Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0820

(mr. dr. D.P.C.M. Hellegers, voorzitter en mr. K. van Oort, secretaris)

Datum uitspraak	17 oktober 2025
Klacht van	De heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	Moneyou B.V., gevestigd te Amersfoort, verder te noemen de kredietverstrekker
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

Verhuisregeling. De consumenten stellen dat de kredietverstrekker bij het beoordelen van hun kredietaanvraag ten onrechte heeft verzocht om een uitgebreide toelichting op alle verstrekte jaarcijfers. Hierdoor hebben zij geen gebruik kunnen maken van de verhuis-regeling en lijden zij schade. De commissie oordeelt dat het niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat de kredietverstrekker om een nadere toelichting heeft gevraagd. Dit leidt ertoe dat 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) de aanvullende stukken van de consumenten; 3) het verweerschrift van de kredietverstrekker; 4) de repliek van de consumenten en 5) de dupliek van de kredietverstrekker.

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 hebben 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 In januari 2022 hebben de consumenten bij de kredietverstrekker een hypothecaire geld-lening afgesloten voor een bedrag van € 188.000,-.

2.2 Op dit krediet zijn de Voorwaarden Moneyou Hypotheek van 1 oktober 2020 (hierna: de algemene voorwaarden) van toepassing. Artikel 15 van de algemene voorwaarden bevat een zogeheten “verhuisregeling”, die inhoudt dat de consumenten onder voorwaarden de rente van hun hypothecaire geldlening kunnen meenemen naar een nieuwe hypothecaire geld-lening.

2.3 Op enig moment hebben de consumenten (via hun hypotheekadviseur) een hypotheek-aanvraag ingediend bij de kredietverstrekker voor een nieuwe hypothecaire geldlening en een overbruggingslening, waarbij zij gebruikt wensten te maken van de verhuisregeling.

2.4 Op 26 februari 2025 is door de kredietverstrekker een renteaanbod verzonden.

2.5 De consumenten hebben hierna verschillende documenten aangeleverd, waaronder de jaarcijfers van hun verschillende bv's. De kredietverstrekker heeft daarop per brief van 31 maart 2025 (onder meer) met betrekking tot de jaarcijfers over 2021, 2022 en 2023 van alle vijf bv's de uitgebreide jaarcijfers, voorzien van een uitgebreide toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening opgevraagd.

2.6 De consumenten hebben deze toelichting niet verstrekt, waarna de kredietverstrekker de hypotheekaanvraag niet verder heeft behandeld.

2.7 Op 25 juni 2025 is de hypothecaire geldlening afgelost.

De klacht en vordering

2.8 De consumenten vorderen dat zij de hypotheekrente op hun oude hypothecaire geldlening alsnog mogen meenemen naar een nieuwe hypothecaire geldlening.

2.9 De consumenten leggen hieraan het volgende ten grondslag. Het is onredelijk dat de kredietverstrekker een uitgebreide toelichting vraagt op de jaarcijfers. De consumenten moeten hiervoor hoge kosten maken en gezien de waarde van hun huis en de verdere financiële positie van de consumenten loopt de kredietverstrekker geen enkel financieel risico bij het verstrekken van de hypothecaire geldlening. Zij wensen een hypothecaire geldlening van € 188.000,- voor een huis met een waarde van ruim een miljoen, zodat de consumenten niet inzien welk risico de kredietverstrekker loopt. Daar komt bij dat het verstekken van een uitgebreide toelichting pas twee dagen voor het verstrijken van het voorbehoud van financiering als extra eis werd gesteld. Dat is oneerlijk en onredelijk.

Het verweer

2.10 De kredietverstrekker 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 De vraag die moet worden beantwoord is of de kredietverstrekker om een toelichting op de jaarcijfers mocht vragen bij het beoordelen van de hypotheekaanvraag van de consumenten. Naar het oordeel van de commissie mocht de kredietverstrekker dit doen. Deze beslissing zal hierna worden toegelicht.

