Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2023-0928

(mr. dr. S.O.H. Bakkerus, voorzitter, mr. J. van der Groen,
mr. dr. ing. A.J. Verdaas, leden en mr. M.J. de Hon-Sint Jago, secretaris)

Datum uitspraak	7 december 2023
Klacht van	Mevrouw [naam 1] en de heer [naam 2], verder 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

Samenvatting

Hypothecaire geldlening. Maatwerkhypotheek of standaard woninghypotheek. De consumenten stellen dat zij erop mochten vertrouwen dat zij een standaard woninghypotheek hebben afgesloten bij de bank. Zij vorderen dat de bank de lagere rentetarieven hanteert behorend bij een standaard woninghypotheek. De commissie is van oordeel dat de consumenten in de gegeven omstandigheden er niet op mochten vertrouwen dat er sprake was van een standaard woninghypotheek. De vordering van de consumenten 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 bank; 4) de repliek van de consumenten en 5) de dupliek van de bank.

1.2 Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 31 augustus 2023. Op de hoorzitting waren de consumenten aanwezig. Namens de bank waren aanwezig: de heer mr. [naam 1], senior legal counsel, en mevrouw mr. [naam 2], legal counsel. Tijdens de hoorzitting hebben de consumenten een pleitnotitie overgelegd.

1.3 De consumenten en de bank hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

1.4 Na de hoorzitting is de enkelvoudige commissie uitgebreid met de leden de heer mr. dr. ing. A.J. Verdaas en de heer mr. J. van der Groen, naar een meervoudige commissie. Partijen zijn hierover geïnformeerd.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 Op 4 oktober 2004 hebben de consumenten bij Fortis MeesPierson een hypothecaire geldlening van € 1.100.000,- afgesloten, ter financiering van een bestaand appartementsrecht en een woonboerderij met aan- en bijgebouwen (waaronder paardenstallen, een garage, een schuur, etc.). Op 16 september 2004 hebben de consumenten naast voornoemde onroerende zaken een ander woonhuis en een nabijgelegen stuk (agrarische) grond van 3,6 hectare aan Fortis MeesPierson tot zekerheid verstrekt voor de betaling van de hypothecaire geldlening.

2.2 De bank heeft de consumenten op 21 november 2007 een kredietfaciliteit in rekening-courant van € 40.000,- ter beschikking gesteld, ter verbouwing van hun woonboerderij. In 2010 heeft de bank Fortis MeesPierson overgenomen en – daardoor - ook de hypothecaire geldlening en het krediet van de consumenten (hierna gezamenlijk: de financiering) overgenomen. De bank heeft de financiering toen als maatwerkkrediet aangemerkt.

2.3 Op enig moment in 2021 is een geschil ontstaan tussen de bank en de consumenten over taxatiekosten, de liquiditeitspremie van de financiering, het vastzetten van een rentetarief voor de financiering en of de bank maatwerktarieven had mogen aanbieden in plaats van tarieven behorend bij standaard woninghypotheken. In november 2022 hebben partijen een vaststellingsovereenkomst ondertekend ter beëindiging van respectievelijk de eerste drie genoemde geschillen.

2.4 De consumenten hebben bij de bank op 9 november 2022 per e-mail een klacht ingediend over het laatste geschil over de maatwerktarieven. De bank heeft de klacht op 23 december 2022 per brief afgewezen.

De klacht en vordering

2.5 De consumenten vinden dat zij recht hebben op een rentetarief voor hun hypothecaire geldlening dat aansluit bij de tarieven voor standaard woninghypotheken. Zij vorderen dat de bank hen alsnog een rentetarief voor standaard woninghypotheken toekent. Dit standpunt hebben zij als volgt onderbouwd.

2.6 De consumenten mochten erop vertrouwen dat zij in 2004 een standaard woning-hypotheek zijn aangegaan en geen maatwerkhypotheek. De bewoordingen van de offerte van 13 mei 2004 en de overeenkomst van geldlening van 19 juli 2004 sluiten aan op wat bij een standaard woninghypotheek wordt verwacht. Ook komt het rentetarief, dat bij het afsluiten van de geldlening zeer laag was, overeen met dat van standaard woning-hypotheken. Het lage rentetarief was het gevolg van veel uitzoekwerk en onderhandelingen door de consumenten. De consumenten vinden het (mede) daarom kwalijk dat de bank de geldlening als maatwerkhypotheek aanmerkt met hogere tarieven.

