

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0966

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

Datum uitspraak	4 december 2025
Klacht van	De heer [consument 1], hierna consument 1, en mevrouw [consument 2], verder gezamenlijk te noemen: de consumenten
Tegen	ABN ARMO Hypotheken Groep B.V., handelend onder de naam Florius, gevestigd te Amsterdam, verder te noemen: Florius
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit de wet- en regelgeving

Samenvatting

Huurbeding. De consumenten beklagen zich over de weigering van Florius om toestemming te verlenen de verhuurde woning in gebruik te geven aan hun zoon. De commissie is van oordeel dat de wijze waarop Florius gebruik heeft gemaakt van haar contracts- en beleidsvrijheid naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar is. Er is geen sprake van een ontoelaatbare grond voor de weigering. Vordering is 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 Florius; 4) de repliek van de consumenten en 5) de dupliek van Florius.
- 1.2 Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 19 november 2025. Op de hoorzitting was consument 1 aanwezig, samen met zijn vertegenwoordiger de heer mr. M.J. Meijer, advocaat, kantoorhoudende te Haarlem. Namens Florius waren aanwezig: mevrouw mr. [naam 1], senior legal counsel, en mevrouw [naam 2], legal counsel.
- 1.3 De consumenten en Florius 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 zich tot een onafhankelijke hypotheekadviseur gewend voor de financiering van een appartement. Hierna heeft de hypotheekadviseur op 12 september 2000 een hypotheekofferte van MNF Bank N.V. aan de consumenten gestuurd. De consumenten hebben de offerte op 22 september 2000 voor akkoord ondertekend.

- 2.2 In de offerte zijn onder meer de 'Algemene bepalingen voor geldleningen onder hypothecair verband' van 14 juli 1997 (hierna: de voorwaarden 1997) van toepassing verklaard. Hierin staat in artikel 5 een huurbeding:
- 2.3 *"De hypotheekgever mag het onderpand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Florius niet verhuren of verpachten noch hetzelfde onder andere titel in gebruik afstaan; zodanige overeenkomsten zullen, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Florius, niet vernieuwd, gewijzigd of verlengd mogen worden; optie jaren zullen zonder gemelde toestemming niet toegestaan mogen worden. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Florius mag geen vooruitbetaling van huurpenningen of pachtpenningen of andere vergoedingen voor langer dan drie maanden worden bedongen of ontvangen en mag geen uitstel van betaling worden gegeven. Vervreemding of verpanding van huur- of pachtpenningen of van het recht daarop aan een ander dan Florius, is niet toegestaan."*
- 2.4 Op 22 november 2000 is de hypotheekakte gepasseerd ten overstaan van de notaris. In de hypotheekakte is eenzelfde huurbeding opgenomen.
- 2.5 In 2004 hebben de consumenten een nieuw leningdeel opgenomen. Hiervoor hebben zij een tweede hypotheekrecht aan MNF Bank N.V. gegeven. Op dit leningdeel zijn de 'Algemene bepalingen voor geldleningen onder hypothecair verband' van 5 maart 2003 (hierna: de voorwaarden 2003) van toepassing verklaard. In artikel 5 is eenzelfde huurbeding opgenomen.
- 2.6 Florius is per 17 oktober 2016 de rechtsopvolger van MNF Bank N.V.
- 2.7 Rond april 2023 is aan Florius bericht dat de woning in gebruik is gegeven aan hun zoon. De consumenten zelf wonen in een andere woning. In antwoord hierop heeft Florius kenbaar gemaakt dat dit in strijd is met het huurbeding en ze heeft haar toestemming geweigerd.
- 2.8 Florius heeft het dossier vervolgens stilgezet in afwachting van een mogelijke beleidswijziging. Hierover is tussen partijen gecorrespondeerd. Florius heeft haar beleid uiteindelijk niet gewijzigd en bij brief van 16 oktober 2024 zijn de consumenten verzocht om voor 5 december 2024 de ongeoorloofde situatie op te heffen.