De consumenten hebben nog belang bij hun vordering

3.2 De kredietverstrekker voert aan dat de consumenten geen belang meer hebben bij hun vordering, omdat zij niet binnen de daarvoor geldende termijn een nieuw renteaanbod hebben aangevraagd en het renteaanbod van 17 mei 2025 inmiddels is verlopen, omdat de consumenten de gevraagde stukken niet tijdig hebben aangeleverd. Dit verweer slaagt niet. De consumenten vorderen dat zij alsnog een hypothecaire geldlening krijgen met een beroep op de verhuisregeling. Eventuele toewijzing van deze vordering leidt ertoe dat de kredietverstrekker deze hypothecaire geldlening alsnog zal moeten verstrekken, ook als de consumenten niet (nogmaals) tijdig een renteaanbod hebben aangevraagd. De commissie ziet dan ook niet in waarom de consumenten bij deze vordering geen belang meer zouden hebben.

De kredietverstrekker mag om een toelichting op de jaarrekening vragen

3.3 De commissie stelt voorop dat de kredietverstrekker een ruime mate van beleidsvrijheid heeft, waarbinnen zij mag bepalen of en onder welke voorwaarden zij een hypothecaire geldlening wil verstrekken. Daarbij staat het de kredietverstrekker in beginsel ook vrij om te bepalen welke documenten zij daarvoor nodig heeft. Deze vrijheid kan worden beperkt als de kredietverstrekker handelt in strijd met geldende wet- en regelgeving, indien de kredietverstrekker van deze vrijheid gebruik maakt op een naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare wijze en/of indien het gebruik daarvan misbruik van deze bevoegdheid zou zijn.

3.4 Daarvan is in dit geval geen sprake. Tussen partijen is niet in geschil dat het beleid van de kredietverstrekker bepaalt dat de jaarcijfers bestaande uit de balans en de winst- en verliesrekening moeten zijn voorzien van een toelichting. De kredietverstrekker heeft bij verweer nader toegelicht waarom een toelichting op de jaarrekeningen is vereist. Daarbij merkt de kredietverstrekker allereerst op dat artikel 2:361 Burgerlijk Wetboek bepaalt dat onder een jaarrekening wordt verstaan *"de enkelvoudige jaarrekening die bestaat uit de balans en de winst- en verliesrekening met de toelichting"*. De consumenten hebben alleen de gestandaardiseerde verkorte jaarrekeningen overgelegd, zonder toelichting althans met een beperkte toelichting. Dit is door de consumenten niet betwist. De kredietverstrekker stelt dat zij jaarcijfers inclusief (uitgebreide) toelichting nodig heeft om een volledig beeld van de financiële gezondheid van de ondernemingen te krijgen en het zakelijk inkomen van de consumenten vast te kunnen stellen. Zonder deze toelichting moet de kredietverstrekker de jaarcijfers beoordelen op basis van aannames, hetgeen onverantwoord is.

3.5 De commissie acht het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar dat de kredietverstrekker een hypothecaire geldlening niet enkel verstrekt op basis van verkorte jaarrekeningen, maar dat zij in lijn met haar Woonbeleid de volledige jaarrekeningen, dat wil zeggen de balans en de winst- en verliesrekening met een toelichting, van de consumenten eist.

Dat de consumenten van mening zijn dat de toelichtingen niets toevoegen, maakt op zichzelf nog niet dat het daarmee naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat de kredietverstrekker hierom vraagt. Het is in beginsel aan de kredietverstrekker om te bepalen wat zij al dan niet relevant acht bij een hypotheekaanvraag en het komt de commissie niet onredelijk voor dat de kredietverstrekker daarbij uitgebreide jaarcijfers van de bv's van de consumenten opvraagt. Voor zover de kredietverstrekker deze stukken al op een (te) laat moment zou hebben opgevraagd geldt dat niet gesteld of gebleken is dat de consumenten hierdoor schade hebben geleden. Als de kredietverstrekker deze stukken op een eerder moment zou hebben opgevraagd, dan hadden de consumenten deze ook niet aangeleverd en hadden ze evengoed geen beroep kunnen doen op de verhuisregeling. De commissie gaat daarom reeds om die reden aan deze stelling voorbij. Het voorgaande leidt ertoe dat de vordering wordt afgewezen.

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