Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0642

(mr. dr. ing. A.J. Verdaas, voorzitter en mr. M.C. Mulder, secretaris)

Datum uitspraak	11 augustus 2025
Klacht van	De heer [naam 1] en mevrouw [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

De consumenten hebben in 1997 bij de bank een lening met hypothecaire zekerheid afgesloten voor een (nog te bouwen) woonboot. De consumenten zijn er nadien achter gekomen dat zij geen 'reguliere' woninghypotheek hebben maar een middellange lening met hypothecaire zekerheid. De consumenten stellen dat zij in de veronderstelling verkeerden dat zij een reguliere woninghypotheek hadden. Zij vinden dat de bank hen destijds onvoldoende heeft geïnformeerd en daarmee haar zorgplicht heeft geschonden. De consumenten vorderen dat de bank hen het verschil vergoedt tussen de door hen betaalde rentes en de lagere rentes die golden voor een woninghypotheek. De bank voert verweer. De commissie is van oordeel dat de klacht van de consumenten ongegrond is en wijst de vorderingen van de consumenten af.

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 van 2 oktober 2024, 9 oktober 2024 en 7 november 2024; 3) het verweerschrift van de bank; 4) de repliek van de consument, en 5) de dupliek 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 De consumenten hebben op 8 december 1997 een geldleningsovereenkomst van NLG 150.000,- afgesloten bij de bank voor de financiering van een nieuw te bouwen woonark. Het betrof een 30-jarige lening met annuïtaire aflossing tegen een rente van 6,55% per jaar en een rentevastperiode van 5 jaar.

2.2 Aan het hoofd van de overeenkomst is opgenomen: "*KREDIETOVEREENKOMST*". Onder het kopje "*Zekerheden en verklaringen*" is opgenomen: "*Krediethypotheek ad NLG 150.000 in hoofdsom (...)*".

2.3 Op 19 april 1998 is de hypotheekakte gepasseerd. Er is een recht van hypotheek gevestigd op een betonnen woonark met houten opbouw.

2.4 In 2011 hebben de consumenten met de bank gesproken over het herfinancieren van een krediet op de betaalrekening van € 25.100,- en over een nieuwe rente voor de geldlening in verband met het aflopen van de rentevastperiode. Er is vervolgens een annuïtaire geldleningsovereenkomst tot stand gekomen voor een bedrag van € 73.000,-, waarmee het krediet op de betaalrekening en de bestaande geldlening volledig zijn ingelost.

2.5 Aan het hoofd van de overeenkomst is opgenomen: "*KREDIETOVEREENKOMST*". Onder het kopje "*Zekerheden en verklaringen*" is opgenomen: "*Krediethypotheek van EUR 68.067,03. Aanvullende krediethypotheek van EUR 68.067,03 (...)".*Onder het kopje "*Voorwaarden voor terbeschikkingstelling*" is opgenomen: "*De in deze Kredietovereenkomst vastgelegde kredietfaciliteit wordt beschikbaar gesteld indien alle hiervoor genoemde zekerheden en verklaringen tot genoegen van ABN AMRO zijn gevestigd respectievelijk zijn verstrekt*."

2.6 In 2016 is de rente voor de geldlening door de consumenten vastgezet op 3,4% voor een periode van 10 jaar.

2.7 De bank heeft de geldlening aangemeld bij de stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) als aflopend krediet. Deze registratie is in 2017 door de bank verwijderd. In augustus 2021 is de lening opnieuw geregistreerd als aflopend krediet.

De klacht en vordering

2.8 De consumenten vorderen een schadevergoeding van de bank, naar de commissie begrijpt in goede justitie door de commissie te bepalen omdat de consumenten zelf geen precieze berekening van de schade kunnen opstellen. Zij voeren de volgende argumenten aan voor deze vordering.

2.9 De bank heeft haar zorgplicht tegenover de consumenten geschonden door hen niet te informeren dat de financiering die de consumenten in 1997 en 2011 hebben afgesloten geen reguliere woninghypotheek was maar een consumptief krediet. De consumenten dachten dat dit wel een reguliere woninghypotheek betrof omdat het ging om een annuïtaire lening voor een woning, inclusief rentevastperiode en de mogelijkheid tot verlaging van de risico-opslag, net als bij een reguliere woninghypotheek. De consumenten zijn erachter gekomen dat de bank de lening bij het BKR geregistreerd heeft als aflopend krediet en dat zij daarmee volgens de bank een consumptief krediet (met hypothecaire zekerheid) hebben. Zij zijn het hier niet mee eens. De financiering voldeed aan alle voorwaarden die worden genoemd in de Voorwaarden Woning Hypotheek van de bank. De bank had hen daarom de lagere rentes van een reguliere woninghypotheek moeten aanbieden.

