Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2023-0755

(mr. J van der Groen, voorzitter en mr. M.J. de Hon – Sint Jago, secretaris)

Datum uitspraak	9 oktober 2023
Klacht van	De consument
Tegen	Allianz Vermogen B.V., gevestigd te Rotterdam, verder te noemen de geldverstrekker
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vorderingen afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit de overeenkomst

Samenvatting

Toestemming tot verhuur woning. Oneerlijk beding. Beleidsvrijheid. De consument stelt dat de geldverstrekker hem ten onrechte weigert toestemming te verlenen om zijn woning tijdelijk te verhuren. Hij stelt dat de algemene voorwaarde waar de geldverstrekker zich op beroept een oneerlijk beding betreft. De consument vordert dat de geldverstrekker hem toestemming verleent voor verhuur en hij vordert schadevergoeding vanwege misgelopen huurinkomsten. De commissie is van oordeel dat er geen sprake is van een oneerlijk beding en dat de geldverstrekker op grond van beleidsvrijheid mocht weigeren toestemming te verlenen voor verhuur van de woning. Er is in de gegeven omstandigheden geen blijk gegeven dat de uitvoering van het beleid door de geldverstrekker naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. De vorderingen van de consument worden 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; 3) het verweerschrift van de geldverstrekker; 4) de repliek van de consument en 5) de dupliek van de geldverstrekker.

1.2 Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 14 juli 2023. Op de hoorzitting was de consument aanwezig, vertegenwoordigd door advocaat de heer mr. J. van Zinnicq Bergmann, kantoorhoudende te ‘s Hertogenbosch. Namens de geldverstrekker was aanwezig: de heer [naam 1], senior legal counsel.

1.3 De consument en de geldverstrekker 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 een woning in Helmond. Ter financiering van de woning heeft hij in augustus 2020 een hypothecaire geldlening afgesloten bij de geldverstrekker. Het betreft een aflossingsvrije geldlening met een hoofdsom van € 150.000,-.

2.2 Op de hypothecaire geldlening zijn de Algemene Voorwaarden Allianz Hypotheek van maart 2020 (hierna: AVAH 2020) van toepassing. In artikel 4.2.3. AVAH 2020 is het volgende opgenomen:

> *(…) Hieronder staat wat u niet mag doen met de woning. Allianz kan u toestemming geven om de dingen die hieronder staan wel te doen. Daarover krijgt u dan schriftelijk bericht. U mag niet: (…) de woning verhuren (…).*

2.3 Op 7 september 2020 heeft de consument een hypotheekakte bij de notaris ondertekend. In de hypotheekakte is onder '3. Verhuur en Bezwaring van de Woning' de volgende passage opgenomen:

> *1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de geldverstrekker mag de geldnemer de woning niet geheel of gedeeltelijk verenigen, verdelen, vervreemden, (verder) (in appartementsrechten) splitsen, economisch overdragen, verhuren of verpachten in erfpacht geven, ten verkoop aanbieden of ten laste van het onderpand een recht van gebruik en bewoning of opstal of vruchtgebruik vestigen, belasten met kwalitatieve verbintenissen of anderszins over de woning beschikken of deze bezwaren met andere beperkte rechten. (…)*

2.4 Op 26 oktober 2022 heeft de consument de geldverstrekker per e-mail aangegeven dat hij zijn woning wenst aan te houden als belegging en dat hij de woning wenst te verhuren. Hij heeft de geldverstrekker verzocht om toestemming voor verhuur van de woning. Op 26 oktober 2022 heeft de geldverstrekker het verzoek per brief afgewezen.

2.5 Op 21 november 2022 heeft de consument de geldverstrekker per e-mail verzocht toestemming te verlenen voor tijdelijke verhuur van zijn woning. Als reden voor het verzoek gaf de consument aan dat hij wilde 'proef samenwonen' met zijn partner en dat hij zijn woning voor maximaal één jaar aan expats wenste te verhuren. De geldverstrekker heeft het verzoek op 22 november 2022 per brief afgewezen.

2.6 Op 29 november 2022 heeft de consument per e-mail een klacht ingediend bij de geldverstrekker. De geldverstrekker heeft de klacht op 29 november 2022 per brief afgewezen. De verdere uitwisseling van standpunten door partijen tijdens de interne klachtprocedure heeft niet geleid tot een oplossing van de klacht.