De klacht en de vordering van de consumenten

- 2.9 De consumenten vordert een bedrag van € 39.500,- als schadevergoeding. Zij leggen het volgende hieraan ten grondslag:
1. Toen zij de woning verlieten, was een realistische verkoopprijs niet haalbaar. Zij hebben daarom de woning tijdelijk in gebruik gegeven aan hun zoon. De woning is bedoeld als een pensioenvoorziening.

2. Er is geen sprake van commerciële verhuur. De consumenten hebben aan hun zoon tijdelijk het vruchtgebruik toegestaan op grond van artikel 3:226 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW)¹. Het verblijf van een kind in de woning is een persoonlijke regeling, vooral als er geen huur wordt betaald en alleen de vaste lasten worden doorbelast. Dit kan niet worden gelijkgesteld aan 'in gebruik afstaan', zoals bedoeld in de hypotheekakte. Verwezen wordt naar de uitspraken van Rechtbank Noord-Holland van 18 januari 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:295, de Hoge Raad van 11 februari 2011, ECLI:NL:HR:2011:, de Rechtbank Amsterdam van 3 mei 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:3154 en Gerechtshof 's-Hertogenbosch van 26 maart 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:1127.
3. Geen verhoogd risico voor Florius. De woning is goed onderhouden, verzekerd en er zijn geen problemen binnen de VvE. Ook wordt de hypotheek betaald. Verder is er geen sprake van huurdersrechten of huurbescherming, die een executie zou kunnen bemoeilijken. Ook de hoogte van het krediet en de huidige waarde van de woning levert geen verhoogd risico op voor Florius.
4. Florius mag niet volharden in star beleid als er voldoende zekerheid is dat de hypotheeklasten worden voldaan. Zie de uitspraken van de Hoge Raad van 5 juni 2009, ECLI:NL:HR:2009:BH2815 en van 22 november 2013, ECLI:NL:HR:2013:1208.
5. De verhuurhypotheek is een te duur product. Zij moeten deze kosten doorbelasten aan hun zoon, die dat niet kan betalen en dus op straat komt te staan. Florius schendt daarmee haar zorgplicht uit artikel 2 Algemene Bankvoorwaarden.
6. Florius moet maatwerk toepassen nu het standaardbeleid onredelijk uitpakt. Volgens artikel 4:34 van de Wet op het financieel toezicht (hierna: Wft) moeten financiële instellingen bij hun dienstverlening aan consumenten zorgvuldig handelen. Dit uitgangspunt wordt ondersteund door overwegingen uit de Richtlijn hypothecair 2014/17/EU.

2.10 De gevorderde vergoeding is een schatting van de schade over een periode van tien jaar en bestaat uit: kosten oversluiten hypotheek € 3.500,- (taxatie, accountancy-kosten, bemiddeling hypotheek afsluiten), jaarlijkse kosten € 3.600,- (€ 300,- per maand extra rentekosten in vergelijking tot huidige hypotheek). Ze vorderen ook de advocaatkosten.

Het verweer van Florius

2.11 Florius heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consumenten. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

¹ Zie voor de wetsartikelen de bijlage bij deze uitspraak.

3. De beoordeling

Waar gaat de klacht over?

- 3.1 Beoordeeld moet worden of Florius haar toestemming mocht weigeren voor het in gebruik geven van de woning aan de zoon van de consumenten. De commissie is van oordeel dat Florius dit mocht doen en zij licht haar oordeel hieronder toe.

Florius heeft contracts- en beleidsvrijheid

- 3.2 De commissie stelt voorop dat het Florius in beginsel vrijstaat om zelf te bepalen of, en onder welke voorwaarden, zij een overeenkomst aangaat. Florius heeft namelijk contracts- en beleidsvrijheid. Dat is alleen anders als het gebruik van die vrijheden in strijd is met de wet, misbruik van bevoegdheid oplevert of in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is in de zin van artikel 6:248 lid 2 BW.² Bij de beoordeling hiervan past de commissie de nodige terughoudendheid toe, gelet op artikel 6:248 lid 2 BW.³

- 3.3 De consumenten hebben in 2000 een hypotheek afgesloten die uitgaat van eigen bewoning. Tijdens de zitting heeft Florius dit ook bevestigd. Op grond van het huurbeding in de beide sets voorwaarden en de hypotheekakte is het namelijk niet toegestaan de woning *'te verhuren, te verpachten of anderszins in gebruik af te staan'* zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Florius. Het is in beginsel aan Florius of zij deze toestemming verleent. Dit is een contractuele bevoegdheid van Florius. Zij kan de toestemming dan ook weigeren.

