Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2026-1128

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

Datum uitspraak	4 november 2026
Klacht van	De consument
Tegen	Obvion N.V., gevestigd te Heerlen, verder te noemen Obvion
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden

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) het verweerschrift van Obvion; 3) de repliek van de consument en 4) de dupliek van Obvion.

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 heeft gekozen voor een niet-bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. De kern

De consument heeft in 2021 een hypothecaire geldlening afgesloten bij Obvion met een meeneemregeling. In 2025 wenste de consument gebruik te maken van de meeneemregeling bij de aankoop van een nieuwe woning. Obvion heeft daarop een nieuwe hypotheekofferte uitgebracht, die door de consument is ondertekend. Obvion heeft daarbij de eis gesteld dat de consument een hoger bedrag per maand zou gaan aflossen, omdat hij binnen 10 jaar de pensioengerechtigde leeftijd zou bereiken. De consument stelt dat Obvion deze eis niet had mogen stellen, omdat geen sprake is van een nieuwe overeenkomst of gewijzigde financiële positie, maar alleen van een gewijzigd onderpand. Hij vordert daarom dat de eis tot extra aflossing komt te vervallen. De commissie is van oordeel dat sprake is van een nieuwe overeenkomst en dat Obvion deze aanvraag opnieuw aan haar beleid mocht toetsen. Op basis van dit beleid mocht zij de eis stellen dat de consument een hoger bedrag zou gaan aflossen. De vordering wordt daarom afgewezen.

3. De beoordeling

Tussen partijen is een nieuwe overeenkomst tot stand gekomen

3.1 Op de overeenkomst uit 2021 zijn de Algemene Voorwaarden Obvion Woon Hypotheek (versie september 2019) van toepassing verklaard (hierna: de algemene voorwaarden). De meeneem-regeling waarop de consument zich beroept is opgenomen in artikel 27 van de algemene voorwaarden (zie bijlage). Uit dit artikel blijkt dat de meeneemregeling inhoudt dat de consument de rentevoorwaarden op zijn hypothecaire geldlening (onder voorwaarden) mag meenemen naar een nieuwe hypothecaire geldlening, als hij het onderpand waarop de hypotheek is gevestigd verkoopt en de daarvoor geldende geldlening terugbetaalt. Daarnaast is bepaald dat om in aanmerking te komen voor de meeneemregeling binnen drie maanden na het terugbetalen van de huidige geldlening een aanvraag voor een nieuwe geldlening moet worden gedaan, waarbij moet zijn voldaan aan de financieringscriteria die Obvion op dat moment hanteert voor soortgelijke leningen.

3.2 Naar het oordeel van de commissie is niet overeengekomen en mocht de consument er ook niet gerechtvaardigd op vertrouwen dat hij zonder aanvullende voorwaarden gebruik kon maken van de meeneemregeling. Er is immers duidelijk bepaald dat het gebruik van de meeneemregeling inhoudt dat een nieuwe hypothecaire geldlening moet worden aangevraagd en dat voor verstrekking daarvan moet zijn voldaan aan de financieringscriteria die op dat moment gelden. De meeneemregeling ziet blijkens de overeenkomst alleen op het meenemen van de geldende rentecondities. Uit de overeenkomst blijkt niet dat de consument het recht heeft om het onderpand van de hypothecaire geldlening te wijzigen. Het voorgaande brengt met zich mee dat bij verhuizing niet slechts sprake is van een wijziging van het onderpand, zoals de consument stelt, maar dat een nieuwe overeenkomst wordt gesloten.

3.3 De consument beroept zich nog op artikel 3:260 Burgerlijk Wetboek (BW), omdat daaruit zou blijken dat sprake is van een puur notarieel technische handeling die volgt uit het accessoire karakter van het hypotheekrecht (artikel 3:227 BW). De commissie overweegt daartoe als volgt. Artikel 3:260 BW omschrijft hoe een recht van hypotheek wordt gevestigd. Anders dan de consument stelt, zegt het niets over de wijziging van een onderpand en geeft het daartoe ook geen recht. Artikel 3:227 BW bepaalt niet meer dan dat het recht van hypotheek een beperkt recht is, strekkende om op de daaraan onderworpen goederen een vordering tot voldoening van een geldsom bij voorrang boven andere schuldeisers te verhalen.

Ook hieruit volgt geen recht om het onderpand te wijzigen. Ook overigens blijkt nergens uit dat de consument het recht had om het onderpand te wijzigen.

3.4 Het voorgaande leidt tot de conclusie dat bij gebruikmaking van de meeneemregeling een nieuwe overeenkomst dient te worden gesloten. Tussen partijen is met de ondertekening van de hypotheekofferte ook daadwerkelijk een nieuwe overeenkomst tot stand gekomen.

Obvion heeft in beginsel contracts- en beleidsvrijheid

3.5 Uitgangspunt bij het sluiten van een (nieuwe) overeenkomst is dat Obvion in beginsel de (beleids-)vrijheid heeft om te bepalen of, en onder welke voorwaarden, zij een hypothecaire geldlening aan de consument wenst te verstrekken. Deze contracts- en beleidsvrijheid kan worden beperkt als sprake is van misbruik van bevoegdheid, schending van de geldende wet- en regelgeving of als Obvion in de gegeven omstandigheden een naar de maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare wijze gebruik maakt van deze vrijheid. De commissie past de nodige terughoudendheid toe bij een beroep op deze beperking.