De klacht en vordering

2.7 De consument stelt dat de geldverstrekker hem ten onrechte weigert toestemming te verlenen zijn woning tijdelijk, voor maximaal één jaar, te verhuren. Ter onderbouwing van zijn stelling heeft hij het volgende aangevoerd.

2.8 Primair stelt de consument dat de weigering van de geldverstrekker om toestemming te verlenen voor verhuur van de woning tegen haar eigen voorwaarden ingaat. Op grond van artikel 4.3.2. AVAH 2020 kan de geldverstrekker immers toestemming verlenen voor verhuur.

2.9 De geldverstrekker heeft geen gegronde reden om het verzoek tot toestemming voor verhuur te weigeren. De consument heeft echter belang bij verhuur van zijn woning. Hij wil zijn woning als belegging aanhouden, tijdens zijn verblijf in het buitenland en/of tijdens het proef samenwonen met zijn vriendin.

2.10 Subsidiair stelt de consument dat artikel 4.2.3. AVAH 2020 een oneerlijk beding is. Het verstoort de verhouding tussen partijen in het nadeel van de consument, omdat de geldverstrekker naar willekeur kan weigeren toestemming te verlenen voor verhuur. Het beleid van de geldverstrekker om nooit toestemming te verlenen is niet te goeder trouw en het beding is daarmee onvoldoende transparant. De consument vordert dat dit beding buiten beschouwing wordt gelaten, waardoor er geen grondslag meer is voor de geldverstrekker om verhuur te verbieden.

2.11 De consument vordert dat de geldverstrekker toestemming geeft tot verhuur en hij vordert schadevergoeding voor misgelopen huurinkomsten.

Het verweer

2.12 De geldverstrekker heeft verweer gevoerd 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 ten eerste om de vraag of artikel 4.3.2. AVAH 2020 een oneerlijk beding is. Ten tweede gaat het om de vraag of de geldverstrekker de consument mag weigeren toestemming te verlenen voor verhuur. Ten derde gaat het om de vraag of de geldverstrekker de consument een schadevergoeding moet betalen.

Toetsingskader oneerlijke bedingen

3.2 De geldverstrekker mag in haar voorwaarden geen bepaling opnemen die gekwalificeerd kan worden als een oneerlijk beding, zoals bedoeld in Richtlijn 93/13/EEG betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten (hierna: de Richtlijn).[1]

3.3 Op grond van artikel 3 lid 1 Richtlijn wordt een beding in een overeenkomst waarover niet afzonderlijk is onderhandeld, als oneerlijk beschouwd indien het, in strijd met de goede trouw, het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van de partijen ten nadele van de consument aanzienlijk verstoort. Kernbedingen, zoals bedoeld in artikel 4 lid 2 Richtlijn, zijn - behoudens het geval een dergelijk beding onduidelijk of onbegrijpelijk is - uitgezonderd van een toetsing op het oneerlijke karakter van het beding.

3.4 Artikel 4 lid 1 Richtlijn bepaalt dat voor de beoordeling van het oneerlijke karakter van een beding in een overeenkomst alle omstandigheden rond de sluiting van de overeenkomst in aanmerking worden genomen, alsmede alle andere bedingen van de overeenkomst of van een andere overeenkomst waarvan deze afhankelijk is, op het moment waarop de overeenkomst is gesloten, rekening houdend met de aard van de goederen of diensten waarop de overeenkomst betrekking heeft.

3.5 Wanneer het beding oneerlijk en/of onredelijk bezwarend wordt geacht, is deze vernietigbaar op grond van artikel 6:233 sub a van het Burgerlijk Wetboek (hierna BW).[2]

Is er sprake van een oneerlijk beding?

3.6 In deze zaak gaat het om het toestemmingsvereiste voor verhuur van het met hypotheek bezwaarde pand. Dit toestemmingsvereiste is opgenomen in zowel de AVAH 2020 als in de hypotheekakte. Uit beide bedingen (hierna gezamenlijk: het beding) blijkt dat verhuur van de woning niet toegestaan is, tenzij de geldverstrekker schriftelijk toestemming verleent voor verhuur. Door opname van het beding in de hypotheekakte en ondertekening van de akte op 7 september 2020, heeft de consument kennis kunnen nemen van het beding.

