Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2023-0623

(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. P. Meijer, secretaris)

Datum uitspraak	14 augustus 2023
Klacht van	De consument
Tegen	NIBC Direct Hypotheken B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, verder te noemen NIBC
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

Hypotheek. Meeneemregeling. De commissie oordeelt dat de consument geen recht heeft op toepassing van de zogeheten meeneemregeling van NIBC. NIBC heeft beleidsvrijheid met betrekking tot het aanbieden van de meeneemregeling en zij biedt niet de mogelijkheid om bij (echt)scheiding de oude lening te splitsen en mee te nemen naar twee afzonderlijke nieuwe leningen. Dit beleid is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar. Daarnaast heeft de consument expliciet afstand gedaan van haar recht om een beroep te doen op de meeneemregeling. De commissie wijst de vordering 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; 3) het verweerschrift van NIBC; 4) de repliek van de consument en 5) de dupliek van NIBC.

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 In 2021 heeft de consument samen met haar toenmalige partner (verder: ex-partner) een hypothecaire geldlening (verder: de hypotheek) afgesloten bij NIBC voor de aankoop van een gezamenlijke woning. De hypotheek bestond uit drie leningdelen. Op deze lening waren de Algemene Voorwaarden Hypotheken NIBC Direct oktober 2018 van toepassing (verder: Voorwaarden I).

In mei 2022 hebben de consument en haar ex- partner de hypotheek verhoogd. Op dit vierde leningdeel waren de Algemene Voorwaarden Hypotheken NIBC Direct maart 2021 van toepassing (verder: Voorwaarden II).

2.2 In artikel 3.8 van de Voorwaarden I staat het volgende:

"3.8 Verhuist u naar een andere woning?

i. Verkoopt u de woning? En wilt u een nieuwe woning kopen? Dan kunt u een rente-aanbod aanvragen om met uw huidige lening de aankoop van de nieuwe woning te financieren. Neem hiervoor contact op met uw financieel adviseur. Op het moment dat u de lening wilt gebruiken voor de financiering van de nieuwe woning mogen wij de voorwaarden van de lening veranderen.

ii. De tariefklasse van uw lening, de rentevaste periode en de hoogte van de rente die u verschuldigd bent, staan in uw nieuwe rente-aanbod en definitieve offerte. Hoeveel rente u betaalt, hangt af van vier dingen:

a. het rentepercentage van uw oude lening,

b. de hoogte van de nieuwe lening,

c. de hypotheekvorm, en

d. de waarde van uw nieuwe woning.

iii. Wij kunnen besluiten dat u uw huidige lening niet kunt gebruiken voor de financiering van de nieuwe woning. Dit is bijvoorbeeld als de nieuwe woning niet voldoet aan onze voorwaarden of als het gezien uw financiële situatie niet verantwoord is om de lening te verstrekken.

iv. U moet de nieuwe woning kopen binnen zes maanden nadat u uw oude lening heeft afgelost."

In artikel 2.8 van de Voorwaarden II staat een soortgelijke tekst.

2.3 In juli 2022 zijn de consument en haar ex-partner gescheiden en hebben zij besloten de gezamenlijke woning te verkopen en beiden een nieuwe woning te kopen. Zowel de consument als haar ex-partner hebben (via hun hypotheekadviseur) een beroep gedaan op de verhuisregeling c.q. meeneemregeling (verder: de meeneemregeling), zoals opgenomen in de voorwaarden van NIBC. De hypotheekadviseur kreeg van NIBC te horen dat de hypotheek niet gesplitst kon worden en slechts één van de ex-partners de hypotheek (geheel of gedeeltelijk) kon meenemen. Het verzoek van de hypotheek-adviseur om een uitzondering ("overrule") te maken voor de consument werd door NIBC afgewezen.

