

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0008

(mr. dr. D.P.C.M. Hellegers, voorzitter en mr. F Faes, secretaris)

Datum uitspraak	6 januari 2025
Klacht van	De heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], verder gezamenlijk te noemen de consumenten
Tegen	ABN AMRO Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit NHG Voorwaarden en Normen 2024

Samenvatting

De consumenten hebben de woning van een kennis gekocht. In verband met deze aankoop waren de consumenten schenkelasting verschuldigd. De consumenten hebben bij de bank – op basis van execution only (dat wil zeggen zonder hypotheekadvies) – een hypothecaire geldlening aangevraagd voor de financiering van die woning. Voorafgaand aan het afsluiten van de geldlening heeft de bank de consumenten geïnformeerd dat de geldlening niet met NHG kan worden afgesloten omdat een gedeelte van de geldlening gebruikt wordt om de schenkelasting te voldoen. Vervolgens heeft de bank een offerte uitgebracht voor een geldlening zonder NHG; deze door de consumenten is geaccepteerd. Na verstrekking van de geldlening hebben de consumenten zich op het standpunt gesteld dat de geldlening wel met NHG had kunnen worden verstrekt. Zij vorderen dat NHG met terugwerkende kracht op de geldlening wordt toegepast. De commissie is van oordeel dat de bank zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat het niet mogelijk was om de geldlening mét NHG te verstrekken. 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 consumenten; 2) het verweerschrift van de bank; 3) de repliek van de consumenten en 4) 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 de woning van de buurvrouw van de ouders van een van de consumenten gekocht voor een bedrag van € 200.000,-. De woning had toen een marktwaarde van € 325.000. De koopovereenkomst is in maart 2024 getekend.
- 2.2 De consumenten hebben bij de bank via *Hypotheek Zelf Regelen* (execution only)¹ een hypothecaire geldlening aangevraagd voor de financiering van de woning.
- 2.3 Op 14 februari 2024 heeft er een oriëntatiegesprek tussen de consumenten en een hypotheekcoach van de bank plaatsgevonden. Tijdens dit gesprek is ter sprake gekomen dat de consumenten door de aankoop van de woning schenkbelasting verschuldigd waren; de consumenten waren hiervan op de hoogte. De schenkbelasting wordt berekend over het verschil tussen de koopsom en de marktwaarde van de woning en zou neerkomen op een bedrag van ongeveer € 35.000,-.
- 2.4 Tijdens het oriëntatiegesprek hebben de consumenten aangegeven de hypotheekaanvraag zonder advies in te willen dienen. Zij hebben daarvoor op 21 februari 2024 ingestemd met de voorwaarden voor *Hypotheek Zelf Regelen*. In de voorwaarden staat dat bij een dergelijke hypotheekaanvraag geen advies wordt gegeven door de bank. Onderdeel van een hypotheekaanvraag via *Hypotheek Zelf Regelen* is een kennis- en ervaringstoets; de consumenten hebben deze toets met succes volbracht.
- 2.5 Na het oriëntatiegesprek heeft de hypotheekcoach uitgezocht of de benodigde financiering inclusief de financiering van de schenkbelasting onder de NHG-voorwaarden² mogelijk was. Zij heeft geconcludeerd dat dat niet het geval was en heeft de consumenten daarover op 23 februari 2024 telefonisch gesproken en hen op diezelfde dag een mail gestuurd ter bevestiging.
- 2.6 De consumenten hebben besloten om de hypotheekaanvraag zonder NHG door te zetten. Hierop heeft bank op 26 maart 2024 een renteaanbod uitgebracht, dat door de consumenten is geaccepteerd. Vervolgens heeft de bank op 5 april 2024 een hypotheek-offerte uitgebracht, die dezelfde dag door de consumenten is ondertekend.

¹ Bij een dergelijke hypotheekaanvraag wordt geen advies gegeven door een hypotheekadviseur van de bank of een adviesrapport opgemaakt. Er wordt wel een hypotheekcoach aangewezen die helpt met het aanvragen van de geldlening.

