Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2012-291 d.d. 17 oktober 2012
(mr. R.J. Paris, voorzitter, mr. J.W.H. Offerhaus en mevrouw mr. A.M.T. Wigger, leden en mevrouw mr. F. Faes, secretaris)

Samenvatting
:
Consumenten stellen hun (voormalige) hypotheekgever ervoor aansprakelijk dat zij geen gebruik hebben kunnen maken van de verhuisregeling. Doordat Consumenten bij de hypotheekgever het vertrouwen hebben gewekt dat zij elders een overbruggingslening zouden afsluiten en op die wijze gebruik zouden maken van de verhuisregeling en het ontstane probleem daarmee opgelost leek, is de Commissie van oordeel dat Consumenten niet in redelijkheid meer het recht toekomt om zich in een later stadium te beklagen over een tekortschieten aan de zijde van de hypotheekgever. De vordering wordt afgewezen.

1. Procedure

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:
- het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- het verzoek tot geschillenbeslechting van Consumenten;
- het verweerschrift van Aangeslotene;
- de repliek van Consumenten; en
- de dupliek van Aangeslotene.

De Commissie stelt vast dat tussenkomst van de Ombudsman Financiële Dienstverlening niet tot oplossing van het geschil heeft geleid en dat partijen het advies van de Commissie als bindend zullen aanvaarden.
Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 21 september 2012. Daar zijn partijen verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

2.1. Consumenten hebben in verband met de aankoop van een woning een hypothecaire geldlening afgesloten bij Aangeslotene. Eind 2009 hebben Consumenten deze woning verkocht en hebben zij een nieuwe woning gekocht. Het transport van de oude woning zou op 1 juni 2010 plaatsvinden. Het transport van de nieuwe woning zou op 1 april 2010 plaatsvinden.

2.2. In verband met de aankoop van de nieuwe woning heeft de tussenpersoon van Consumenten in oktober 2009 bij Aangeslotene een offerte voor een hypothecaire geldlening aangevraagd met beroep op de op hun bestaande geldlening van toepassing zijnde “verhuisregeling”. Daarbij heeft de tussenpersoon verzocht om verstrekking

van een geldlening per 1 april 2010, terwijl de geldlening ten behoeve van de oude woning pas per 1 juni 2010 volledig zou worden afgelost.

2.3. De in artikel 8 van de toepasselijke "*Voorwaarden voor een X Hypotheek, versie 0406*" (hierna: de Voorwaarden) opgenomen verhuisregeling bepaalt het volgende:

8 VERHUIZING

De voorwaarden met betrekking tot de einddatum van de rentevastheidsperiode en het rentepercentage die gelden voor de lening op het oude onderpand, kunt u bij verhuizing meenemen naar het nieuwe onderpand, tot een maximum leningbedrag gelijk aan de lening op het oude onderpand.

8.1 Het rentepercentage

Indien u gebruik maakt van de verhuisregeling kunt u bij het sluiten van een nieuwe lening kiezen tussen de volgende rentepercentages:

a. de dagrente voor nieuwe leningen indien de dagrente lager is dan de rente van de afgeloste oude lening;
b. de rente van de afgeloste oude lening indien deze rente lager is dan de normale dagrente voor nieuwe leningen.

Bij keuze voor de lage rente van de lening op het oude onderpand geldt dit percentage uitsluitend voor een nieuw leningdeel voor maximaal het resterende bedrag en gedurende de resterende rentevastheidsperiode van de oude lening.
Indien een nieuwe lening wordt gesloten met een hoofdsom die hoger is dan de lening op het oude onderpand, geldt voor het meerdere leningdeel de dagrente voor nieuwe leningen.

Indien het gewenste bedrag van de nieuwe lening lager is dan de restantschuld van de lening op het oude onderpand en/of de gewenste rentevastheidsperiode voor de nieuwe lening korter is dan de resterende rentevastheidsperiode van de oude lening, zal het verschil in bedrag en/of periode niet worden verdisconteerd bij de vaststelling van het rentepercentage voor de nieuwe lening door X.

