

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0021

(mr. dr. ing. A.J. Verdaas, voorzitter en mr. K. van Oort, secretaris)

Datum uitspraak	13 januari 2025
Klacht van	De heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

De consumenten stellen dat zij schade hebben geleden, doordat de bank de hypotheek-offerte heeft ingetrokken. Zij voldeden aan de daarin gestelde voorwaarden en hebben nu tegen een hogere rente elders een hypothecaire geldlening moeten afsluiten. De bank stelt zich op het standpunt dat de consumenten niet aan de voorwaarden uit de hypotheek-offerte hebben voldaan en dat deze daarom terecht is ingetrokken. Dit verweer slaagt. 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 en 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 bij de bank een hypothecaire geldlening aangevraagd voor de financiering van hun nieuwe woning.
- 2.2 De bank heeft op 25 mei 2023 een hypotheekofferte uitgebracht (hierna: de offerte). In de offerte staat onder meer het volgende:

“(…) Voordat uw hypotheekakte passeert, moet u de volgende kredieten uit eigen middelen hebben afgelost en beëindigd:

Aflopend krediet met een kredietlimiet/inschrijvingsbedrag van € 12.500,00.

Doorlopend krediet met een kredietlimiet/inschrijvingsbedrag van € 2.500,00.

Stuurt u ons hiervan een bewijs.

(...)

Deze offerte is uitgebracht op basis van onderstaande afspraken. U moet aan deze afspraken voldoen, uiterlijk drie weken voordat u de hypotheekakte ondertekent.

Wanneer u zich niet aan deze afspraken houdt, heeft ING het recht om de kredietovereenkomst te beëindigen. (...)"

- 2.3 Op 5 juni 2023 hebben de consumenten de hypotheekofferte ondertekend, waarmee een overeenkomst tot stand is gekomen tussen partijen.
- 2.4 Op 12 juni 2023 hebben de consumenten de onder 2.2 genoemde kredieten afgelost en hiervan bewijs toegezonden aan de bank.
- 2.5 Op 12 juni 2023 hebben de consumenten daarnaast een nieuwe kredietovereenkomst voor een bedrag van € 15.000,- afgesloten.
- 2.6 De bank heeft de consumenten vervolgens laten weten dat zij de hypothecaire geldlening niet zal verstrekken, omdat uit hertoetsing is gebleken dat de onder 2.2 genoemde kredieten niet uit eigen middelen zijn afgelost, maar met het onder 2.5 genoemde krediet.

De klacht en vorderingen

- 2.7 De consumenten vorderen betaling van een bedrag van € 13.112,-, te vermeerderen met de wettelijke rente over € 285,- vanaf 5 juni 2023 en terugbetaling van de advieskosten.
- 2.8 De consumenten leggen hieraan het volgende ten grondslag. Zij hebben de kredieten genoemd in de hypotheekofferte uit eigen middelen afgelost en hiervan een bewijs aan de bank toegezonden. Het krediet van € 15.000,- is pas na het ondertekenen van de hypotheekofferte afgesloten en mag dus geen invloed hebben op de geldigheid van de hypotheekofferte. De bank mag na het ondertekenen van de offerte geen nieuwe voorwaarden meer stellen en doet dat nu wel. Doordat de bank de afspraken uit de offerte niet is nagekomen, hebben de consumenten elders een hypothecaire geldlening met een hoger rentepercentage moeten afsluiten. Over een periode van tien jaar lijdt dit tot een schade van € 13.112,-.

Het verweer

- 2.9 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

- 3.1 De vraag die de commissie moet beantwoorden is of de consumenten aan de voorwaarden uit de offerte hebben voldaan. Naar het oordeel van de commissie is dit niet het geval en mocht de bank de offerte daarom intrekken. De commissie zal deze beslissing hierna toelichten.
- 3.2 De commissie stelt voorop dat de bewijslast van de stelling dat zij aan de voorwaarden uit de offerte hebben voldaan op grond van artikel 150 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering op de consumenten rust. Dit betekent dat het aan de consumenten is om aan te tonen dat zij de onder 2.2 genoemde kredieten uit eigen middelen hebben afgelost, en niet met het onder 2.5 genoemde krediet.
- 3.3 Naar het oordeel van de commissie hebben de consumenten dit standpunt onvoldoende onderbouwd. De consumenten hebben ondanks daarnaar expliciet te zijn gevraagd niet duidelijk toegelicht waar het nieuwe krediet voor is gebruikt, als dat niet is gebruikt voor de aflossing van de onder 2.2 genoemde kredieten. De consumenten hebben daartoe enkel aangegeven dat het een verhoging van hun bestaande hypothecaire geldlening in Duitsland zou zijn en dat deze is gebruikt *“voor persoonlijke doelen welke met de woning in Duitsland te maken hebben”*. Enige onderbouwing hiervan ontbreekt. De consumenten geven daarnaast aan dat zij de bank geen bewijs hebben toegezonden dat de kredieten uit eigen middelen zijn afgelost, omdat de bank daar nooit om heeft gevraagd. Deze stelling kan de commissie niet volgen. De consumenten wisten immers dat de bank de hypothecaire geldlening niet (langer) wilde verstrekken, omdat de kredieten volgens de bank niet uit eigen middelen waren afgelost. Als de consumenten van mening waren dat dit niet klopte, dan had het op hun weg gelegen daarvan bewijs te leveren. In de offerte staat bovendien vermeld dat de consumenten een bewijs dienen toe te sturen dat de kredieten uit eigen middelen zijn afgelost. Zij hebben ook nu nog altijd geen onderbouwing aangeleverd van hun stelling dat zij deze kredieten uit eigen middelen hebben afgelost. Uit het feit dat de kredieten zijn afgelost en beëindigd kan de commissie nog niet de conclusie verbinden dat dit uit eigen middelen is gebeurd. Te meer niet omdat de consumenten op dezelfde dag dat zij de kredieten hebben ingelost, ook een nieuw krediet hebben afgesloten.
- 3.4 De commissie kan gezien het voorgaande dan ook niet vaststellen dat de consumenten de kredieten uit eigen middelen hebben afgelost, zoals is overeengekomen met de bank. Naar het oordeel van de commissie hebben de consumenten dan ook niet voldaan aan de voorwaarden uit de hypotheekofferte en was de bank ook niet gehouden uitvoering te geven aan die overeenkomst, door de consumenten een hypothecaire geldlening te verstrekken. Dit leidt ertoe dat de vorderingen worden afgewezen.

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