Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0562

(mr. dr. ing. A.J. Verdaas, voorzitter en mr. F. Faes, secretaris)

Datum uitspraak	14 juli 2025
Klacht van	De consument
Tegen	Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

Meeneemregeling/verhuisfaciliteit. De consument heeft een nieuwe woning gekocht en wil de rentecondities van zijn bestaande geldlening bij de bank 'meenemen' naar de geldlening voor zijn nieuwe woning. De bank is bereid een nieuwe lening te verstrekken, maar voor een lager bedrag dan de consument wenst. Volgens de bank voldoet de consument niet aan de inkomensnormen voor een hogere lening. De consument klaagt over de weigering van de bank om de door hem gewenste financiering te verstrekken. Hij stelt dat de bank ten onrechte de uitkering uit een nog af te sluiten saldolijfrente niet wil meenemen bij de inkomenstoets. De commissie oordeelt dat de bank geen misbruik heeft gemaakt van haar contracts- en/of beleidsvrijheid. 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 consument; 2) de aanvullende stukken van de consument en 3) het verweerschrift van de bank.

1.2 De bank is in deze zaak vertegenwoordigd door professioneel gemachtigde mr. D.S. Volleberg, advocaat kantoorhoudende te Den Haag.

1.3 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.

1.4 De consument 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 De consument heeft meerdere hypothecaire geldleningen (hierna: de geldlening) bij de bank onder de Plusvoorwaarden lopen, te weten een aflossingsvrije hypothecaire geldlening van € 375.000,- en een Keuze Plus Hypotheek € 165.000,-.

2.2 In de door de consument ondertekende hypotheekofferte van 13 september 2005 staat het volgende vermeld met betrekking tot het meenemen van de rentecondities van de geldlening naar een geldlening voor een nieuwe woning (de verhuisfaciliteit):

- Indien u uw woning overdraagt in verband met de verhuizing naar een ander huis dat u heeft gekocht, kunt u de overeengekomen rentecondities van uw hypothecaire financiering meeverhuizen naar een nieuwe hypothecaire financiering, mits:
  - wordt voldaan aan alle financieringsvoorwaarden (bijvoorbeeld inkomen en waarde van de woning), die de bank op dat moment hanteert voor een nieuwe hypothecaire financiering met soortgelijke rentecondities en
  - de nieuwe hypothecaire financiering niet hoger is dan de oorspronkelijke financiering.

2.3 Op de overeenkomst zijn (onder andere) de 'Algemene voorwaarden voor particuliere geldleningen 2005' (hierna 'AV 2005') van toepassing. In artikel 18 AV 2005 zijn nadere regels over de verhuisfaciliteit opgenomen:

> **18. Verhuisfaciliteit**
> Als u binnen zes maanden na algehele aflossing van de geldlening, in geval van verkoop, gevolgd door juridische levering van het register-goed en verhuizing van de debiteur, een geldlening van een Rabobank verkrijgt, tot zekerheid waarvan een ander registergoed dat als uw hoofdverblijf dient of gaat dienen, hypothecair voor uw ver-plichtingen wordt verbonden ten behoeve van die Rabobank, zal die Rabobank de rente die gold voor de afgeloste geldlening, op uw ver-zoek, eveneens met u overeenkomen voor de nieuwe geldlening tot maximaal het bedrag van de afgeloste geldlening op het moment van aflossing en voor de resterende rentevastpeiode van de afgeloste geldlening, mits u, het nieuwe registergoed, de financiering en de zekerheden voldoen aan de voorwaarden (zoals uw inkomen en de executiewaarde van de nieuwe woning) die de bank op dat moment voor een dergelijke geldlening stelt.

2.4 Op 17 februari 2025 heeft de consument telefonisch contact opgenomen met de bank in verband met de aankoop van een nieuwe (goedkopere) woning. Tijdens dit gesprek informeerde hij naar zijn financieringsmogelijkheden. De bank gaf aan dat het inkomen van de consument onvoldoende was om de gewenste lening te verkrijgen. Om die reden kwam hij niet in aanmerking voor de verhuisfaciliteit.