Bij hypotheken met maandsvariabele rente geldt dat de nieuwe lening altijd wordt afgesloten tegen de normale dagrente voor nieuwe leningen.

Bij verhuizing kunnen de lopende spaarpolissen aan de nieuwe lening worden gekoppeld, door ze in een afzonderlijk leningdeel onder te brengen. Dit kan alleen indien de resterende looptijd van de polis korter is of gelijk is aan de looptijd van het betreffende nieuwe leningdeel.

De verhuisregeling is gekoppeld aan de lopende lening dan wel leningdelen. Dit betekent dat u uitsluitend van de verhuisregeling gebruik kunt maken, indien uw lopende lening nog niet is afgelost. Indien u gebruik wenst te maken van de verhuisregeling, dient dit uiterlijk 14 dagen voor het aflossen van de lopende hypotheek aangegeven te worden.

Indien twee leningen (de lening op uw oude onderpand en de lening op uw nieuwe onderpand) gelijktijdig naast elkaar lopen, wordt het maandelijkse verschil tussen de vaste rente die verschuldigd is en de variabele rente op moment van afsluiten van de lening op het nieuwe onderpand in rekening gebracht in de vorm van een afsluitprovisie op de nieuwe lening, vermenigvuldigd met het verwachte aantal maanden dat de leningen naast elkaar bestaan.

8.2 De (boetevrije) verhuisregeling

De verhuisregeling houdt in, dat u tegen de rentecondities van de oude lening een nieuw(e) lening(deel) kunt afsluiten voor de financiering van een nieuw onderpand.

2.4. Aangeslotene, die vanuit beleidsoverwegingen sinds 2008 geen nieuwe (hypothecaire) (overbruggings)leningen meer verstrekt, heeft per brief van 14 december 2009 aan de tussenpersoon van Consumenten medegedeeld dat zij de verhuisregeling zal toepassen, indien een andere financier op 1 april 2010 de bestaande hypothecaire geldleng aflost:

"*Indien een andere hypotheekverstrekker op 1 april 2010 de bestaande hypothecaire lening van X Hypotheken aflost, is X Hypotheken – indien leningnemers voldoen aan alle vereisten zoals genoemde in (met name artikel 8 van) de Voorwaarden – wel bereid leningnemers binnen een periode van 3 maanden vanaf 1 april 2010, een hypothecaire lening te verstrekken tegen dezelfde rentecondities als die van hun oude (bestaande) hypothecaire lening (de verhuisregeling).*"

2.5. Ook staat in de brief van 14 december 2009 vermeld dat Aangeslotene sinds 1 juli 2009 een gewijzigd acceptatiebeleid onder meer met betrekking tot de verhuisregeling heeft en dat vanaf die datum het volgende geldt ten aanzien van de verhuisregeling:
"Bij de verhuisregeling moet de huidige lening eerst worden afgelost. De hypotheekakte ten behoeve van de aan de te kopen woning dient binnen 3 maanden na deze aflossing te passeren. Een verzoek voor de verhuisregeling dient, schriftelijk, uiterlijk 14 dagen voor aflossing van de huidige lening bij X Hypotheken te zijn binnengekomen. Er vindt een volledige acceptatietoets plaats."

2.6. In de brief van 26 februari 2010 van de rechtshulpverlener van Consumenten aan Aangeslotene staat vermeld:
"*Het is een misvatting dat cliënten u verzoeken een overbruggingshypotheek te verstrekken. Dit doen zij niet. Zij zullen voor de periode van twee maanden een overbruggingshypotheek via een andere geldverstrekker nemen op hun toekomstige nieuwe woning.*

De lopende hypotheek op hun huidige woning (bij u afgesloten) blijft dan gewoon bestaan tot het moment dat de huidige woning wordt getransporteerd. Op dat moment zal de huidige hypothecaire geldlening worden afgelost. De overbruggingshypotheek op de nieuwe woning wordt daaropvolgend afgelost door een nieuwe hypotheek (bij u afgesloten) met dezelfde voorwaarden als de lopende hypotheek (op basis van de verhuisregeling)."