Obvion mocht de eis stellen dat de consument extra zou gaan aflossen

3.6 De commissie is van oordeel dat geen sprake is van misbruik van bevoegdheid of schending van de geldende wet- en regelgeving en dat de gestelde eis ook niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Daartoe overweegt zij als volgt.

3.7 De bank heeft de nieuwe aanvraag getoetst aan de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (hierna: TRHK). De bank is bij het verstrekken van hypothecaire geldleningen gebonden aan hetgeen in deze regeling is bepaald. Deze regeling bepaalt in artikel 2 lid 5 dat het pensioen-inkomen moet worden meegewogen, als een consument binnen 10 jaar de pensioen-gerechtigde leeftijd bereikt. Tussen partijen is niet in geschil dat dit toetsingskader op zichzelf juist is toegepast.

3.8 De consument stelt zich op het standpunt dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat Obvion de TRHK (op deze wijze) heeft toegepast, omdat volgens hem geen sprake is van een hoger risico dan in 2021 en het pensioeninkomen ook op dat moment al bekend was. Dat het pensioeninkomen ook in 2021 al bekend was is niet relevant. Op dat moment was er nog geen sprake van dat de consument binnen 10 jaar de pensioengerechtigde leeftijd zou bereiken en hoefde dit inkomen volgens de TRHK dus niet te worden meegewogen. In 2025 was dit anders en diende Obvion dit inkomen wel mee te wegen. De stelling van de consument dat geen sprake is van een gewijzigde situatie is dan ook onjuist, omdat hij inmiddels binnen 10 jaar de pensioengerechtigde leeftijd bereikt. Daarvan was in 2021 nog geen sprake, zodat de situatie in 2025 niet gelijk was aan die in 2021.

3.9 Dat de consument zelf meent dat er geen sprake is van een hoger risico dan in 2021 is eveneens niet relevant.

Tussen partijen is niet in geschil dat toepassing van de TRHK leidde tot een inkomenstekort op de pensioengerechtigde leeftijd. In zoverre is er dus wel degelijk sprake van een ander (hoger) risico op overkreditering dan in 2021. Obvion heeft voorgesteld dit op te lossen door de looptijd van de hypothecaire geldlening te verkorten. Dit leidde tot een versnelde aflossing en een verhoogd maandbedrag. De consument is hiermee door het ondertekenen van de hypotheek-offerte akkoord gegaan. Zoals hiervoor is overwogen is Obvion gebonden aan hetgeen is bepaald in de TRHK, zodat het volgen van hetgeen hierin is bepaald al om die reden niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

3.10 Het voorgaande leidt ertoe dat Obvion de eis mocht stellen dat de consument een hoger maandbedrag zou gaan aflossen. De vordering wordt afgewezen.

Ambtshalve toetsing

3.11 Voor de beoordeling van de klacht is het beding in artikel 27 van de algemene voorwaarden van belang. De commissie moet dit beding op eigen initiatief toetsen aan het consumentenrecht en oordeelt dat het daarmee niet in strijd is.

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

Bijlage - Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden

Artikel 27 **Wat is de verhuisfaciliteit?**

1. Als u de woning (het onderpand waarop u recht van hypotheek aan Obvion heeft verleend) verkoopt en de daarvoor lopende geldlening terugbetaalt, geldt het volgende:
   a. Koopt u een andere woning in Nederland die u als hoofdverblijf gaat gebruiken? Dan mag u de rentevoorwaarden die met u zijn afgesproken meenemen tot maximaal het bedrag van het leningdeel dat u terugbetaalt bij de verkoop. Dit noemt Obvion de meeneemregeling. Dit betekent dat het rentepercentage en de resterende rentevaste periode van de terugbetaalde geldlening gaan gelden voor een nieuwe geldlening, op voorwaarde dat de hypotheeksoort niet wijzigt. Bij de meeneemregeling kan er wel sprake zijn van een gewijzigde tariefgroep en/of hypotheekvorm waardoor het rentepercentage kan wijzigen.
   b. U kunt de rentevoorwaarden die met u zijn afgesproken doorgeven tot maximaal het bedrag van het leningdeel dat u terugbetaalt bij de verkoop. Dit noemt Obvion de doorgeefregeling. Dit betekent dat u het rentepercentage en de restant rentevaste periode van uw terugbetaalde geldlening doorgeeft aan de koper van uw woning, op voorwaarde dat de hypotheeksoort niet wijzigt. Bij de doorgeefregeling kan er wel sprake zijn van een gewijzigde tariefgroep en/ of hypotheekvorm, waardoor het rentepercentage kan wijzigen.

   Deze twee mogelijkheden samen noemt Obvion de verhuisfaciliteit.

   Wilt u in aanmerking komen voor de verhuisfaciliteit? Dien dan binnen drie maanden na het terugbetalen van uw huidige geldlening bij Obvion een aanvraag in voor een nieuwe geldlening. Hierbij moet voldaan zijn aan de financieringscriteria die Obvion op dat moment hanteert voor soortgelijke leningen.