Het verschil tussen deze lagere rentes en de werkelijk betaalde rentes is de schade die de consumenten van de bank vorderen.

2.10 De consumenten hebben daarnaast ook gevorderd om de registratie van de financiering als aflopend krediet uit het CKI van het BKR te verwijderen, omdat die registratie niet technisch juist is en hen belemmert bij het aangaan van andere financieringen. Tijdens deze procedure heeft de bank BKR om advies gevraagd, hetgeen ertoe heeft geleid dat de bank de registratie uit het CKI heeft laten verwijderen. De commissie gaat er daarmee van uit dat de consumenten dit klachtonderdeel niet langer handhaven.

Het verweer

2.11 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 deze zaak over gaat

3.1 De commissie moet beoordelen of de bank de consumenten een schadevergoeding moet betalen. De commissie is van oordeel dat de bank dit niet hoeft te doen. Zij licht dit oordeel als volgt toe.

Uitgangspunt: de in 1997 en 2011 gesloten overeenkomsten

3.2 De commissie neemt bij haar beoordeling de overeenkomsten uit 1997 en uit 2011 tot uitgangspunt. Partijen hebben in deze overeenkomsten hun wederzijdse rechten en verplichtingen vastgelegd, waaronder de hoogte van de door de consumenten verschuldigde rente. Op grond van deze overeenkomsten hebben de consumenten geen recht (gehad) op een lager rentetarief. De consumenten hebben namelijk steeds de rentes betaald die zij met de bank zijn overeengekomen.

De bank heeft de consumenten voldoende geïnformeerd over de afgesloten financiering

3.3 De stelling van de consumenten, dat de bank haar zorgplicht heeft geschonden door hen niet te informeren over het feit dat zij geen reguliere woninghypotheek hebben afgesloten, maakt dit niet anders. De bank heeft de consumenten naar het oordeel van de commissie voldoende geïnformeerd over het product dat zij hebben afgesloten, te weten een financiering voor de aanschaf van de woonark. Ook heeft de bank de consumenten geïnformeerd over de specifieke kenmerken van die financiering, waaronder het te lenen bedrag, het toepasselijke rentepercentage, de rentevastperiode en het maandelijks te betalen bedrag. De bank hoefde de consumenten er niet op te wijzen dat zij met deze financiering geen reguliere woninghypotheek afsloten, omdat de bank een dergelijk product niet aanbood voor een woonark en zij dit product daarom ook niet had kunnen adviseren.

De bank hoefde de consumenten daarom ook niet te informeren over de kenmerken van een reguliere woninghypotheek. De bank heeft haar zorgplicht tegenover de consumenten daarmee niet geschonden.

De consumenten hebben geen recht op de rentes van een reguliere woninghypotheek

3.4 Naast schending van de zorgplicht hebben de consumenten aangevoerd dat zij in de veronderstelling verkeerden dat zij in 1997 en 2011 “een hypotheek” hebben afgesloten. De commissie begrijpt dit argument van de consumenten zo, dat de bank hun een reguliere woninghypotheek, of tenminste de hiervoor geldende rentes, had moeten aanbieden, omdat zij hiervoor wel in aanmerking kwamen. De bank heeft tegen dit argument het volgende aangevoerd. De consumenten kwamen op grond van het woonbeleid van de bank niet in aanmerking voor een reguliere woninghypotheek. Bij een reguliere woninghypotheek moet het onderpand namelijk onroerend zijn en dat is bij de woonark niet het geval.

3.5 De commissie is van oordeel dat de bank niet gehouden was om de consumenten een reguliere woninghypotheek, of de hiervoor geldende rentes, aan te bieden. Dit product hoefde de bank voor een woonark ook niet aan te bieden. De bank heeft namelijk een grote mate van contracts- en beleidsvrijheid. Het staat de bank in beginsel vrij om te bepalen welke producten zij aanbiedt en welke voorwaarden hiervoor gelden. Deze vrijheid wordt beperkt als sprake is van schending van de geldende wet- en regelgeving of als de handelwijze van de bank in de gegeven omstandigheden misbruik van recht oplevert of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Dat dit hier het geval is, hebben de consumenten niet aangevoerd en is de commissie ook niet gebleken.

3.6 De klacht van de consumenten is daarmee ongegrond en de vordering moet worden 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 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