2.7. Consumenten hebben bij een andere financier een nieuwe geldlening voor de nieuwe woning afgesloten en hebben geen gebruik gemaakt van de verhuisregeling van Aangeslotene.

2.8. Bij brief van 6 oktober 2010 heeft de rechtshulpverlener van Consumenten Aangeslotene aansprakelijk gesteld voor de door Consumenten geleden schade als gevolg van het niet kunnen gebruiken van de verhuisregeling.

3. Geschil

3.1. Consumenten vorderen dat Aangeslotene wordt veroordeeld tot vergoeding van de door hen geleden schade ter grootte van € 24.218,81, bestaande uit hogere rentelasten voor de nieuwe geldlening en diverse kosten in het kader van het afsluiten van de nieuwe geldlening. Aan deze vordering leggen Consumenten ten grondslag dat Aangeslotene toerekenbaar tekort is gekomen in de nakoming van de

overeenkomst van geldlening door niet overeenkomstig de Voorwaarden te handelen.

3.2. Op de stellingen die Aangeslotene aan haar verweer ten grondslag legt wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4. Beoordeling

4.1. Vaststaat dat Consumenten gebruik wensten te maken van de verhuisregeling zoals opgenomen in artikel 8 van de Voorwaarden. Ook staat vast dat Aangeslotene sinds 2008 vanuit beleidsoverwegingen geen hypothecaire geldleningen en overbruggingsleningen meer verstrekt.

4.2. Voorts is gebleken dat Aangeslotene in haar brief van 14 december 2009 aan de tussenpersoon van Consumenten een mogelijke oplossing heeft aangedragen voor het ontstane probleem. Consumenten hebben per brief van 26 februari 2010 aan Aangeslotene medegedeeld dat zij bij een andere financier een overbruggingslening zullen afsluiten en hoe zij uiteindelijk gebruik zullen maken van de verhuisregeling van artikel 8 van de Voorwaarden.

4.3. De Commissie overweegt dat Aangeslotene in haar brief van 14 december 2009 een mogelijke oplossing (daargelaten of het een passende oplossing was) heeft aangedragen. Consumenten hebben in de brief van 26 februari 2010 aangegeven dat zij elders een overbruggingslening zouden sluiten. Uit die brief mocht Aangeslotene redelijkerwijs begrijpen dat Consumenten kennelijk met de door Aangeslotene voorgestelde oplossing akkoord gingen. Toen het kennelijk toch niet mogelijk was voor Consumenten om bij een andere financier een (tijdelijke) geldlening af te sluiten, had het op weg van Consumenten gelegen om zo spoedig mogelijk contact op te nemen met Aangeslotene, teneinde alsnog tot nakoming te sommeren. In plaats daarvan hebben Consumenten voor hun nieuwe woning zonder verder overleg met Aangeslotene bij een andere financier een nieuwe geldlening afgesloten en eerst op 6 oktober 2010 Aangeslotene aansprakelijk gesteld voor niet-nakoming.

4.4. Doordat Consumenten bij Aangeslotene het vertrouwen hebben gewekt dat zij elders een overbruggingslening zouden afsluiten en op die wijze gebruik zouden maken van de verhuisregeling en het ontstane probleem daarmee opgelost leek, is de Commissie van oordeel dat Consumenten niet in redelijkheid meer het recht toekomt om zich in een later stadium te beklagen over een tekortschieten aan de zijde van Aangeslotene.

4.5. Al het voorgaande leidt tot de conclusie dat de vordering van Consumenten moet worden afgewezen. Alle overige door partijen ingebrachte stellingen en argumenten kunnen niet tot een ander oordeel leiden en zullen onbesproken blijven.

5. Beslissing

De Commissie beslist als bindend advies dat de vordering van Consumenten wordt afgewezen.

KiFiD
Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van beslissingen van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Daarbij geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak.