument heeft hiertegen ingebracht dat, ook als hij geen recht meer heeft op hypotheekrenteaf trek, het aanbod van de derde partij financieel gunstig blijft voor de consument.

- 3.5 Ten tweede wijst de bank erop dat de wachtperiode in de constructie een bezwaar vormt. Aanvankelijk heeft de consument een offerte van de derde partij ontvangen waarin vermeld is dat de juridische levering plaatsvindt twee jaar na het intreden van een opschortende voorwaarde (zoals overlijden of een verhuizing van de consument). Later heeft de derde partij een nieuwe offerte uitgebracht met een wachtperiode van één jaar. Beide periodes vindt de bank niet wenselijk, omdat in die periode de betalingen van de derde partij aan de consument stoppen, maar de woonlasten nog wel moeten worden voldaan. Bovendien staat de woning gedurende de wachtperiode leeg en leegstand is een opeisingsgrond voor de bank (zie overweging 2.1). Ook zal de bank pas na afloop van de wachtperiode aflossing van de openstaande schuld ontvangen. De consument heeft hierop gereageerd dat de wachttijd mogelijk verkort kan worden. Dat blijkt ook uit de verkorting van de wachtperiode in de tweede offerte van de derde partij, van twee jaar naar één jaar. Ook voorziet de consument niet dat de bank na verkoop onder opschortende voorwaarden meer risico gaat lopen.
- 3.6 Verder heeft de bank erop gewezen dat bij overlijden van de consument de maandelijkse betalingen van de derde partij stopgezet worden en dat zijn erfgenamen dus geen vergoeding ontvangen, maar wel gedurende de wachtperiode de maandlasten voor de hypothecaire geldlening moeten voldoen. De consument stelt dat de bank zich hierom niet hoeft te bekommeren, want hij heeft twee volwassen kinderen waarmee hij al jaren geen contact heeft. Dat zal in de toekomst ook niet veranderen. De consument maakt nu liever zelf gebruik van zijn eigen vermogen, dat grotendeels aan overwaarde in de woning zit, om in zijn resterende tijd nog leuke dingen te kunnen ondernemen, dan dat hij nu iets reserveert voor zijn erfgenamen.
- 3.7 Daarnaast heeft de bank erop gewezen dat een eventuele restschuld op de einddatum van de hypothecaire geldlening mogelijk alleen bij de bank geherfinancierd kan worden, omdat een eventuele (in de stukken genoemde en door de derde partij voorgestelde) cessie van de vordering geen gangbare praktijk is. Als herfinancieren niet mogelijk is, moet de consument de hypothecaire geldlening in één keer aflossen. Die aflossing kan de consument dan niet doen uit de verkoop van de woning, omdat hij die reeds verkocht heeft aan de derde partij. Hierop heeft de consument gereageerd dat hij dit risico kan bespreken met de derde partij en dat hier mogelijk rekening mee kan worden gehouden in de overeenkomst.
- 3.8 Volgens de bank zou zij vanwege het voorgaande in strijd met haar zorgplicht jegens de consument handelen als zij zou instemmen met verkoop onder opschortende voorwaarden aan de derde partij. De derde partij kan er voordeel bij hebben als overlijden of verhuizing eerder intreedt dan de einddatum van de maandelijkse betalingen, maar de consument draagt het risico van het niet intreden van de opschortende voorwaarden binnen de periode van de betalingen door de derde partij.

De consument stelt dat de bank haar zorgplicht niet zou verzaken, want de constructie is voor de consument juist heel gunstig. Hij komt niet in aanmerking voor een verzilver-hypotheek en kan op deze manier toch van zijn overwaarde profiteren met een groot bedrag ineens en een maandelijkse uitkering tot zijn eventueel 100^{ste} levensjaar. Wat betreft de eventuele waardevermindering van de woning in de toekomst is dat voor de consument niet belangrijk, omdat in zijn laatste hemd geen zakken zitten en hij nu leeft.

- 3.9 Tot slot heeft de bank naar voren gebracht dat tijdens de wachtperiode de derde partij de maandlasten aan de bank zou voldoen, terwijl de bank de kredietwaardigheid en het klantprofiel van de derde partij niet getoetst heeft. Dat is in strijd met het acceptatiebeleid van de bank. En dat het overlijden van de consument een opeisingsgrond is (zie overweging 2.1).

De bank hoeft niet mee te werken

- 3.10 Op basis van de stellingen van de consument en de bank is de commissie van oordeel dat het standpunt van de bank naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar is. Uit het beroep van de bank op artikel 9.2 lid f van de algemene voorwaarden volgt dat de bank haar positie als schuldeiser wil beschermen ten opzichte van het onderpand. De gegeven feiten en omstandigheden bieden voor de commissie *onvoldoende* aanknopingspunten om vast te stellen dat de bank dat *niet* mag doen. De bank heeft een hoge mate van discretie om te bepalen aan welke constructies zij meewerkt of niet. De bank hoeft dus niet in te stemmen met de verkoop van de woning aan de derde partij waardoor de bank afstand doet van haar opeisingsbevoegdheid als genoemd in artikel 9.2 f/g van haar algemene voorwaarden. In het verlengde daarvan hoeft de bank niet in gesprek met de consument en de derde partij over aanpassingen van de overeenkomst tussen de consument en de derde partij. De vordering van de consument wordt daarom afgewezen.

Ambtshalve toetsing

- 3.11 Voor de beoordeling van de klacht is het beding artikel 9.2 leden e, f en g van de algemene voorwaarden 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.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering 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

Bijlage - Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Burgerlijk Wetboek (BW)

Artikel 6:248

(...)

2. Een tussen partijen als gevolg van de overeenkomst geldende regel is niet van toepassing, voor zover dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.