² NHG staat voor Nationale Hypotheek Garantie. Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen is verantwoordelijk voor het beleid en de uitvoering van de NHG. De regels inzake NHG zijn vastgelegd in de 'Voorwaarden en Normen 2024'. De relevante bepaling hieruit zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak. De NHG-grens in 2024 bedraagt € 461.100,-.

2.7 De aangevraagde geldlening (totaal € 294.500,-) bestaat uit drie leningdelen, te weten:

- leningdeel 1 (Annuïteiten Hypotheek) : € 245.000,-
- leningdeel 2 (Annuïteiten Hypotheek) : € 34.500,-
- leningdeel 3 (Duurzaam Wonen Annuïteiten Hypotheek) : € 15.000,-

In de offerte staat bij de drie leningdelen vermeld dat NHG niet van toepassing is.

2.8 Op 30 april 2024 is de hypotheekakte bij de notaris gepasseerd en is de geldlening door de bank aan de consumenten verstrekt.

2.9 In juni 2024 hebben de consumenten de bank verzocht om NHG alsnog van toepassing te verklaren op de afgesloten geldlening. De bank heeft dit verzoek afgewezen. Verdere uitwisseling van standpunten in de interne klachtprocedure heeft niet geleid tot een oplossing van de klacht, waarna de consumenten hun klacht bij Kifid hebben ingediend.

De klacht en vordering

2.10 De consumenten vorderen dat de geldlening (althans een gedeelte daarvan) met terugwerkende kracht tot 30 april 2024 wordt omgezet naar een geldlening met NHG tegen een rente van 3,78%.

2.11 Aan deze vordering leggen de consumenten ten grondslag dat de geldlening, althans twee van de drie leningdelen, wél onder NHG-condities had(den) kunnen worden verstrekt. De consumenten hebben in het kader hiervan het volgende gesteld:

- Het totale bedrag van de geldlening is lager dan de NHG-grens. Ook wordt slechts een gedeelte (leningdeel 2) gebruikt om de schenkbelasting te voldoen. Daarom zouden op zijn minst leningdeel 1 en 3 met NHG kunnen worden verstrekt. Als de consumenten de woning een half jaar eerder hadden kunnen kopen, hadden zij geen schenkbelasting hoeven te betalen. Ook als de consumenten de schenkbelasting uit eigen zak hadden kunnen betalen of als zij volgend jaar pas de schenkbelasting hadden geleend, hadden ze de geldlening wel met NHG afkunnen sluiten.
- De bank heeft inderdaad verteld dat NHG niet mogelijk was. De consumenten hebben, vanwege de tijdsdruk, de offerte geaccepteerd, maar dat wil nog niet zeggen dat zij het hier mee eens zijn. De buurvrouw werd namelijk eind maart 2024 opgenomen in een verpleeghuis en daarom moest – ter voorkoming van dubbele maandlasten – de woning zo snel mogelijk worden verkocht. Aangezien zij de woning voor een aantrekkelijke prijs mochten kopen hebben ze daarmee ingestemd. Omdat een klacht en de afwikkeling daarvan wel geruime tijd in beslag neemt hebben de consumenten besloten de offerte te tekenen en achteraf een klacht in te dienen.

Het verweer

2.12 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

Waar gaat het om?

- 3.1 De commissie dient de vraag te beantwoorden of de bank de geldlening (alsnog) onder NHG-condities had moeten verstrekken. De commissie oordeelt dat dat niet het geval is en zal dat hierna toelichten.
- 3.2 De commissie stelt voorop dat de consumenten de geldlening via *Hypotheek Zelf Regelen* hebben aangevraagd. Dit houdt – kortgezegd in – dat de bank geen advies heeft gegeven.
- 3.3 Daarnaast merkt de commissie op dat de regels met betrekking tot NHG, zoals vastgelegd in de NHG Voorwaarden en Normen 2024 (hierna: NHG-voorwaarden), worden vastgesteld door de (onafhankelijk) Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

Had de bank de geldlening met NHG moeten verstrekken?

