Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2023-0787

(mr. dr. ing. A.J. Verdaas, voorzitter en mr. P. Meijer, secretaris)

Datum uitspraak	20 oktober 2023
Klacht van	De heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], verder gezamenlijk te noemen de consumenten
Tegen	Quion 9 B.V., hodn Hypotrust, gevestigd te Capelle aan den IJssel, verder te noemen Hypotrust
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving en de algemene voorwaarden

Samenvatting

Meeneemregeling hypotheek. Partijen verschillen van mening over de vraag of de consumenten, al dan niet uit coulance, een beroep toekomt op de meeneemregeling zoals die is opgenomen in de toepasselijke hypotheekvoorwaarden. De commissie is van oordeel dat de consumenten geen beroep toekomt op de meeneemregeling. Ook bestaat er geen grondslag voor het toekennen van een schadevergoeding voor de door de consumenten gemaakte kosten. 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; 3) het verweerschrift van Hypotrust; 4) de repliek van de consumenten en 5) de dupliek van Hypotrust.

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 Hypotrust 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 In 2009 hebben de consumenten een hypothecaire geldlening (verder: hypotheek) afgesloten bij Hypotrust.

Op deze overeenkomst waren de Algemene voorwaarden voor een hypothecaire lening en hypotheek Hypotrust (AV2008), verder te noemen "de voorwaarden", van toepassing. In 2019 hebben de consumenten, bij het aflopen van de rentevaste periode, de rente voor hun hypotheek opnieuw vastgezet voor de duur van 20 jaar, tegen een percentage van 2,7%.

2.2 Op 14 april 2022 hebben de consumenten een nieuwe woning aangekocht. In de koopovereenkomst was opgenomen dat de overdracht van de woning op 1 augustus 2022 zou plaatsvinden. Er waren geen ontbindende voorwaarden in de koop-overeenkomst opgenomen.

2.3 De consumenten wensten hun bestaande hypotheek bij Hypotrust mee te verhuizen naar hun nieuwe woning. In de voorwaarden van Hypotrust was de mogelijkheid om de bestaande hypotheek mee te verhuizen / mee te nemen naar een nieuwe woning opgenomen in artikel 34. In dit artikel werd onder andere de voorwaarde gesteld dat de geldnemer, om gebruik te kunnen maken van de verhuisregeling/meeneemregeling (verder: de meeneemregeling), de nieuwe lening zal gebruiken "om een woning te verwerven dat als onderpand zal dienen". De tekst van het volledige artikel 34 van de voorwaarden is opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

2.4 De adviseur van de consumenten heeft bij Hypotrust het verzoek ingediend gebruik te maken van de meeneemregeling. Op 15 juli 2022 ontvingen de consumenten een renteaanbod van Hypotrust. Hierbij heeft Hypotrust de consumenten verzocht nog verschillende documenten aan te leveren. De overdracht van de woning was inmiddels, op verzoek van de notaris, vervroegd naar 29 juli 2022. Omdat de adviseur de verwachting had dat de hypotheek niet tijdig rond zou komen hebben de consumenten, op advies van hun adviseur, besloten om de woning aan te kopen met een (hypothecaire) lening vanuit de B.V. van consument I. De bedoeling van de consumenten was om deze lening terug te betalen zodra de hypotheek bij Hypotrust rond was.

2.5 Toen Hypotrust op 23 augustus 2022 van de adviseur van de consumenten vernam dat de woning waarvoor de meeneemregeling was aangevraagd reeds het eigendom was van de consumenten, heeft Hypotrust laten weten dat de meeneemregeling niet langer van toepassing was, omdat niet langer aan de hiervoor geldende voorwaarden werd voldaan. Hypotrust heeft de aanvraag van de consumenten dan ook afgewezen.

2.6 Hierop heeft de adviseur van de consumenten namens hen een klacht ingediend bij Hypotrust. Hypotrust heeft de klacht afgewezen. Omdat een verdere uitwisseling van standpunten tussen partijen niet tot een oplossing van het geschil heeft geleid, hebben de consumenten een klacht ingediend bij Kifid.

De klacht en vordering

2.7 De commissie begrijpt de klacht van de consumenten zo dat zij de commissie vragen om te oordelen dat de meeneemregeling in hun situatie van toepassing is, zodat Hypotrust verplicht is deze na te komen. Daarnaast vorderen de consumenten een schadevergoeding van € 5.500,- voor gemaakte advies- en bemiddelingskosten, taxatiekosten en kosten voor een inkomensrapport. De consumenten voeren het volgende aan.