2.5 Per e-mail van 20 en 21 februari 2025 heeft de consument aan de bank gevraagd om zijn daarin opgenomen voorstel te beoordelen. Dit voorstel hield in dat een lening als meeneemhypotheek wordt beschouwd, zodat het rentepercentage van zijn bestaande lening zou worden meengenomen naar de nieuwe geldlening. Om zijn inkomen (bestaande uit AOW en pensioen) aan te vullen, stelde de consument voor om een saldolijfrente aan te kopen en de uitkering daarvan mee te tellen bij de berekening van zijn toetsinkomen. Door deze aanvulling van circa € 50.000,- zou het toetsinkomen van de consument wel toereikend moeten zijn voor een financiering van € 375.000,- (met verhuisfaciliteit), aldus de consument.

2.6 Op 20 februari 2025 heeft er telefonisch contact plaatsgevonden tussen de consument en de bank.

Per-mail van 24 februari 2025 heeft de bank de aanvraag van de consument afgewezen en aangegeven dat het enkel mogelijk is om een financiering aan te vragen op het inkomen vanuit AOW/pensioen; een lijfrente beschouwt de bank – op grond van haar beleid – niet als inkomensbron.

2.7 Op 25 februari 2025 heeft de consument per e-mail de bank verzocht om een indicatieve berekening van het maximale leenbedrag op basis van zijn AOW- en pensioeninkomen. In reactie daarop liet de bank op 26 februari 2025 weten dat de consument, met een AOW van € 20.201,- en een pensioen van € 10.346,-, in aanmerking zou komen voor een maximale lening van € 117.000,-.

2.8 Ook heeft de consument op 25 februari 2025 een klacht gediend bij de bank. Hierin heeft de consument opnieuw aangegeven dat hij mogelijkheden zag om zijn toetsinkomen te verhogen middels de aankoop van een saldolijfrente. Op 5 maart 2025 heeft de bank per e-mail aan de consument laten weten dat zijn hypotheekaanvraag niet voldeed aan de acceptatieregels van de bank. Hierna heeft de consument zich bij e-mail van 13 maart 2025 bij de bank beklaagd dat zijn financieringsaanvraag is afgewezen en hij geen gebruik kon maken van de verhuisregeling. Bij brief van 3 april 2025 heeft de bank de klacht van de consument afgewezen. Vervolgens heeft de consument zijn klacht ingediend bij Kifid.

De klacht en de vordering van de consument.

2.9 De consument vordert dat de bank hem een 'meeneemhypotheek' van € 375.000,- verstrekt, dus dat de bank hem een geldlening voor dit bedrag verstrekt onder de eerder met hem overeengekomen rentecondities.

2.10 Aan deze vordering legt de consument ten grondslag dat de bank hem ten onrechte de gevraagde financiering van € 375.000,- weigert. Hij onderbouwt zijn standpunt als volgt:

- De consument wenst zijn bestaande geldlening middels de verhuisfaciliteit mee te nemen naar zijn nieuwe woning. Het is onredelijk dat de bank nu andere (strengere) acceptatienormen toepast dan ten tijde van het afsluiten van de geldlening. De aanscherping van de inkomenseisen is een forse beperking voor het gebruik van de verhuisregeling. In het verleden heeft de consument op basis van zijn lage inkomen wel deze geldlening kunnen afsluiten. Ook waren de acceptatienormen niet bekend. De bank zou alleen maar de waarde van het nieuwe onderpand moeten toetsen. De nieuwe woning heeft een taxatiewaarde van € 750.000,-.

- De bank weigert ten onrechte om een saldolijfrente niet als inkomen te beschouwen. Een saldolijfrente is identiek aan een gewone lijfrente met als enig verschil de fiscale behandeling.

