Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2024-0963

(mr. F.H.E Boerma, voorzitter en mr. P.V. Remmerswaal, secretaris)

Datum uitspraak	5 november 2024
Klacht van	De heer [naam 1] en mevrouw {naam 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

De consumenten zijn het niet eens met het besluit van de bank om geen toestemming te verlenen voor het tijdelijk verhuren van hun woning. De bank is niet ingegaan op hun voorstellen om de risico's te beperken en heeft geen goede reden aangedragen om de toestemming te weigeren. De commissie overweegt dat de bank op basis van de algemene voorwaarden mocht weigeren om toestemming te verlenen voor het verhuren van de woning van de consumenten. Het is de commissie niet gebleken dat de bank hiermee naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar heeft gehandeld. De vorderingen worden 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 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 op 12 november 2010 een hypothecaire geldlening afgesloten bij de bank. Op de overeenkomst van geldlening zijn de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken 2010 (hierna: de algemene voorwaarden) van toepassing.

2.2 In artikel 14.1 van de algemene voorwaarden is het volgende opgenomen:

> *"De hypotheekgever is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de bank het onderpand te verhuren, te verpachten of, op enigerlei andere wijze onder welke titel ook, aan derden in gebruik te geven, of toe te staan dat het door anderen in gebruik wordt genomen, vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen te bedingen en/of te ontvangen en rechten op huur- of pachtpenningen te vervreemden of te bezwaren (...)"*

2.3 Op 2 november 2023 hebben de consumenten de bank per e-mail gevraagd om toestemming te verlenen voor het tijdelijk verhuren van de woning die als onderpand voor de geldlening dient. De bank heeft de consumenten op 3 november 2023 laten weten dat zij de gevraagde toestemming niet verleent.

2.4 De consumenten hebben de bank op 24 november 2023 nogmaals gevraagd toestemming te verlenen voor tijdelijk verhuur van het onderpand. Op 27 november 2023 heeft de bank herhaald dat zij die toestemming niet zal verlenen.

2.5 Op 17 december 2023 hebben de consumenten een klacht ingediend bij de bank met het verzoek haar besluit te herzien. Dat verzoek is door de bank afgewezen.

De klacht en vordering

2.6 De consumenten stellen dat de bank ten onrechte weigert toestemming te verlenen voor het tijdelijk verhuren van hun woning. De consumenten hebben een aanbod gekregen om tijdelijk in een appartement in Amsterdam te gaan wonen. Zij willen daar graag gebruik van maken en in de tussentijd hun huidige woning verhuren. De consumenten hebben meerdere voorstellen gedaan om de risico's van verhuur voor de bank te beperken. Verzoeken om hierover met de bank in gesprek te gaan zijn telkens geweigerd. Er is sprake van een aanzienlijke overwaarde en een zekerheidsstelling door middel van een lijfrente. De consumenten hebben voorgesteld om het verschil tussen de verzekerde hypotheeksom en de uitstaande hypotheekschuld af te lossen om het risico voor de bank te beperken. Een ander voorstel is om een garantstelling voor het betalen van vijf jaar van de hypotheek-lasten van in totaal € 30.000,- af te geven. De bank is nooit inhoudelijk op hun voorstellen ingegaan en heeft geen rekening gehouden met het belang van de consumenten. Voor de bank bestaat volgens hen geen goede reden om geen toestemming te verlenen.

2.7 De consumenten vorderen dat de bank wordt geboden alsnog toestemming te verlenen voor het tijdelijk verhuren van hun woning, dan wel dat de bank hen een vergoeding voor de gemiste huuropbrengsten moet betalen.

Het verweer

2.8 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

3.1 Aan de commissie ligt de vraag voor of de bank de toestemming voor het verhuren van de woning van de consumenten mag weigeren. De commissie is van oordeel dat de bank dat mag doen en licht dat hieronder toe.

3.2 Vast staat dat in de algemene voorwaarden is opgenomen dat de consumenten het onderpand voor de hypothecaire geldlening niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de bank mogen verhuren. Hieruit volgt dat de bank toestemming *kan* verlenen. Het is aan de bank of zij deze toestemming verleent. Dit behoort tot de beleidsvrijheid van de bank. Zij kan dan ook besluiten de toestemming te weigeren. Dit kan echter anders zijn indien zij van deze beleidsvrijheid gebruik maakt op een wijze die in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Dat volgt uit artikel 6:248 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. Vanwege de aard van het artikel dient terughoudendheid te worden betracht bij het toepassen daarvan.[1]

3.3 De bank heeft toegelicht dat haar beleid is om het verhuren van onderpand in beginsel niet toe te staan. Het verhuren van onderpand brengt risico's met zich mee in vergelijking met een woning waarin de klant zelf woont. Het gaat dan bijvoorbeeld om leegstand, wanbetaling, onderhoud, onzorgvuldig gebruik, huurdersbescherming en wijzigingen in de fiscaliteit en het huurrecht. Bij deze risico's hoort een andere prijsstelling. Als een klant een woning wil verhuren, kan de hypotheek worden overgesloten naar een verhuurhypotheek. In enkele uitzonderingsgevallen geeft de bank wel toestemming voor het tijdelijk verhuren van onderpand. Bijvoorbeeld op basis van de leegstandswet, de expatregeling of in het kader van toeristische doeleinden. Die situaties doen zich echter niet voor in het geval van de consumenten.

3.4 Gelet op de toelichting van de bank komt de commissie tot het oordeel dat het besluit om geen toestemming te verlenen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar is. De bank heeft er voldoende belang bij dat het onderpand niet in verhuurde staat verkeert. De commissie heeft begrip voor de wens van de consumenten om hun woning tijdelijk te verhuren, zodat zij in kunnen gaan op het aanbod om tijdelijk in Amsterdam te gaan wonen. Dat maakt echter niet dat het besluit van de bank gelet op haar eigen belangen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Voor het toewijzen van de vorderingen bestaat geen grond.

[1] Zie Geschillencommissie Kifid nrs. 2022-0626, 2023-0175 en 2024-0515.

Ambtshalve toetsing

3.5 Voor de beoordeling van de klacht is artikel 14.1 van de algemene voorwaarden 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 vorderingen 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