Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2026-0654

(mr. dr. D.P.C.M. Hellegers, voorzitter en mr. R. van Oosterhout, secretaris)

Datum uitspraak	8 juli 2026
Klacht van	De heer [consument 1] en mevrouw [consument 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	ASN Bank N.V., gevestigd te Utrecht, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering 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 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 hebben gekozen voor een niet-bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. De kern

De consumenten hebben sinds 21 juli 2021 een hypothecaire geldlening (hierna: de geldlening) bij de bank voor een recreatiewoning. In deze overeenkomst is een huurbeding opgenomen over de maximaal toegestane periode van verhuur van de recreatiewoning. De consumenten klagen erover dat de bank structureel misleidende informatie over dit huurbeding aan hen heeft verstrekt en daarmee haar zorgplicht heeft geschonden. Daarom vorderen zij van de bank een schadevergoeding van € 225.000,-. De commissie oordeelt dat de consumenten niet zijn misleid en wijst de vordering af.

3. De beoordeling

3.1 De consumenten stellen misleid te zijn door de bank. Bij hun eerste aanvraag in 2021 zijn zij het volgende huurbeding overeengekomen: *U mag uw recreatiewoning tijdelijk verhuren. Voor maximaal 60 dagen per jaar en niet langer dan 4 weken achter elkaar. U houdt zich daarbij aan de regels die de gemeente in deze stelt. U heeft een opstalverzekering voor uw recreatiewoning die ook tijdelijke verhuur verzekert.* Het huurbeding staat in de bindende offerte van 2 juli 2021 en in de notariële hypotheekakte van 22 juli 2021.

Dat verhuur van de recreatiewoning zonder schriftelijke toestemming toegestaan is, was voor de consumenten een doorslaggevende factor om de geldlening bij de bank af te sluiten.

3.2 De consumenten stellen dat het huurbeding in de ontwerpakte van 13 juli 2021, die de bank naar de notaris heeft gestuurd, een ander huurbeding is dan in de offerte van 2 juli 2021 is opgenomen. De bank betwist deze stelling niet. In de ontwerpakte wordt verhuur namelijk geheel verboden. De consumenten stellen dat hier sprake is geweest van misleiding. Het staat niet ter discussie dat na die vaststelling de notaris het huurbeding van de offerte in de definitieve hypotheekakte heeft opgenomen in plaats van het huurbeding uit de ontwerpakte. Het huurbeding uit de offerte van 2 juli 2021 is namelijk wat tussen partijen is overeengekomen. Ook dit staat tussen partijen niet ter discussie.

3.3 In 2025 hebben de consumenten een verhoging van de geldlening aangevraagd bij de bank. Bij de afwijzing van de verhoging van de geldlening in 2025 heeft de bank volgens de consumenten ten onrechte medegedeeld dat de recreatiewoning niet verhuurd mag worden zonder schriftelijke toestemming van de bank. Ook door deze mededeling van de bank voelen de consumenten zich misleid. Zij hebben juist voor de bank gekozen, omdat zij dan hun recreatiewoning zonder schriftelijke toestemming van de bank mochten verhuren. Na deze mededeling lijkt dit niet te kloppen.

3.4 De commissie stelt vast dat er sprake is geweest van een misverstand tussen partijen, maar niet van (bewuste) misleiding. De bank heeft in augustus 2025 erkend dat de mededeling niet klopte, daar toen reeds haar excuses voor aangeboden en toen ook al toegelicht dat verhuur zonder schriftelijke toestemming is toegestaan voor een periode van maximaal 60 dagen en niet langer dan 4 weken achter elkaar. Van misleiding is daarom geen sprake.

3.5 Nu is komen vast te staan dat de gestelde misleiding omtrent het huurbeding voortkomt uit een misverstand, is er geen grond voor schadevergoeding. Voorts is het de commissie niet gebleken dat de consumenten door dit misverstand schade hebben geleden.

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 van de geschillencommissie te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen/.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

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