Het verweer van de bank

2.11 De bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Waar gaat het om

3.1 De vraag die voorligt is of de bank op basis van de verhuisfaciliteit een (nieuwe) hypothecaire geldlening van € 375.000,- aan de consument dient te verstrekken. Naar het oordeel van de commissie hoeft de bank dit niet te doen. Dit oordeel zal hierna worden toegelicht.

Verhuisfaciliteit

3.2 Allereerst merkt de commissie dat het aanbieden van een verhuisfaciliteit geen wettelijke verplichting is; een dergelijke regeling is dus onverplicht. Het staat de bank daarom vrij om te bepalen hoe zij deze regeling invult en welke voorwaarden zij daaraan verbindt. De commissie past grote terughoudendheid toe bij het ten gunste van de consument aanvullen van die onverplichte regeling op grond van de redelijkheid en billijkheid.[1]

3.3 Uit de formulering van de verhuisfaciliteit (zie de in 2.2 geciteerde passage uit de hypotheekofferte en artikel 18 AV 2005) blijkt dat de consument in geval van verhuizing naar een andere woning de *rentecondities* van de oude geldlening mag meenemen naar een nieuwe geldlening voor de nieuwe woning. In de hypotheekofferte en artikel 18 AV 2005 is verder bepaald dat de (nieuwe) geldlening daarbij moet voldoen aan de voorwaarden (zoals het inkomen en de executiewaarde van het onderpand) zoals de bank *die op dat moment* voor een geldlening stelt. Hieruit volgt dus niet dat het 'meenemen' van de hypothecaire geldlening bij de aanschaf van een andere woning zonder meer mogelijk is.

3.4 Omdat er – zoals door de bank toegelicht – ook in geval er gebruik wordt gemaakt van de verhuisfaciliteit sprake is van een nieuwe geldlening, moet de bank toetsen of deze lening voor de geldlener (in dit geval de consument) op basis van zijn inkomen nog betaalbaar of verantwoord is.[2] De consument zal dus moeten voldoen aan de vereisten voor het verkrijgen van een nieuwe hypothecaire geldlening en dus gelden ook de acceptatie-voorwaarden die van toepassing zijn op nieuwe aanvragen.[3] Het kan daardoor zo zijn dat een nieuwe hypothecaire geldlening die vergelijkbaar is met de reeds lopende hypothecaire geldlening, op dat moment niet meer mogelijk is.

---

[1] GC Kifid nrs. 2024-0080, 2024-0219 en 2024-0573. Deze en andere uitspraken van Kifid zijn te vinden in het Uitsprakenregister op www.kifid.nl
[2] Artikel 4:34 Wet op het financieel toezicht. Zie ook GC Kifid nr. 2022-0591.
[3] GC Kifid nrs. 2025-0306 en 2025-0397.

3.5 Daarbij komt dat het acceptatiebeleid van de bank op grond van gewijzigde inzichten alsook wet- en regelgeving steeds (verplicht) wordt aangepast. Naar het oordeel van de commissie kan de bank dan ook niet worden verweten dat zij thans een ander acceptatiebeleid hanteert dan ten tijde van het aangaan van de geldlening (2005) of dat haar toekomstige acceptatiebeleid in 2005 nog niet bekend was.

Contracts- en beleidsvrijheid van de bank

3.6 Verder heeft de consument gesteld dat de bank ten onrechte een saldolijfrente niet wil meenemen bij het bepalen van het toetsinkomen.

3.7 De commissie stelt voorop dat de bank in beginsel contracts- en beleidsvrijheid heeft. Het staat de bank daarbinnen vrij om te bepalen of en onder welke voorwaarden zij een financiering verstrekt.[4] Het is aan de bank zelf om beleid te voeren op grond waarvan zij bepaalde inkomsten wil meerekenen bij de inkomenstoets.[5] Op de bank rust geen acceptatieplicht.[6]

3.8 Deze contracts- en beleidsvrijheid kan alleen worden beperkt als de bank gebruik maakt van deze vrijheden op een wijze die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is (artikel 6:248 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW))[7]. Bij de beoordeling van artikel 6:248 lid 2 BW past de commissie, gelet op de aard van dat artikel, de nodige terughoudendheid toe omdat de overeenkomst die partijen hebben gesloten voorop staat.[8]

Heeft de bank misbruik gemaakt van de haar toekomende contracts- en beleidsvrijheid?