Is de weigering in strijd met de wet?

- 3.4 De commissie is van oordeel dat de weigering niet in strijd is met de wet. Zij licht dit als volgt toe.
- 3.5 Florius heeft toegelicht dat zij geen maatwerk aanbiedt en waarom zij dat niet doet. Het oversluiten van de hypotheek naar een verhuurhypotheek is ook geen verplichting, enkel een oplossing die zij aanbiedt. De consumenten hebben ook de mogelijkheid om de hypotheek uit eigen middelen af te lossen, de woning te verkopen ofwel de financiering bij een andere instelling onder te brengen. Zij kiezen er echter zelf voor de woning aan te houden en niet te verkopen, aldus Florius.
- 3.6 Dit verweer slaagt. Het standpunt van de consumenten dat Florius op grond van artikel 4:34 Wft gehouden zou zijn maatwerk toe te passen, deelt de commissie niet.

² Zie bijlage bij deze uitspraak.

³ Zie Geschillencommissie Kifid nr. 2022-0164, te vinden op www.kifid.nl

Uit artikel 4:34 Wft kan hooguit worden opgemaakt dat Florius bij het aangaan van een kredietovereenkomst verplicht is om nader onderzoek te doen naar de financiële positie van de consumenten.⁴ Dit artikel schept echter geen verplichting voor Florius om maatwerk aan te bieden.

- 3.7 De consumenten beroepen zich ook op artikel 3:226 BW en stellen dat hun zoon het vruchtgebruik heeft gekregen, zolang hij nog geen alternatieve woonruimte kan vinden. In lijn hiermee moet het verblijf worden gezien als een persoonlijke regeling, zonder commerciële binding. Dit kan redelijkerwijs niet worden gelijkgesteld aan 'in gebruik afstaan', zoals bedoeld in de hypotheekakte, aldus de consumenten. Florius stelt dat ieder gebruiker of bewoner van het onderpand die niet de schuldenaar is, wordt gezien als 'derde'. De zoon valt hier ook onder, omdat de consumenten en de zoon geen samenwonend gezin betreft. De consumenten verlieten de woning in 2013/2014 en gaven het daarna in gebruik aan hun zoon, stelt Florius.
- 3.8 De commissie constateert dat niet is gebleken dat er een vruchtgebruik op de woning is gevestigd. Voor zover de stellingen van de consumenten in die zin zou moeten worden opgevat dat de zoon een recht op bewoning op grond van artikel 3:226 lid 3 BW zou hebben gekregen, is ook niet gebleken dat dit recht is gevestigd. Ook voor het vestigen van een recht op bewoning is immers een goederenrechtelijke vestigingshandeling vereist. In dit kader is door de consumenten ter zitting erkend dat zij de woning hebben verlaten, waarna hun zoon de woning heeft betrokken. Onder dergelijke omstandigheden bestaat er geen zelfstandig recht op bewoning door de zoon.⁵

Is de weigering naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar?

- 3.9 Het is niet gebleken dat de weigering in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was. Hiervoor is het volgende van belang.
- 3.10 Florius heeft toegelicht dat de consumenten niet aan het huurbeding voldoen. Zij hebben de notariële akte getekend en zijn akkoord gegaan met de eis dat de woning enkel voor het zelf bewonen gebruikt wordt. Door de woning in gebruik te geven aan hun zoon houden zij zich niet aan de gemaakte afspraken. De afspraken zijn niet alleen bedoeld om commerciële verhuur tegen te gaan, maar elke vorm van verhuur of ingebruikgeving. Het verhuurbeding zorgt voor zekerheid dat het onderpand gebruikt wordt voor bewoning door de schuldenaar zelf. Verder spelen bij verhuur een aantal risico's en huurbescherming is daar één van. Als de zoon geen beroep doet op huurbescherming resteren de andere risico's nog wel. Hierover heeft Florius in de stukken en ter zitting verklaard dat als de woning wordt verhuurd of aan een derde in gebruik wordt gegeven, dit voor Florius andere kosten meebrengt.