Verder zijn er geen afwijkende zekerheden verstrekt en er zijn volgens de consumenten geen andere omstandigheden op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een maatwerkhypotheek.

Het verweer

2.7 De bank voert verweer 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 In deze zaak gaat het om de vraag of de consumenten erop mochten vertrouwen dat zij in 2004 een standaard woninghypotheek hebben afgesloten of dat er sprake was van een maatwerkhypotheek. Naar het oordeel van de commissie mochten consumenten daar niet op vertrouwen. Hieronder wordt dit toegelicht.

Uitleg van de overeenkomst

3.2 De bank en de consumenten geven beiden een andere uitleg aan de overeenkomst tot geldlening van 4 oktober 2004, meer specifiek aan het soort geldlening dat toen is afgesloten: een standaard woninghypotheek of een maatwerkhypotheek.

3.3 De vraag hoe een overeenkomst moet worden uitgelegd, kan niet worden beantwoord op grond van enkel een zuiver taalkundige uitleg van de bepalingen van die overeenkomst. Voor de beantwoording van de vraag is van belang de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan deze bepalingen mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten.[1]

Standaard of maatwerkhypotheek?

3.4 De commissie stelt voorop dat uit de bewoordingen van de overeenkomst tot geldlening en de bijbehorende offerte niet blijkt of er sprake is van een standaard of maatwerkhypotheek.

3.5 De consumenten stellen dat zij ervan uit mochten gaan dat er sprake was van een standaard woninghypotheek.[2] De bank brengt daartegen in dat de hypothecaire geldlening niet als standaard kon worden aangemerkt, vanwege het aantal zekerheden dat voor de hypothecaire geldlening is verstrekt. De consumenten hebben twee woonhuizen (waarvan één woonboerderij met bijgebouwen), een appartementsrecht en een stuk agrarische grond van 3,6 hectare tot zekerheid gesteld voor hun financiering.

---

[1] Zie de uitspraak van de Hoge Raad van 13 maart 1981, ECLI:NL:1981:AG4158 (Haviltex), te vinden op www.rechtspraak.nl.

[2] Zie voor de stellingen van de consumenten punt 2.7 tot en met 2.9 van de uitspraak.

Volgens de bank lenen de onderpanden en afwijkende zekerheden van de hypothecaire geldlening zich niet voor een standaard woninghypotheek. Volgens de bank sloot MeesPierson in het verleden voornamelijk of uitsluitend bijzondere producten af.

3.6 De commissie is van oordeel dat de verstrekte zekerheden zodanig afwijken van de standaard situatie van een hypothecaire lening voor de aankoop van een woning, dat de hypothecaire geldlening niet als doorsnee woninghypotheek kan worden aangemerkt. De situatie waarin een woonboerderij, met nog een woonhuis en een stuk agrarische grond van 3,6 hectare, alsmede een appartementsrecht tot zekerheid strekken, leent zich niet voor een standaard hypotheek.

3.7 Daarbij is van belang dat er een aflossingsverplichting geldt, mocht één of meer van de objecten die tot zekerheid voor de financiering strekt worden verkocht.

3.8 De stelling van de consumenten dat het appartementsrecht in 2004 op verzoek van Mees Pierson via oversluiten is meegefinancierd maakt het voorgaande niet anders. Partijen zijn het met elkaar eens geworden dat het appartementsrecht in de financiering zou worden betrokken. Op wiens initiatief dat is gebeurd, maakt daarbij niet uit.

3.9 Het lage rentetarief bij het afsluiten van de geldlening biedt naar het oordeel van de commissie in de gegeven omstandigheden onvoldoende aanknopingspunt om tot een ander oordeel te komen.

3.10 Uit het voorgaande volgt dat de consumenten er in de gegeven omstandigheden niet op mochten vertrouwen dat zij in 2004 een standaard woninghypotheek hadden afgesloten. Dat betekent ook dat de bank bij het vaststellen van een nieuwe rentekeuze mocht uitgaan van maatwerktarieven. Het is de commissie verder niet gebleken dat het rentetarief zodanig hoog is dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

Conclusie

3.11 De klacht van de consumenten is ongegrond en de vordering van de consumenten wordt afgewezen.

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 2022, 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 2022, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999
Website: www.kifid.nl