2.8 De consumenten maken Hypotrust het verwijt dat de aanvraag van de hypotheek zo lang geduurd heeft. Hypotrust vroeg telkens om nieuwe stukken, waardoor het niet lukte om de hypotheek rond te krijgen voor de vastgestelde datum van overdracht van de woning. De consumenten hebben daarom de koopprijs van de woning moeten "voorschieten", waardoor zij nu niet meer zouden voldoen aan de voorwaarden om gebruik te kunnen maken van de meeneemregeling.

2.9 De consumenten vragen Hypotrust om een uitzondering te maken op de voorwaarden, omdat er sprake is van een bijzondere situatie.

Het verweer

2.10 Hypotrust heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consumenten. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Waar het om gaat

3.1 De vraag die de commissie dient te beantwoorden is of de consumenten een beroep toekomt op de meeneemregeling en Hypotrust verplicht kan worden de consumenten hier alsnog gebruik van te laten maken. De commissie is van oordeel dat de consumenten geen beroep op de meeneemregeling toekomt en licht hieronder toe waarom niet.

Het juridisch toetsingskader

3.2 Van belang is dat een kredietverstrekker de bepalingen in consumenten-overeenkomsten duidelijk en begrijpelijk moet opstellen. Bij twijfel over de betekenis van een bepaling gaat daarom de voor de consument meest gunstige uitleg voor. Dit is de zogenoemde contra proferentem-regel, die is opgenomen in artikel 6:238 lid 2, tweede zin, van het Burgerlijk Wetboek (verder: BW).

Kunnen de consumenten een beroep doen op de meeneemregeling?

3.3 Naar het oordeel van de commissie kan de in artikel 34.1 onder d opgenomen voorwaarde, dat de geldnemer de nieuwe lening gebruikt "om een woning te verwerven dat als onderpand zal dienen", niet anders uitgelegd worden dan dat de situatie van de consumenten hier niet onder valt. De woning waarvoor de lening is aangevraagd is immers al het eigendom van de consumenten en van het "met de nieuwe lening *verwerven* van een woning", is daardoor geen sprake meer. Nu er geen twijfel over de betekenis en/of uitleg van de betreffende bepaling bestaat, komt de commissie ook niet toe aan toepassing van de contra-proferentemregel.

3.4 De consumenten stellen dat door toedoen van Hypotrust de aanvraag zo lang geduurd heeft en de vastgestelde datum voor overdracht van de woning niet gehaald kon worden. De commissie begrijpt deze stelling van de consumenten zo dat zij hiermee bedoelen te zeggen dat zij alsnog gebruik zouden moeten kunnen maken van de meeneemregeling, nu het aan Hypotrust te wijten is dat zij niet (meer) aan de voorwaarden hiervoor voldoen. De commissie kan uit de stukken in het dossier niet concluderen dat het aan Hypotrust te wijten is dat de datum van 29 juli 2022 niet gehaald werd. Niet kan worden vastgesteld dat Hypotrust onnodige informatie heeft opgevraagd en/of onnodig lang over de beoordeling van de aanvraag gedaan heeft. Op 28 juni 2022 heeft Hypotrust de eerste aanvraag ontvangen. Op 11 juli 2022 is er een tweede aanvraag met een nieuwe financieringsopzet ontvangen door Hypotrust. Op 15 juli 2022 heeft Hypotrust een renteaanbod uitgebracht, welk renteaanbod zij op 29 juli getekend retour ontvangen heeft. Op dat moment was de woning reeds aangekocht met behulp van een lening vanuit de B.V. van consument I. De commissie is dan ook van oordeel dat het niet aan Hypotrust te wijten is dat de vastgestelde datum voor overdracht van de woning niet gehaald werd en de consumenten ten tijde van de overdracht (nog) niet aan de voorwaarden van de meeneemregeling voldeden, zodat ook deze stelling geen grondt biedt om te oordelen dat Hypotrust het beroep op de meeneemregeling onterecht heeft afgewezen.

3.5 De consumenten hebben Hypotrust (achteraf) verzocht om in deze bijzonder situatie af te wijken van de voorwaarden en hen toch gebruik te laten maken van de meeneemregeling. De commissie begrijpt dit verzoek van de consumenten als een coulanceverzoek. Hoewel in de situatie van de consumenten sprake is geweest van een bijzonder ongelukkige samenloop van omstandigheden, als gevolg waarvan de consumenten geen gebruik meer konden maken van de meeneemregeling, brengt dit niet met zich mee dat van Hypotrust verwacht mag worden dat zij een uitzondering maakt op de voorwaarden en de consumenten toch de mogelijkheid biedt om gebruik te maken van de meeneemregeling.

Is Hypotrust schadeplichtig jegens de consumenten?

