

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0044

(mr. J. van der Groen, voorzitter, mr. dr. D.P.C.M. Hellegers, T.I. van Bommel-Scheffer, leden en mr. D.W.Y. Sie, secretaris)

Datum uitspraak	20 januari 2025
Klacht van	De consument
Tegen	ABN AMRO Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving en de algemene voorwaarden

Samenvatting

Huurbeding. De commissie is van oordeel dat de bank in de gegeven omstandigheden de hypothecaire geldlening van de consument mocht opeisen. De consument mocht er niet gerechtvaardigd op vertrouwen dat zij haar woning mocht verhuren en dat impliciete stilzwijgende toestemming voldoende zou zijn. In de offerte, de voorwaarden en de hypotheekakte staat dat de consument (expliciete) schriftelijke toestemming van de bank nodig had voor verhuur van de woning. Die schriftelijke toestemming had de consument niet. De commissie is van oordeel dat het opeisen van de hypothecaire geldlening door de bank en haar weigering de verhuurhypotheek aan de consument te verstrekken naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar is. De vordering van de consument 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) het besluit van de voorzitter van de Geschillencommissie van 17 juli 2024 over de behandelbaarheid van de klacht; 3) de aanvullende stukken van de consument; 4) het verweerschrift van de bank; 5) de repliek van de consument en 6) 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 heeft gekozen voor een niet-bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

- 2.1 Op 6 juni 2003 heeft de rechtsvoorganger van de bank de consument een bindende offerte gestuurd voor een hypothecaire geldlening van € 315.000,-. De consument heeft deze bindende offerte ondertekend, waarin onder meer staat:

“Bestemming onderpand

Uitsluitend eigen bewoning en gebruik.”

Op de hypothecaire geldlening zijn de ‘Algemene voorwaarden van geldlening en hypotheekverlening’ (hierna: ‘de algemene voorwaarden’) van Fortis Bank Nederland van toepassing.

- 2.2 Op 2 september 2003 is de hypotheekakte gepasseerd bij de notaris. In de hypotheekakte is een huurbeding opgenomen dat als volgt omschreven is:

“Zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de bank mag het verbodene niet worden verhuurd, verpacht, vervoerd, in huurkoop worden verkocht of anderszins in gebruik worden afgestaan of worden gedoogd dat derden het verbodene gebruiken. Er mag geen vooruitbetaling van huur-, pacht- of vrachtpenningen worden bedongen of aanvaard en het recht op huur-, pacht- of vrachtpenningen mag niet worden vervreemd, verpand of anderszins bezwaard.”

- 2.3 Op 28 augustus 2015 heeft de consument een nieuw adres aan de bank doorgegeven. Op 23 november 2016 heeft de bank de consument een offerte gestuurd naar het nieuwe adres van de consument. Dit betrof de wijziging van een variabele rente naar een vaste rente voor een periode van tien jaar. De offerte luidt onder meer:

“Voorwaarden die gelden

Op dit leningdeel zijn van toepassing de voorwaarden waarnaar in de offerte verwezen wordt die u destijds bij de totstandkoming of de laatste wijziging van dit leningdeel heeft ondertekend. Leest u deze voorwaarden goed.”

- 2.4 Op 20 maart 2024 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de consument en de bank, waarin de consument de bank vertelde dat zij haar woning verhuurt. Diezelfde dag heeft de bank de consument per e-mail bevestigd wat er is besproken, waaronder dat de consument meent dat zij toestemming heeft (van de rechtsvoorganger) van de bank en dat de bank geen schriftelijke toestemming heeft gevonden in haar administratie. De bank heeft in de e-mail de consument drie oplossingen voorgesteld, te weten stoppen met verhuur, het aflossen van de hypothecaire geldlening of het oversluiten van de hypothecaire geldlening.
- 2.5 Op 27 maart 2024 heeft de bank de consument per brief geïnformeerd dat de consument zonder schriftelijke toestemming verhuurt en de consument gekozen heeft om een hypotheek voor verhuur aan te vragen.

In de brief heeft de bank opgenomen dat zij met de consument de afspraak heeft gemaakt dat zij uiterlijk 20 juni 2024 de hypotheek voor verhuur regelt.