⁴ Zie Geschillencommissie Kifid, nr. 2024-1039

⁵ Zie T&C BW, commentaar op art. 3:226 BW. '(...) Indien alleen het recht van bewoning is verleend, heeft de rechthebbende op grond van lid 3 slechts de bevoegdheid om de aan het recht onderworpen woning met zijn gezin te bewonen.'

Vanwege het hogere risico dat samenhangt met verhuur, dient Florius een groter kapitaal aan te houden van de toezichthouder en rekening te houden met een groter kredietrisico en hogere bedrijfskosten. Bovendien zijn verhuurde woningen minder courant, aldus Florius. Ook strekt haar zorgplicht zich niet uit tot de zoon, omdat hiermee geen contractuele relatie bestaat.

- 3.11 De commissie oordeelt dat uit het huurbeding voldoende duidelijk blijkt dat voor de consumenten geldt dat zij de woning niet in gebruik mogen afstaan zonder toestemming van Florius. Dat er in dit geval geen sprake is van commerciële verhuur, maakt dit oordeel niet anders. De commissie is het eens met Florius dat het geen irreëel risico is dat de huidige situatie juridisch gezien kan worden als huur. Afgaande op de toelichting die Florius heeft gegeven, is de weigering om toestemming te verlenen een duidelijke en aanvaardbare beleidskeuze. Bij haar oordeel betreft de commissie ook het feit dat vaststaat dat de consumenten niet het voornemen hebben de woning weer zelf te gaan betrekken en de huidige situatie al elf jaar bestaat. Van een tijdelijke situatie is dan ook geen sprake. Ook is meegewogen dat de consumenten in ieder geval al sinds 16 oktober 2024 weten dat Florius het huidige gebruik van de woning niet toestaat.
- 3.12 Tot slot hebben de consumenten niet gesteld dat zij de woning niet elders kunnen financieren of kunnen verkopen. In dit kader is relevant dat is aangetoond dat sprake is van een aanzienlijke overwaarde op de woning. De consumenten zouden het dus zonder financiële risico's kunnen verkopen. Het belang van de zoon hierbij – dat hij bij verkoop geen huisvesting meer heeft of kan vinden – is een afgeleid belang, en geen direct belang van de consumenten. Het door consument 1 ter zitting genoemde familiebelang is naar het oordeel van de commissie geen zodanig zwaarwegend belang dat Florius geen gebruik mag maken van haar contractuele bevoegdheid. Florius heeft redelijke oplossingen aangedragen waarmee de consumenten de ongeoorloofde situatie konden opheffen. Hiermee heeft Florius de in artikel 2 van de Algemene Bankvoorwaarden voorgeschreven zorgvuldigheid voldoende in acht genomen.
- 3.13 De stelling van de consumenten dat Florius geen onnodig risico loopt, is ter zitting voldoende weersproken en leidt niet tot een andere conclusie. Ook de aangehaalde jurisprudentie niet, omdat de consumenten verwijzen naar gerechtelijke uitspraken die niet gepubliceerd zijn op de website van de rechtspraak of anderszins kenbaar zijn gemaakt aan de commissie. Om die reden is besloten deze niet te betrekken bij de uitspraak.⁶ Daarnaast is de commissie met Florius van oordeel dat de door de consumenten aangehaalde arresten van de Hoge Raad van 22 november 2023 en 5 juni 2009 zien op een andere situatie. De klacht is ongegrond.

⁶ Het betreft de uitspraak van Rechtbank van 18 januari 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:295 Hoge Raad van 11 februari 2011, ECLI:NL:HR:2011, Rechtbank van 3 mei 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:3154 en Gerechtshof van 26 maart 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:1127.