3.6 Hypotrust kan echter – ondanks dat de aanvraag terecht is afgewezen – toch schadeplichtig zijn jegens de consumenten, als blijkt dat de consumenten als gevolg van enige tekortkoming van Hypotrust schade hebben geleden.

3.7 Nu het, gelet op hetgeen hiervoor opgenomen in overweging 3.4, niet aan Hypotrust te wijten is dat de aanvraag zo lang geduurd heeft dat de vastgestelde datum voor overdracht van de woning niet gehaald werd, is Hypotrust ook niet schadeplichtig jegens de consumenten. De gemaakte advies- en bemiddelingskosten, taxatiekosten en kosten voor het inkomensrapport, dienen dan ook voor rekening van de consumenten te blijven. Hierbij merkt de commissie nog het volgende op.

3.8 De taxatiekosten zijn pas gemaakt na 29 juli 2022. Deze kosten zouden waarschijnlijk niet zijn gemaakt als de consumenten hadden geweten dat zij geen gebruik konden maken van de meeneemregeling. Hypotrust was op dat moment echter nog niet op de hoogte van het feit dat de woning reeds het eigendom was van de consumenten en het kan Hypotrust dan ook niet verweten worden dat zij de consumenten om een taxatie-rapport gevraagd heeft. Ook deze kosten blijven derhalve voor rekening van de consumenten.

3.9 Gelet op al het voorgaande concludeert de commissie dat de consumenten geen beroep toekomt op de meeneemregeling. Ook bestaat er geen grondslag voor het toekennen van een schadevergoeding voor de door de consumenten gemaakte kosten.

Ambtshalve toetsing

3.10 Voor de beoordeling van de klacht is het beding in artikel 34.1 van de 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 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 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

Bijlage - Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving en de algemene voorwaarden

Relevante artikelen uit het Burgerlijk Wetboek (BW)

Artikel 6:238

1. (…)

2. Bij een overeenkomst als bedoeld in de artikelen 236 en 237 moeten de bedingen duidelijk en begrijpelijk zijn opgesteld. Bij twijfel over de betekenis van een beding, prevaleert de voor de wederpartij gunstigste uitleg.

Relevante artikelen uit de algemene voorwaarden voor een hypothecaire lening en hypotheek Hypotrust (AV2008)

34 Meeneemregeling en verhuisregeling

34.1 In geval de Geldnemer het Verschuldigde volledig heeft voldaan aan de Geldverstrekker ten gevolge van de verkoop en juridische levering aan een derde van het Onderpand, is de Geldnemer gerechtigd tot het verkrijgen van een nieuwe Lening van de Geldverstrekker tot ten hoogste (het restant van de hoofdsom, direct voorafgaand aan het moment van volledige aflossing van) de oude Lening. De Rente voor deze nieuwe Lening is (gedurende een periode die tenminste gelijk is aan de resterende termijn van de Rentevastperiode van de oude Lening minus de tijd die gelegen is tussen het moment van volledige aflossing van de oude Lening en verstrekking van de nieuwe Lening) gelijk aan de Rente van de afgeloste Lening ten tijde van de aflossing. De Looptijd van de nieuwe Lening is gelijk aan de resterende Looptijd van de oorspronkelijk overeengekomen Looptijd, tenzij de Geldnemer en de geldverstrekker nadien anders mochten zijn overeengekomen. De Geldnemer heeft dit recht uitsluitend indien:

(a) de Geldnemer zulks schriftelijk tenminste 30 kalenderdagen voor de volledige betaling van de oude Lening heeft meegedeeld aan de Geldverstrekker;

(b) tussen de volledige betaling van de oude Lening en verstrekking van de nieuwe Lening, een periode van minder dan 6 kalendermaanden is verstreken;

(c) het conform de geldende voorwaarden van de (levens)verzekering toegestaan is om de waarde opbouw van de aan de Lening verbonden (levens)verzekering waarvan de spaarpremies worden belegd bij de Geldverstrekker, ongewijzigd (dan wel op door de Geldverstrekker schriftelijk goedgekeurde gewijzigde condities) te laten doorlopen en zulks ook geschiedt;

(d) de Geldnemer de nieuwe Lening gebruikt om een woning te verwerven dat als Onderpand zal dienen;

(e) de verhouding tussen de executiewaarde van het (nieuwe) Onderpand en de hoofdsom van de nieuwe Lening in overeenstemming is met de alsdan geldende acceptatienormen van de Geldverstrekker voor soortgelijke nieuw te verstrekken leningen; en

(f) door de Geldnemer wordt voldaan aan de in de Offerte voor de nieuwe Lening geldende voorwaarden en bepalingen, als ook door de Geldverstrekker aan te wijzen voorwaarden en bepalingen zoals deze golden voor de oude Lening.