- 2.6 Op 30 april 2024 heeft de bank per brief de aanvraag voor een verhuurhypotheek afgewezen, omdat haar inkomen niet voldoende is om de lening te kunnen betalen. Verder heeft de bank de consument geïnformeerd over de gevolgen van de verhuur zonder toestemming. In de brief heeft de bank de consument voorgesteld dat zij de hypothecaire geldlening in één keer aan de bank terug kan betalen als zij de woning wil blijven verhuren. De consument dient in dat geval vóór 1 augustus 2024 het bedrag aan de bank terug te betalen.
- 2.7 Op 2 mei 2024 heeft de consument per brief een klacht ingediend bij de bank. Op 10 mei 2024 heeft de bank de klacht van de consument afgewezen en heeft de bank herhaald dat de consument vóór 1 augustus 2024 de hypothecaire geldlening dient af te lossen.
- 2.8 Hoewel partijen alternatieve financieringen hebben onderzocht, al dan niet met de partner van de consument, heeft dat niet geleid tot het gewenste resultaat. De verdere uitwisseling van standpunten door partijen in de interne klachtprocedure heeft dan ook niet geleid tot een oplossing van de klacht. In afwachting van de uitkomst van de klachtprocedure heeft de bank zich bereid verklaard om onverplicht (met) de opeisingsmaatregelen te pauzeren.

De klacht en vordering

- 2.9 De consument vordert van de bank de ongewijzigde voortzetting van de hypothecaire geldlening tot 2033 of tenminste tot het aflopen van de rentevaste periode op 1 februari 2027. Ter onderbouwing van haar vordering stelt de consument het volgende.
- 2.10 Ten eerste is de bank (al dan niet stilzwijgend) akkoord gegaan met de verhuur van de woning. De bank was sinds de adreswijziging van de consument van de verhuur op de hoogte of had dat moeten zijn. Sinds de wijziging van de hypothecaire geldlening is er niets veranderd. De bank heeft de consument nooit verteld over schriftelijke toestemming voor verhuur. Er is nergens vermeld dat verhuur niet is toegestaan.
- 2.11 Ten tweede heeft de adviseur nagelaten de consument erop te wijzen dat zij schriftelijke toestemming nodig had voor verhuur. De consument heeft namelijk met de adviseur de mogelijkheden van verhuur besproken, waarna hij mondeling heeft toegezegd dat verhuur geen probleem was. De consument herinnert zich dat de adviseur de passage met betrekking tot verhuur uit het standaardcontract gehaald heeft. Zelfs al had de consument alleen haar adreswijziging doorgegeven, dan had de adviseur op basis van zijn onderzoeksplicht de consument erop moeten wijzen dat schriftelijke toestemming van de bank nodig was. De consument had ook doorgegeven dat zij was getrouwd en niet meer in het onderpand woonde. De adviseur had moeten begrijpen dat de woning van de consument niet leeg zou staan, aangezien zij de rente voor langere periode vast had gezet.

- 2.12 Ten derde is de maatregel van de bank om de lening binnen korte tijd op te eisen disproportioneel. De consument heeft volledig open kaart gespeeld met de bank en was zich van geen kwaad bewust. Als zij van de eis van de bank had geweten, had de consument die schriftelijke toestemming gevraagd. De consument heeft de woning voor onbepaalde tijd verhuurd aan een jong gezin die zij er niet zomaar uit kan zetten. De consument zal aanzienlijke schade lijden als ze gedwongen wordt de woning in verhuurde staat te verkopen of de huurovereenkomst met de verhuurders te beëindigen. De consument heeft niet de middelen op de lening op korte termijn af te lossen.
- 2.13 Ten vierde heeft de bank een zorgplicht tegenover de consument. De consument heeft ruim 21 jaar geleden de hypothecaire geldlening bij (de rechtsvoorganger van) de bank gesloten. Daarbij heeft de consument altijd aan haar betaalverplichtingen voldaan. Het is onverteerbaar dat de bank na die tijd de hypothecaire geldlening niet meer aan de consument wil verstrekken en haar dwingt voor één van de opgesomde oplossingen te kiezen. Het risico voor de bank is echter nihil vanwege de huidige verhouding tussen de schuld en de woningwaarde.
- 2.14 Ten vijfde heeft de bank de consument onjuist behandeld. Het is kwalijk dat de bank de consument als een fraudeur afschildert die bewust informatie verzwegen heeft. Daarnaast verliep het gesprek tussen de consument en de bank over de mogelijke omzetting van de hypotheek naar een verhuurhypotheek onprofessioneel. De bank heeft globaal aangegeven dat de consument niet voor de verhuurhypotheek in aanmerking komt omdat zij te weinig verdient, terwijl de bank niet om een loonstrook had gevraagd. Bovendien is het vreemd dat de bank de hypotheek afwijst. De consument beschikt nu over inkomen, terwijl zij tijdens de rentewijziging in 2016 geen jaarinkomen had.