- 3.4 De consumenten hebben zich op het standpunt gesteld dat de geldlening wél onder NHG-condities had kunnen worden verstrekt. De door de consumenten aangevoerde argumenten ter onderbouwing van hun standpunt staan opgenomen in 2.11.
- 3.5 De bank heeft hier tegenover gesteld dat de geldlening niet onder NHG-condities kon worden verstrekt omdat een gedeelte van de geldlening gebruikt is om de schenkbelasting te voldoen. De bank heeft, met verwijzing naar artikel C.2.1 van de NHG-voorwaarden, aan de hand van een berekening toegelicht dat de totale geldlening wel onder de NHG-grens van € 461.000,- valt. Hoewel het bedrag van de geldlening lager is dan de NHG-grens, kon de geldlening niet onder NHG-condities worden afgesloten omdat een gedeelte van de geldlening (€ 34.500,-) zou worden gebruikt om de schenkbelasting te voldoen. Schenkbelasting is niet opgenomen in artikel C.6.2 van de NHG-voorwaarden, waarin is bepaald welke kosten mogen worden meegefinancierd. Ook heeft de bank een e-mail overgelegd van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, waaruit blijkt dat een financiering van schenkbelasting niet onder NHG kan worden meegefinancierd. Gelet hierop kon de geldlening niet onder NHG-condities worden verstrekt, aldus de bank.
- 3.6 Naar het oordeel van de commissie heeft de bank voldoende toegelicht waarom de geldlening niet onder NHG-condities kon worden verstrekt. De consumenten hebben onvoldoende aangevoerd waaruit blijkt dat de gegeven uitleg onjuist is.
- 3.7 Voor zover de consumenten stellen dat de bank in ieder geval NHG op leningdelen 1 en 3 van toepassing dient verklaren omdat die leningdelen niet gebruikt zijn om de schenkbelasting te voldoen, oordeelt de commissie als volgt.
- 3.8 De bank heeft toegelicht dat zij het beleid heeft dat zij geen financieringen verstrekt die gedeeltelijk wel en gedeeltelijk niet door NHG zijn gedekt; dit in verband met haar verhaalspositie.

Het staat de bank op grond van haar toekomstende beleids- en contractsvrijheid vrij om zelf haar voorwaarden te bepalen. Zij kan niet worden verplicht om tegemoet te komen aan de wens van de consumenten om de financiering gedeeltelijk met en gedeeltelijk zonder NHG te verstrekken, aldus de bank.

- 3.9 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 hypothecaire geldlening wenst te verstrekken. Deze contracts- en beleidsvrijheid kan worden beperkt indien sprake is van misbruik van bevoegdheid, schending van de geldende wet- en regelgeving of als de bank in de gegeven omstandigheden op een naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare wijze gebruik maakt van deze vrijheid. De commissie past de nodige terughoudendheid toe bij een beroep op deze beperkingen.
- 3.10 Naar het oordeel van de commissie levert het beleid van de bank om geen financieringen te verstrekken die gedeeltelijk wel en gedeeltelijk niet door NHG zijn gedekt, in de gegeven omstandigheden geen misbruik van de contracts- of beleidsvrijheid op en is dit beleid naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar.
- 3.11 Met betrekking tot de stelling van de consumenten dat zij de geldlening onder tijdsdruk hebben afgesloten en hun stelling dat, als zij op een ander moment de woning hadden gekocht zij geen schenkelasting verschuldigd waren geweest of de schenkelasting op een andere manier hadden kunnen financieren, merkt de commissie op dat dit omstandigheden zijn die voor hun eigen rekening en risico komen. Dat kan de bank niet verweten worden.