3.7 Over het beding is niet afzonderlijk onderhandeld.[3] Het beding is van tevoren opgesteld en de consument heeft daardoor geen invloed kunnen uitoefenen op de inhoud ervan. Zoals hierboven reeds overwogen, heeft de consument wel kennis kunnen nemen van het beding.

[1] De voor deze uitspraak relevante bepalingen uit de Richtlijn zijn in de bijlage opgenomen.
[2] Artikel 6:233 sub a BW is in de bijlage bij deze uitspraak opgenomen.
[3] Zoals beschreven in artikel 3 lid 2 Richtlijn.

3.8 Het is de commissie niet gebleken dat het beding een kernbeding betreft, zoals bedoeld in artikel 4 lid 2 Richtlijn. Het beding is namelijk niet van zo wezenlijke betekenis voor de overeenkomst dat de overeenkomst zonder dit beding niet tot stand zou zijn gekomen of dat zonder dit beding niet van wilsovereenstemming omtrent het wezen van de overeenkomst sprake zou zijn.

3.9 Het beding geeft aan dat niet mag worden verhuurd zonder toestemming van de geldverstrekker. Het beding is daarmee transparant. De bepaling is immers niet onduidelijk of onbegrijpelijk opgesteld en de consument heeft hiervan kennis genomen.

3.10 Het beding is voorts niet oneerlijk nu de consument de hypothecaire geldlening heeft gekregen voor zelfbewoning van het pand. En daar zijn het rentetarief en de overige voorwaarden op gebaseerd. Zou de hypothecaire geldlening (mede) zijn verstrekt voor commercieel gebruik, dan zouden andere tarieven en voorwaarden gelden omdat de geldverstrekker met andere risico's kan worden geconfronteerd.

3.11 Het is de commissie ook niet gebleken dat er sprake is van willekeur. Dat de geldverstrekker heeft bedongen dat zij wel of geen toestemming mag verlenen voor verhuur is op zichzelf nog geen willekeur. Het is verder niet gebleken dat de geldverstrekker met haar beleid een willekeurige invulling geeft aan de bepaling. Immers worden alle verzoeken tot verhuur van een woning door de geldverstrekker afgewezen.

3.12 Gelet op het voorgaande is de commissie van oordeel dat het beding onder de gegeven omstandigheden niet oneerlijk en/of onredelijk bezwarend is.

Mag de geldverstrekker weigeren toestemming te geven voor verhuur?

3.13 De geldverstrekker heeft beleidsvrijheid bij het bepalen of zij al dan niet toestemming verleent voor het verhuren van de woning. De geldverstrekker heeft dan ook de vrijheid om toestemming voor verhuur te weigeren. De stelling van de consument dat de geldverstrekker in zijn geheel geen beleid heeft ontwikkeld over verhuur van woningen, kan de commissie niet volgen. In dit geval is het beleid van de geldverstrekker dat zij nooit toestemming geeft tot verhuur van een woning.

3.14 De beleidsvrijheid van de geldverstrekker kan enkel worden beperkt als de manier waarop de geldverstrekker van deze beleidsvrijheid gebruik maakt in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Dat volgt uit artikel 6:248 lid 2 BW.[4] Vanwege de aard van het artikel dient terughoudendheid te worden betracht bij het toepassen daarvan.

[4] Artikel 6:248 lid 2 BW is in de bijlage bij deze uitspraak opgenomen.

3.15 Het is de commissie echter niet gebleken dat de weigering van de geldverstrekker tot verhuur in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

3.16 De geldverstrekker heeft gesteld dat verhuur gebonden is aan strikte wet- en regelgeving en dat een huurder voor huurdersrecht in aanmerking komt. Mocht een huurder de betreffende woning vroegtijdig moeten verlaten, dan zijn er lange en kostbare procedures nodig. De stelling van de consument dat de geldverstrekker een ouder recht toekomt op grond van de hypotheekakte en dat dit huurbescherming zou doorbreken is naar het oordeel van de commissie onvoldoende onderbouwd. Niet of onvoldoende is onderbouwd waarom de huurder gedurende de (tijdelijke) huurovereenkomst vanwege een bepaling uit de hypotheekakte geen huurbescherming geniet.