Ambtshalve toetsing

- 3.14 Voor de beoordeling van de klacht is het huurbeding opgenomen in artikel 5 van de voorwaarden uit 1997 en 2003 van belang. Dit beding is door de commissie getoetst aan het Europese en Nederlandse (consumenten)recht waarvoor ambtshalve toetsing geldt. De commissie acht het beding niet in strijd met deze regelgeving.

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 wet- en regelgeving

Burgerlijk Wetboek

Artikel 3:226

1. *Op een recht van gebruik en een recht van bewoning vinden de regels betreffende vruchtgebruik overeenkomstige toepassing, behoudens de navolgende bepalingen.*
2. *Indien enkel het recht van gebruik is verleend, heeft de rechthebbende de bevoegdheid de aan zijn recht onderworpen zaken te gebruiken en er de vruchten van te genieten, die hij voor zich en zijn gezin behoeft.*
3. *Indien enkel het recht van bewoning is verleend, heeft de rechthebbende de bevoegdheid de aan zijn recht onderworpen woning met zijn gezin te bewonen.*
4. *Hij die een der in dit artikel omschreven rechten heeft, kan zijn recht niet vervreemden of bezwaren, noch de zaak door een ander laten gebruiken of de woning door een ander laten bewonen.*

Artikel 6:248 BW lid 2

Een tussen partijen als gevolg van de overeenkomst geldende regel is niet van toepassing, voor zover dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.

Algemene Bankvoorwaarden

Artikel 2 – Zorgplicht

Wij hebben een zorgplicht. U bent ook zorgvuldig tegenover ons en u mag van onze dienstverlening geen misbruik maken.

1. *Wij zijn bij onze dienstverlening zorgvuldig en houden hierbij zo goed mogelijk rekening met uw belangen. Dit doen wij op een manier die aansluit bij de aard van de dienstverlening. Deze belangrijke regel geldt altijd. Andere regels in de ABV of in de voor producten of diensten geldende overeenkomsten en de daarbij behorende bijzondere voorwaarden kunnen dit niet veranderen. Wij streven naar begrijpelijke producten en diensten. Ook streven wij naar begrijpelijke informatie over die producten en diensten en de risico's ervan.*
2. *U bent zorgvuldig tegenover ons en houdt zo goed mogelijk rekening met onze belangen. U werkt eraan mee dat wij onze dienstverlening correct kunnen uitvoeren en aan onze verplichtingen kunnen voldoen. Hiermee bedoelen wij niet alleen onze verplichtingen tegenover u, maar bijvoorbeeld ook verplichtingen die wij in verband met onze dienstverlening aan u hebben tegenover toezichthouders of fiscale of andere (nationale, internationale of supranationale) autoriteiten.*

U geeft ons, als wij daarom vragen, de informatie en documentatie die wij daarvoor nodig hebben. Als het u duidelijk moet zijn dat wij die informatie of documentatie nodig hebben, geeft u die uit uzelf.

U mag onze diensten of producten alleen gebruiken waarvoor ze zijn bedoeld en hiervan geen misbruik (laten) maken. Denkt u bij misbruik bijvoorbeeld aan strafbare feiten of activiteiten die schadelijk zijn voor ons of onze reputatie of die de werking en betrouwbaarheid van het financiële stelsel kunnen schaden.

Wet op het financieel toezicht

Artikel 4:34

1. *Voor de totstandkoming van een overeenkomst inzake krediet, of een belangrijke verhoging van de kredietlimiet, dan wel de som van de bedragen die op grond van een bestaande overeenkomst inzake krediet aan de consumenten ter beschikking zijn gesteld, wint een aanbieder van krediet in het belang van de consumenten informatie in over diens financiële positie en beoordeelt hij, ter voorkoming van overkreditering van de consumenten, of het aangaan van de overeenkomst onderscheidenlijk de belangrijke verhoging verantwoord is.*
2. *De aanbieder gaat geen overeenkomst inzake krediet aan met een consumenten en gaat niet over tot een belangrijke verhoging van de kredietlimiet of de som van de bedragen die op grond van een bestaande kredietovereenkomst aan de consumenten ter beschikking zijn gesteld indien dit, met het oog op overkreditering van de consumenten, onverantwoord is.*
3. *Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld met betrekking tot het eerste en tweede lid.*