2.4 De aanvraag van de ex-partner van de consument werd eerder ingediend dan de aanvraag van de consument. De consument werd gevraagd een "verklaring van geen bezwaar" af te geven, waarin zij haar ex-partner toestemming gaf de hypotheek mee te nemen naar zijn nieuwe woning en verklaarde geen aanspraak te zullen maken op de meeneemregeling van NIBC. De consument heeft een dergelijke verklaring afgegeven, maar zij heeft hierbij een protestbrief gevoegd waarin zij aangaf de "verklaring van geen bezwaar" onder protest af te geven, omdat zij van mening was dat ook zij een deel van de hypotheek moest kunnen meenemen. De protestbrief is door de hypotheek-adviseur echter niet meegestuurd met de "verklaring van geen bezwaar", omdat anders de overdracht van de nieuwe woning van de ex-partner in het geding kwam.

2.5 De consument heeft uiteindelijk een hypotheek bij een andere geldverstrekker afgesloten tegen de toen geldende marktrente. Zij heeft op 19 januari 2023 een klacht ingediend bij NIBC over het feit dat zij geen beroep kon doen op de meeneemregeling. NIBC heeft de klacht van de consument afgewezen. Hierop heeft de consument haar klacht voorgelegd aan de geschillencommissie van Kifid.

De klacht en vordering

2.6 De consument is van mening dat zij wel gebruik had moeten kunnen maken van de meeneemregeling en zij voert hiertoe het volgende aan:

- In de Voorwaarden I en II staat niet vermeld dat slechts één van de schuldenaren (een deel van) de hypotheek kan meenemen naar een nieuwe woning.
- NIBC stelt dat de meeneemregeling ervoor zorgt dat je in bepaalde gevallen de bestaande hypotheek kunt gebruiken voor de aankoop van een nieuwe woning, tegen dezelfde rentecondities. De consument vindt het door NIBC gehanteerde begrip "bepaalde gevallen" een nogal ruim begrip. In een periode waarin de rentetarieven niet zo sterk veranderden en het huren van een woning nog een optie was, was dit wellicht niet zo'n probleem. In de huidige woning- en hypotheekmarkt is het echter bijna onmogelijk om een woning te krijgen. De consument vindt dit wel "een bepaald geval om de regeling te gebruiken voor de aankoop van een nieuwe woning".
- De consument heeft de "verklaring van geen bezwaar" getekend onder hoge druk. De ontbindende voorwaarden van de door de consument en haar ex-partner ondertekende koopovereenkomsten zouden op korte termijn aflopen en de hypotheek moest dus snel geregeld worden. De consument was bang dat als zij de verklaring niet tekende er twee mensen op straat zouden komen te staan zonder woning. Daarbij heeft de consument de verklaring getekend onder protest.

- NIBC heeft de indruk gewekt dat er nog wel mogelijkheden waren, omdat zij bij de hypotheekadviseur had aangegeven dat het technisch niet mogelijk was, niet dat de voorwaarden/het beleid het niet toeliet(en). De consument heeft getekend voor de hypotheek bij de nieuwe geldverstrekker, met in haar achterhoofd dat er nog mogelijkheden bij NIBC waren. Nu heeft de consument een hypotheek die zij maar net kan betalen.

2.7 De consument wenste een deel ter hoogte van €161.839,- tegen een rente van 1,55% mee te nemen naar haar nieuwe woning en nieuwe lening. Zij heeft uiteindelijk een hypotheek afgesloten bij een andere geldverstrekker tegen een rente van 4,54%. De hypotheekadviseur heeft berekend dat de consument over een looptijd van 19 jaar een bedrag van € 43.391,- meer betaalt voor haar hypotheek bij de nieuwe geld-verstrekker. De consument vordert een schadevergoeding ter hoogte van dit bedrag van € 43.391,-, dan wel een andere "tegemoetkoming" om haar maandelijkse lasten naar een acceptabel niveau te brengen.

