

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0103

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

Datum uitspraak	10 februari 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

Meeneemregeling. De consument heeft een hypothecaire geldlening van € 300.000,- bij de bank. Hij wenst een nieuwe woning aan te kopen en wil zijn hypothecaire geldlening meenemen. De bank heeft dit verzoek afgewezen, omdat de consument niet voldoet aan de inkomensvereisten voor een hypothecaire geldlening van € 300.000,-. De commissie is van oordeel dat de bank niet kan worden verplicht aan de consument een nieuwe hypothecaire geldlening van € 300.000,- te verstrekken. 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 De consument heeft in 1999 een hypothecaire geldlening van € 300.000,- afgesloten bij de bank.
- 2.2 In 2021 is de looptijd van de hypothecaire geldlening met 30 jaar verlengd en is de rente verlaagd. Hierbij is gebruikgemaakt van een zogeheten explain, omdat het hypotheekbedrag hoger was dan het bedrag dat de consument maximaal kon lenen volgens de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (hierna: de gedragscode).

- 2.3 De consument heeft in 2024 zijn huis verkocht en de bank geïnformeerd dat hij (de rente op) zijn hypothecaire geldlening op grond van de van toepassing zijnde meeneemregeling wilde meenemen naar een nieuwe hypothecaire geldlening.
- 2.4 De bank heeft hem daarop geïnformeerd dat hij niet aan de inkomensvereisten voldoet voor een nieuwe hypothecaire geldlening van € 300.000,-. Op basis van zijn inkomen kon hij volgens de bank een bedrag van € 165.000,- lenen.

De klacht en vordering

- 2.5 De consument vordert dat de bank hem toestaat zijn huidige hypothecaire geldlening van € 300.000,- mee te nemen naar een nieuwe woning.
- 2.6 De consument legt hieraan het volgende ten grondslag. In 2021 is de hypothecaire geldlening door de bank verlengd. Op dat moment kon door de bank wel een uitzondering worden gemaakt, terwijl de financiële situatie van de consument toen vanwege COVID veel slechter was dan nu. Nu hij zijn hypothecaire geldlening wil meenemen naar een andere woning, kan dat ineens niet. De bank kan haar beleid in drie jaar niet zo wijzigen dat klanten daaronder lijden. De bank loopt geen risico, gezien de waarde van de woning en het inkomen van de consument. In een eerder telefoongesprek is door de bank ook alleen aangegeven dat de waarde van zijn nieuw aan te kopen woning ruim boven het hypotheekbedrag diende te liggen en dat hij binnen een half jaar na de overdracht een nieuwe woning diende aan te kopen. Dat er een nieuwe inkomenstoets zou volgen is daarbij niet aangegeven. De consument heeft zijn huis inmiddels verkocht en daarna bleek dat hij zijn hypothecaire geldlening niet kan meenemen, omdat hij niet aan de inkomenseisen zou voldoen. Dit is volgens de consument onterecht.

Het verweer

- 2.7 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

- 3.1 De vraag die voorligt is of de bank een nieuwe hypothecaire geldlening van € 300.000,- dient te verstrekken aan de consument tegen de oude rentecondities. Naar het oordeel van de commissie hoeft de bank dit niet te doen. Dit oordeel zal hierna worden toegelicht.
- 3.2 Als uitgangspunt voor de beoordeling van de vordering van de consument geldt dat de bank in beginsel beleidsvrijheid heeft waarbinnen zij mag bepalen of, en onder welke voorwaarden, zij een nieuwe overeenkomst met de consument wenst aan te gaan.

Deze beleidsvrijheid kan alleen worden beperkt als sprake is van misbruik van bevoegdheid, indien geldende wet- en/of regelgeving die beleidsvrijheid inperkt of wanneer zij in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare wijze gebruik maakt van deze vrijheid.¹

- 3.3 De commissie merkt daarbij op dat de meeneemregeling niet inhoudt dat de consument de gehele hypothecaire geldlening mee kan nemen naar een nieuwe woning. Op grond van de meeneemregeling kan hij in bepaalde gevallen de rente op zijn hypothecaire geldlening meenemen. Tussen partijen is op zichzelf ook niet in geschil dat de bank een inkomenstoets mag uitvoeren en dat de consument niet voldoet aan de inkomensvereisten voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening van € 300.000,-. De consument stelt zich op het standpunt dat de bank – net als in 2021 – af dient te wijken van de inkomensvereisten, omdat de bank geen risico loopt en zijn financiële situatie ten opzichte van 2021 is verbeterd.
- 3.4 De bank heeft toegelicht dat zij in 2021 van het acceptatiebeleid is afgeweken, omdat het toen ging om een omzetting van de bestaande hypothecaire geldlening, de inkomens-terugval tijdelijk was vanwege COVID en de consument overheidssteun ontving. Een dergelijke uitzondering is niet mogelijk bij het verstrekken van een nieuwe hypothecaire geldlening, aldus de bank.
- 3.5 Mede gelet op deze toelichting van de bank op haar beleid levert de weigering van de bank naar het oordeel van de commissie geen misbruik van haar contractsvrijheid op en is die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar. Het enkele feit dat de bank in 2021 wel een uitzondering heeft gemaakt, maakt niet dat de bank gehouden is ook nu een dergelijke uitzondering te maken. Voor zover de consument stelt dat de bank hem heeft toegezegd dat hij zijn hypothecaire geldlening zonder meer zou mogen meenemen, geldt dat dit door de bank gemotiveerd is betwist en de consument geen bewijs heeft geleverd voor zijn stelling dat hem dat zou zijn toegezegd. Uit niets blijkt dat dit zo zou zijn. Andere feiten en omstandigheden waaruit volgt dat de bank in dit geval misbruik van haar contractsvrijheid heeft gemaakt of die dit gebruik van haar contractsvrijheid naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar maken, zijn de commissie niet gebleken. De bank kan daarom niet worden gehouden om de consument een hypothecaire geldlening van € 300.000,- te verstrekken. Dit leidt ertoe dat de vordering wordt afgewezen.

¹ Zie ook CvB Kifid 2017-029, GC Kifid 2017-564, 2019-985, 2024-0760 en 2024-0991.

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