Het verweer

- 2.15 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

Inleiding

- 3.1 De commissie stelt vast dat de voorzitter van de Geschillencommissie heeft besloten dat de klacht behandelbaar is. Hoewel verhuur van de woning in principe als zakelijke activiteit wordt gezien, gaat deze kwestie over de hypothecaire geldlening die de consument als consument heeft gesloten.¹ De commissie ziet geen aanleiding om de klacht (op andere gronden) niet-behandelbaar te verklaren en zal daarom verder gaan tot het inhoudelijk behandelen van de klacht.

¹ Zie vraag 33 lid 4 sub a van het reglement en de brief van 17 juli 2024 van de voorzitter van de Geschillencommissie

- 3.2 Tussen partijen speelt de vraag of de bank zich mocht beroepen op het in 2.1 en 2.2 genoemde huurbeding en aldus de hypothecaire geldlening mocht opeisen nadat zij door de consument geïnformeerd werd over de verhuur van het onderpand. De commissie is van oordeel dat de bank hiertoe gerechtigd is en zij licht haar oordeel als volgt toe.

De consument mocht er niet gerechtvaardigd op vertrouwen dat sprake was van toestemming

- 3.3 De commissie is van oordeel dat de consument er niet gerechtvaardigd²² op mocht vertrouwen dat de bank (stilzwijgend) instemde met verhuur van de woning, doordat de bank de consument niet attendeerde op de schriftelijke toestemming nadat zij haar adres en rente wijzigde in 2015 en 2016.
- 3.4 Het staat vast dat partijen met elkaar zijn overeengekomen dat de bank (uitdrukkelijke) schriftelijke toestemming vereist bij verhuur van de woning die als onderpand dient voor de hypothecaire geldlening. Deze afspraak volgt uit de getekende hypotheekofferte van 6 juni 2003, de bijbehorende algemene voorwaarden en de hypotheekakte van 2 september 2003 (zie 2.2). De offerte die de consument in 2016 heeft getekend voor de wijziging van een vaste rente voor tien jaar verwijst naar de eerder overeengekomen algemene voorwaarden.
- 3.5 Los van de adres- en rentewijziging heeft de consument niet voldoende onderbouwd dat zij het verhuren van haar woning met de bank heeft besproken. Zelfs al zou de consument gevolgd worden in haar stelling dat de bank stilzwijgend dan wel impliciet had ingestemd met verhuur, dan zou dat op basis van de bepalingen uit de offerte(s), de algemene voorwaarden en de hypotheekakte niet voldoende zijn. Immers was juist expliciete schriftelijke toestemming vereist. Het had op de weg van de consument gelegen om de afwijkende afspraken schriftelijk vast te leggen of (schriftelijk) bij de bank te controleren of verhuur van de woning inderdaad toegestaan was.

De bank heeft niet onjuist, onzorgvuldig, disproportioneel of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar gehandeld

- 3.6 De vraag die vervolgens beantwoord moet worden is of het handelen van de bank tegenover de consument onjuist, onzorgvuldig, disproportioneel of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. De commissie is van oordeel dat hiervan geen sprake is.

a) Het opeisen van de hypothecaire geldlening

- 3.7 Allereerst is de commissie van oordeel dat de bank in de gegeven omstandigheden de hypothecaire geldlening mocht opeisen. Dat de bank de bevoegdheid hiertoe had staat niet ter discussie. De bank hoeft geen rekening te houden met de resterende rentevaste periode.

²² Artikel 3:35 van het Burgerlijk Wetboek.