3.17 De geldverstrekker heeft gesteld de consument zijn hypothecaire geldlening dient over te sluiten naar een verhuurhypotheek bij een andere geldverstrekker, als hij zijn woning als belegging wenst aan te houden. De consument stelt dat hij daarmee ten onrechte op kosten wordt gejaagd. Ook verwijt de consument het de geldverstrekker dat hem geen beleggingshypotheek is aangeboden. Het is door de consument niet gesteld en het is de commissie niet gebleken op welke grond de geldverstrekker verplicht is een verhuurhypotheek aan te bieden.

3.18 De stelling van de consument dat er weinig risico is op executieverkoop van de woning wegens wanbetaling, omdat de woningwaarde van minimaal € 415.000,- hoog is ten opzichte van de hypotheekschuld van € 150.000,-, maakt het voorgaande niet anders. Ook de stelling van de consument dat er sprake zal zijn van een goede huurder die zorgvuldig met de woning omgaat, maakt het voorgaande niet anders.

Moet de geldverstrekker de consument een schadevergoeding betalen?

3.19 Nu er geen sprake is van een oneerlijk beding en de geldverstrekker mocht weigeren toestemming te verlenen voor verhuur van de woning, is er geen grond voor schadevergoeding. De klacht is ongegrond en de vorderingen van de consument worden afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vorderingen 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

Bijlage - Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

In deze bijlage zijn de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving weergegeven die in de uitspraak zijn aangehaald.

Relevante artikelen uit Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek

In het toepasselijke Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek zijn de volgende relevante bepalingen opgenomen:

Artikel 233

Een beding in algemene voorwaarden is vernietigbaar

a. indien het, gelet op de aard en de overige inhoud van de overeenkomst, de wijze waarop de voorwaarden zijn tot stand gekomen, de wederzijds kenbare belangen van partijen en de overige omstandigheden van het geval, onredelijk bezwarend is voor de wederpartij; (…)

Artikel 248

1. *Een overeenkomst heeft niet alleen de door partijen overeengekomen rechtsgevolgen, maar ook die welke, naar de aard van de overeenkomst, uit de wet, de gewoonte of de eisen van redelijkheid en billijkheid voortvloeien.*

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.*

Relevante artikelen uit Richtlijn 93/13/EEG betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten

In het toepasselijke Richtlijn 93/13/EEG betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten zijn de volgende relevante bepalingen opgenomen:

Artikel 3

1. *Een beding in een overeenkomst waarover niet afzonderlijk is onderhandeld, wordt als oneerlijk beschouwd indien het, in strijd met de goede trouw, het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van de partijen ten nadele van de consument aanzienlijk verstoort.*

2. *Een beding wordt steeds geacht niet het voorwerp van afzonderlijke onderhandeling te zijn geweest wanneer het, met name in het kader van een toetredingsovereenkomst, van tevoren is opgesteld en de consument dientengevolge geen invloed op de inhoud ervan heeft kunnen hebben.*

Het feit dat sommige onderdelen van een beding of een afzonderlijk beding het voorwerp zijn geweest van een afzonderlijke onderhandeling sluit de toepassing van dit artikel op de rest van een overeenkomst niet uit, indien de globale beoordeling leidt tot de conclusie dat het niettemin gaat om een toetredingsovereenkomst.

Wanneer de verkoper stelt dat een standaardbeding het voorwerp is geweest van afzonderlijke onderhandeling, dient hij dit te bewijzen.

3. De bijlage bevat een indicatieve en niet uitputtende lijst van bedingen die als oneerlijk kunnen worden aangemerkt.

Artikel 4

1. Onverminderd artikel 7 worden voor de beoordeling van het oneerlijke karakter van een beding van een overeenkomst alle omstandigheden rond de sluiting van de overeenkomst, alsmede alle andere bedingen van de overeenkomst of van een andere overeenkomst waarvan deze afhankelijk is, op het moment waarop de overeenkomst is gesloten in aanmerking genomen, rekening houdend met de aard van de goederen of diensten waarop de overeenkomst betrekking heeft.

2. De beoordeling van het oneerlijke karakter van bedingen heeft geen betrekking op de bepaling van het eigenlijke voorwerp van de overeenkomst, noch op de gelijkwaardigheid van enerzijds de prijs of vergoeding en anderzijds de als tegenprestatie te leveren goederen of te verrichten diensten, voor zover die bedingen duidelijk en begrijpelijk zijn geformuleerd.