Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0399

(mr. dr. D.P.C.M. Hellegers, voorzitter en mr. I.V.Th. Pril, secretaris)

Datum uitspraak	22 mei 2025
Klacht van	De consument
Tegen	ABN AMRO Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

Huurbeding. De klacht gaat over de weigering van de bank om toestemming te verlenen een verhypothekeerde woning tijdelijk te verhuren. De consument heeft daardoor zijn woning moeten verkopen. Het is de commissie niet gebleken dat deze weigering in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was. Van een ontoelaatbare grond om geen toestemming voor verhuur te verlenen, is dan ook geen sprake. 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 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 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 In januari 2021 heeft de consument een oriëntatiegesprek gevoerd met de bank over de financiering van een nieuwe woning. In dit gesprek is ook de verhuur van de nieuwe woning besproken. In aansluiting hierop heeft de bank op 15 januari 2021 de consument het volgende gemaild:

> *(...) Renting. "ABN AMRO Bank only provides loans for living purposes. Whilst you still have a mortgage, you are NOT allowed to rent it out without our permission. Currently ABN AMRO may only grant permission if your current employer temporarily transfers you abroad with their intention to have you returned to the Netherlands within 3 years.*

Each case will be evaluated separately and there are a lot of criteria to be met. If you decide to leave the Netherlands yourself, you will either have to repay the entire mortgage or sell the property."

2.2 De consument heeft samen met zijn partner de hypotheekofferte op 22 juni 2022 getekend.

2.3 Op 31 augustus 2022 is de hypotheekakte gepasseerd ten overstaan van de notaris. In artikel 2 van de hypotheekakte is een huurbeding opgenomen waarin staat dat de woning niet zonder schriftelijke toestemming van de bank mag worden verhuurd.

2.4 In oktober 2023 is de hypotheek op verzoek van de consument aangepast, omdat zijn partner uit de hoofdelijkheid diende te worden ontslagen. Ook is de rentevaste periode aangepast.

2.5 In juli 2024 heeft de consument bij de bank geïnformeerd naar de mogelijkheid om zijn woning tijdelijk te verhuren, omdat hij een baan heeft gevonden bij een nieuwe werkgever in Noorwegen. Vervolgens heeft de bank in een telefoongesprek op 1 oktober 2024 aan de consument meegedeeld dat zij geen toestemming heeft verleend voor de tijdelijke verhuur van de woning, omdat hij in dienst treedt bij een nieuwe werkgever in het buitenland. Een verhuurhypotheek is op grond van haar beleid ook niet mogelijk, omdat Noorwegen geen onderdeel uitmaakt van de Europese Unie, aldus de bank. De consument heeft hierna zijn woning in Nederland verkocht.

De klacht en vordering van de consument

2.6 De consument vordert een bedrag van € 35.000,- als schadevergoeding van de bank.

2.7 Hij onderbouwt zijn vordering als volgt. De bank heeft ten onrechte zijn verzoek voor tijdelijke verhuur van zijn woning afgewezen. Als gevolg hiervan, heeft hij zijn woning moeten verkopen en voor de schade houdt hij de bank aansprakelijk. De bank stelt ten onrechte dat zij vrij is om te beslissen of tijdelijke verhuur is toegestaan, aldus de consument. Deze weigering is daarnaast ook in strijd met de EU-wetgeving waar Noren op dezelfde wijze moeten worden behandeld als EU-burgers. Tot slot is het beleid van de bank niet-transparant. Eerst wordt zijn Noorse staatsburgerschap als weigeringsgrond gebruikt, later wordt gesteld dat de bank vrij is om te beslissen 'wie onder het verhuurbeding valt'. Het feit dat de bank geen verhuur toestaat voor landen als Noorwegen, was voor hem niet duidelijk bij het afsluiten van de hypothecaire geldlening bij de bank. Hij vordert daarom ook een vergoeding van de betaalde advieskosten.

Het verweer van de bank

2.8 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 de klacht over?

3.1 Aan de commissie ligt de vraag voor of de bank aan de consument een schadevergoeding moet betalen. De commissie is van oordeel dat de bank dat niet hoeft te doen en licht dat hieronder toe.

Wat hebben partijen met elkaar afgesproken?

3.2 De commissie stelt voorop dat het op grond van het huurbeding in de hypotheekakte voor de consument niet is toegestaan om de woning te verhuren zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de bank. Het is in beginsel aan de bank of zij deze toestemming verleent. Dit behoort tot haar beleidsvrijheid. Zij kan de toestemming dan ook weigeren. Dit kan echter anders zijn indien zij gebruik maakt van deze beleidsvrijheid op een wijze die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is (in de zin van artikel 6:248 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW))[1]. Bij de beoordeling hiervan past de commissie de nodige terughoudendheid toe, gelet op de aard van artikel 6:248 lid 2 BW.[2]

Is het besluit van de bank naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar?

3.3 Het is de commissie niet gebleken dat het besluit om geen toestemming te verlenen in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. De bank heeft toegelicht dat de consument niet aan de door haar gestelde voorwaarden voldoet, omdat de consument een arbeidscontract is aangegaan bij een nieuwe werkgever in het buitenland. Het betrof geen uitzending door een bestaande werkgever. Zij heeft met name geen toestemming verleend, aldus de bank, vanwege het feit dat "*in de onderhavige situatie de tijdelijkheid van het verblijf in het buitenland onzeker is.*" Een standpunt dat door de consument niet is bestreden. De bank komt een hoge mate van beleidsvrijheid toe als het gaat om het geven van toestemming voor verhuur en het bepalen van haar acceptatie-voorwaarden. Van een ontoelaatbare grond om geen toestemming voor verhuur te verlenen, is dan ook geen sprake. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

3.4 De consument heeft nog aangevoerd dat de bank niet transparant is geweest ten aanzien van het door haar gevoerde beleid bij tijdelijke verhuur. De commissie volgt de consument hierin niet. Naar haar oordeel blijkt uit het verhuurbeding in de hypotheekakte voldoende duidelijk dat het verhuren van de woning verboden is, tenzij de bank daarvoor toestemming verleent. Uit de e-mail van de bank van 15 januari 2021 blijkt welke voorwaarden daarvoor onder meer gelden, te weten '*if your current employer temporarily transfers you abroad with their intention to have you returned to the Netherlands within 3 years*.'

---

[1] Zie GC Kifid nrs. 2018-758 en 2022-0509, te vinden op www.kifid.nl onder uitsprakenregister.
[2] Zie GC Kifid nr. 2022-0164.

Met het ondertekenen van de hypotheekofferte was het voor de consument duidelijk aan welke voorwaarden hij moest voldoen om voor verhuur van de verhypothekeerde woning in aanmerking te komen. De bank is daarin transparant geweest. Ook dit klachtonderdeel is daarom ongegrond.

3.5 De commissie oordeelt tot slot dat de vorderingen van de consument deels zijn gebaseerd op de veronderstelling dat de beslissing van de bank mede is gebaseerd op het feit dat hij naar Noorwegen is verhuisd. De commissie is van oordeel dat deze veronderstelling niet juist is. Niet gebleken is dat de beslissing van de bank hierop is gebaseerd. De bank heeft toegelicht dat het haar ging om het feit dat de consument een nieuwe werkgever kreeg en daarmee niet voldeed aan het huurbeding. Dit klachtonderdeel is daarmee ongegrond.

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