3.9 Naar het oordeel van de commissie is niet gebleken dat de bank misbruik heeft gemaakt van haar contracts- en beleidsvrijheid. Hierna motiveert de commissie dat oordeel.

3.10 De bank heeft toegelicht dat zij bij de beoordeling van een financieringsaanvraag toetst of zij, op basis van haar beleidsregels, een bepaalde inkomstenbron meeneemt in de inkomenstoets. Wat betreft lijfrentes heeft de bank in haar beleid vastgelegd dat zij alleen rekening houdt met toekomstige lijfrente-uitkeringen (dus geen saldolijfrente-uitkeringen) bij cliënten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt. Deze personen dienen te beschikken over een al bestaand en gegarandeerd lijfrentekapitaal (in de opbouwfase naar hun pensioengerechtigde leeftijd) waarvoor zij lijfrenteaftrek hebben genoten. Dit is gedaan vanwege het onzekere karakter van een eventueel nog af te sluiten saldolijfrente, waarvan de voorwaarden op dit moment dus ook nog niet bekend zijn. Een dergelijk beleid mag de bank op basis van haar beleidsvrijheid voeren. Het voorstel van de consument om een zevenjarige saldolijfrente af te sluiten, voldoet niet aan de voorwaarden die de bank stelt.

---

[4] GC Kifid nrs. 2018-436, 2018-740, 2021-0028, 2021-1058, 2022-0780 en 2024-0104.
[5] GC Kifid nrs. 2022-0925, 2023-0439, 2023-0807, 2023-0913, 2023-0892, 2024-0104.
[6] GC Kifid nrs. 2020-553, 2020-642 en 2022-0780.
[7] CvB Kifid nr. 2017-029 en GC Kifid nrs. 2017-564 en 2019-985, 2022-0509 en 2024-0760.
[8] GC Kifid nr. 2017-148, 2020-834, 2022-0164, 2024-0515, 2025-0067 en 2025-0399.

Een dergelijke inkomstenbron heeft de bank namelijk niet opgenomen in haar beleid als een erkende inkomstenbron. Dit is de reden waarom zij dit potentiële inkomen van de consument niet accepteert, aldus de bank.

3.11 Mede gelet op deze toelichting van de bank op haar beleid levert de weigering van de financieringsaanvraag op grond het acceptatiebeleid van de bank naar het oordeel van de commissie geen misbruik van haar beleids- en contractsvrijheid op en is die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar. Ook het feit dat de bank in het verleden de gevraagde geldlening, ondanks zijn lage inkomen, wél aan de consument heeft verstrekt maakt niet dat de bank gehouden is ook nu een dergelijke uitzondering te maken.

3.12 Andere feiten en omstandigheden waaruit blijkt dat de bank in dit geval misbruik van haar contracts- en beleidsvrijheid heeft gemaakt of die dit gebruik van deze vrijheden naar maatstaven van de redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar maken, zijn de commissie niet gebleken. De bank kan daarom niet worden gehouden om de consument een hypothecaire geldlening van € 375.000,- te verstrekken.

Conclusie

3.13 De commissie begrijpt dat de consument teleurgesteld is over de weigering van de bank om een geldlening van € 375.000,- aan hem te verstreken. Gelet op het voorgaande kan de bank echter niet worden gehouden om hem een dergelijke lening te verstrekken. De klacht is ongegrond en de vordering zal worden afgewezen.

Ambtshalve toetsing

3.14 Voor de beoordeling van de klacht is artikel 18 AV 2005 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 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