- 3.8 Het staat vast dat de consument samen met haar partner in een woning woont en bij het opeisen van de hypothecaire geldlening nog steeds een dak boven haar hoofd heeft. Door een executie van het onderpand zal zij dus niet dakloos worden. Daarnaast heeft de consument verschillende mogelijkheden om de hypothecaire geldlening algeheel af te lossen, waaronder door middel van een alternatieve financiering of door verkoop van de woning. Verder speelt mee dat de consument kennelijk bijna tien jaar haar woning verhuurde met de bijbehorende inkomsten. Dat de consument door het opeisen van de hypothecaire geldlening door de bank schade lijdt of zal lijden is onvoldoende door haar onderbouwd.
- 3.9 Gelet op wat hiervoor is besproken valt overigens niet in te zien waarom de bank de verantwoordelijkheid dient te dragen voor de positie waarin de huurders van de consument komen te zitten in het geval zij uit de woning zouden moeten vertrekken. Het is immers het gevolg van een situatie die door de consument onverplicht en zonder toestemming van de bank in het leven is geroepen en waarvan zij, de consument, het risico dient te dragen.
- b) Het weigeren van de aanvraag voor de verhuurhypotheek*
- 3.10 Verder is de commissie van oordeel dat niet is gebleken dat de weigering van de aanvraag voor de verhuurhypotheek naar maatstaven van redelijkheid onaanvaardbaar, onzorgvuldig of disproportioneel is. Daarbij geldt dat de bank in principe contractsvrijheid heeft, tenzij de bank misbruik maakt van haar bevoegdheid of in strijd handelt met de wet.
- 3.11 Het is de commissie gebleken dat de bank heeft onderzocht of de consument in aanmerking komt voor een verhuurhypotheek. De bank heeft toegelicht dat zij daarbij geen loonstrook van de consument heeft opgevraagd, omdat op basis van de opgegeven informatie al duidelijk was dat het inkomen van de consument niet toereikend was. De consument heeft dat niet voldoende weersproken.
- 3.12 Ook heeft de bank toegelicht te hebben onderzocht of de partner als medeschuldenaar kon worden toegevoegd aan de verhuurhypotheek. Dat was niet mogelijk, omdat de bank op grond van haar beleid geen leningen voor verhuur verstrekt aan professionele vastgoedbeleggers. Doordat de partner van de consument meer dan twee panden naast zijn eigen woning beschikt, wordt hij door de bank als professioneel vastgoedlegger beschouwd.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is niet-bindend. Tegen deze uitspraak staat geen beroep open bij de Commissie van Beroep Kifid. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

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 oktober 2023, 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 en de algemene voorwaarden

Burgerlijk Wetboek Boek 3

Artikel 35

Tegen hem die eens anders verklaring of gedraging, overeenkomstig de zin die hij daaraan onder de gegeven omstandigheden redelijkerwijze mocht toekennen, heeft opgevat als een door die ander tot hem gerichte verklaring van een bepaalde strekking, kan geen beroep worden gedaan op het ontbreken van een met deze verklaring overeenstemmende wil.

Algemene voorwaarden van geldlening en hypotheekverlening Fortis Bank Nederland

Bepalingen betreffende de geldlening

Artikel 3: Vervroegde Opeisbaarheid

De schuld is terstond en zonder ingebrekestelling, opzegging of andere formaliteit opeisbaar:

a. wanneer de schuldenaar of de hypotheekgever tekort komt in de nakoming van -of in strijd handelt met- een bepaling van de akte, daaronder begrepen de algemene voorwaarden; (...)

e. wanneer het verbondene wordt vervreemd, onteigend, gevorderd, verbeurd verklaard, onbewoonbaar wordt verklaard, wordt beschadigd, geheel of ten dele tenietgaat of als verloren moet worden beschouwd of zonder toestemming van de bank voor een ander doel wordt aangewend dan dat ten tijde van het verlenen van de hypotheek, alsmede -indien de verbonden zaak een schip of luchtvaartuig is- bij verandering van de classificatie, bij verandering van nationaliteit of bij verval van het certificaat van deugdelijkheid;

Bepalingen betreffende de hypotheek

Artikel 18: Verbodsbepalingen

Zonder toestemming van de bank is het de hypotheekgever verboden:

a. het verbondene te verhuren, te verpachten, te vervrachten of anderszins in gebruik af te staan of gebruik daarvan door derden te gedogen, vooruitbetaling van huur, pacht- of vrachtpenningen te bedingen of te aanvaarden, het recht op huur, pacht- of vrachtpenningen te vervreemden, te verpanden of anderszins te bezwaren;

Artikel 21: Verhuring, verpachting, vervrachting

- a. Ingeval van verhuring, verpachting of vervrachting van het verbondene of een gedeelte vervrachting daarvan is de hypotheekgever verplicht de bank de huur , pacht- of bevrachtingsovereenkomst ter inzage te geven.*
- b. De bank is bevoegd om namens de hypotheekgever een huur, pacht of bevrachtingsovereenkomst op te zeggen en om op kosten van de hypotheekgever in een procedure betreffende een dergelijke overeenkomst als eiseres of verweerster op te treden.*
- c. De hypotheekgever is verplicht de bank onverwijld in kennis te stellen van een wijziging in de huur, pacht- of bevrachtungsverhouding.*
- d. De bank is bevoegd om namens de hypotheekgever ingeval van verhuur, verpachting of bevrachting van het verbondene de huur , pacht- of bevrachtingsovereenkomst tegen de eerst mogelijke datum op te zeggen.*
- Zonder toestemming van de bank zal de hypotheekgever geen in dit artikel genoemde handelingen zelf mogen verrichten.*