Slotsom

- 3.12 Gelet op het voorgaande is de klacht ongegrond en zal de vordering worden afgewezen. Alle overige door partijen ingebrachte stellingen en argumenten kunnen niet tot een ander oordeel leiden en zullen derhalve onbesproken blijven.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering 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

Bijlage - Relevante bepalingen uit de NHG Voorwaarden en normen 2024

C.2.1 De consument koopt een bestaande woning

Koopt de consument een bestaande woning? En wil de consument een lening met NHG? Dan toets je de kosten voor de woning en de lening aan de NHG-grens.

Koopt de consument een bestaande woning via een veiling? Dan toets je kosten voor de woning net anders aan de NHG-grens. Hieronder lees je hoe je dat doet.

C.2.1.1 Hoe toets je de kosten voor de woning aan de NHG-grens?

Je toetst de woning aan de NHG-grens door de posten in het overzicht hiernaast bij elkaar op te tellen. De volgende regels zijn daarbij belangrijk:

- Je telt de posten ook mee als de consument kosten wel heeft maar niet leent. Dit is anders voor 'f' bijkomende kosten en 'g' restschuldfinanciering. Deze post tel je alleen mee als de consument de kosten hiervoor leent.
- Het totaal van a t/m h mag maximaal € 461.100 zijn. En het totaal van a t/m g mag maximaal € 435.000 zijn.

Tel deze posten bij elkaar op:

- Het laagste bedrag van:
 - De koopsom kosten koper zonder de kosten voor roerende zaken. De koopsom moet blijken uit een koopovereenkomst die getekend is door de consument en de verkoper.
 - 97% van de koopsom vrij op naam, als de koopsom vrij op naam is. De koopsom moet blijken uit een koopovereenkomst die getekend is door de consument en de verkoper. Of uit een akte van gunning.
 - De marktwaarde vrij van huur en gebruik volgens het taxatierapport dat aan onze regels voldoet.
 - Is sprake van een erfpachtconstructie? Dan merk je de waarde van het erfpachtrecht als marktwaarde aan.
 - Is sprake van een kortingsconstructie? Dan merk je de waarde van de woning met aftrek van het kortingsdeel als marktwaarde aan.
- De kosten voor kwaliteitsverbetering
- De afkoopsom van de erfpachtcanonverplichtingen. Maar alleen als de afkooptermijn minstens gelijk is aan de looptijd van de lening.
- Een eenmalige storting in een fonds voor toekomstig onderhoud. Deze storting moet in een overeenkomst staan.
- Bij een erfpacht- of kortingsconstructie met aanvullend vermogensrisico: de waarde van de aan de consument verpachtte grond of het bedrag van het kortingsdeel
- Maximaal 6% over de som van a t/m d en h voor bijkomende kosten
- De restschuld van de lening met NHG van de vorige woning. En maximaal 2% over dat bedrag voor bijkomende kosten.
- De kosten voor energiebesparende voorzieningen

[...]

C.6.2 Voor welke soorten kosten mag je een lening verstrekken?

Je mag niet voor alle soorten kosten die de consument heeft voor de woning een lening met NHG verstrekken. Je mag bijvoorbeeld geen lening verstrekken voor de kosten die de consument maakt om de woning in te richten. Hieronder lees je voor welke soorten kosten je in verschillende situaties een lening met NHG mag verstrekken.

C.6.2.1 Soorten kosten bestaande woning

Koopt de consument een bestaande woning? Dan mag je de volgende soorten kosten in de lening meenemen:

- De koopsom kosten koper van de woning, zonder de kosten voor roerende zaken
- Kosten voor kwaliteitsverbetering
- Kosten voor energiebesparende voorzieningen
- Een afkoopsom van de erfpachtcanonverplichtingen. Maar alleen als de afkooptermijn minstens gelijk is aan de looptijd van de lening.
- Een eenmalige storting in een fonds voor toekomstig onderhoud. Deze storting moet in een overeenkomst staan.
- Bijkomende kosten. Deze kosten mogen maximaal 6% van het totaal van de kosten hierboven zijn.
- Kosten voor de restschuld van de lening met NHG van de vorige woning. Welke kosten dit zijn staat in C.6.3.2.