Het verweer

2.8 NIBC 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 over?

3.1 De vraag die de commissie dient te beantwoorden is of de consument recht had op toepassing van de meeneemregeling van NIBC, en zo ja, of NIBC de consument een schadevergoeding moet betalen. De commissie oordeelt dat de consument geen recht had op toepassing van de meeneemregeling. De commissie licht dit als volgt toe.

3.2 Als uitgangspunt voor de beoordeling van de vordering van de consument heeft te gelden dat NIBC een vergaande vrijheid toekomt als het gaat om het vaststellen van de producten die zij aanbiedt, de rentetarieven die zij daarvoor offreert, de rentevaste periodes die zij aanbiedt en de risico-categorieën die zij daarbij hanteert. NIBC is daarbij gebonden aan de grenzen die de wet, de overeenkomst en de maatstaven van redelijkheid en billijkheid daaraan stellen.[1]

3.3 Bij een verhuizing wijzigt niet slechts het onderpand van de hypotheek omdat de geldlening door middel van een hypotheekrecht verbonden is aan de specifieke woning. Bij de verkoop van die woning wordt de daaraan gekoppelde geldlening afgelost. Voor de andere woning wordt een nieuwe overeenkomst van hypothecaire geldlening afgesloten.

[1] Vgl. o.a. Commissie van Beroep Kifid 2017-029, Geschillencommissie Kifid 2017-564 en 2019-985

Het voortzetten van de (oude) hypotheek bij de aanschaf van een andere woning is dus niet zonder meer mogelijk. NIBC biedt onder omstandigheden wel de mogelijkheid om bepaalde kenmerken, zoals de rentevaste periode en de hypotheekvorm, ook op de nieuwe hypotheek van toepassing te laten zijn (de meeneemregeling).[2]

De meeneemregeling

3.4 Over deze zogeheten meeneemregeling heeft NIBC in haar Voorwaarden I en Voorwaarden II (zie overweging 2.2) vermeld dat wanneer de "oude" woning verkocht wordt en er een nieuwe woning gekocht wordt, er een renteaanbod aangevraagd kan worden om met de huidige lening de aankoop van de nieuwe woning te financieren. Dat er een renteaanbod aangevraagd kan worden betekent niet dat er ook *altijd* een renteaanbod (en/of een definitieve offerte) *verstrekt* wordt. Ook volgt hieruit niet (of uit de rest van artikel 3.8 van de Voorwaarden I of artikel 2.8 van de Voorwaarden II) dat de oude lening meeverhuisd kan worden naar twee afzonderlijke nieuwe leningen. Verder staat in de voorwaarden vermeld dat NIBC kan besluiten dat de huidige lening niet gebruikt kan worden voor de financiering van de nieuwe woning, bijvoorbeeld als de nieuwe woning niet voldoet aan de voorwaarden van NIBC of als het gezien de financiële situatie van de klant niet verantwoord is om de lening te verstrekken. De genoemde voorbeelden zijn niet limitatief bedoeld en er zijn dan ook andere situaties mogelijk waarin NIBC kan besluiten dat de huidige lening niet gebruikt kan worden voor de financiering van de nieuwe woning.

Beleidsvrijheid van NIBC

3.5 NIBC heeft een bepaalde mate van beleidsvrijheid om voorwaarden te stellen ten aanzien van de door haar te verstrekken financiering en de in dat kader aangeboden voordelen zoals de meeneemregeling. Het beleid van NIBC is dat een lopend contract niet kan worden omgezet in twee afzonderlijke contracten en het daarom bij (echt)scheiding niet mogelijk is dat beide ex-partners een deel van de gezamenlijke oude hypotheek meeverhuizen naar twee afzonderlijke nieuwe hypotheken. Dit beleid is kenbaar gemaakt aan de hypotheekadviseur van de consument en uit verklaringen en/of gedragingen van NIBC kon niet worden opgemaakt dat dit beleid niet zou gelden voor de consument.

3.6 Hoewel de commissie begrip heeft voor de wens van de consument om ook een deel van de oude hypotheek te kunnen meeverhuizen, brengt het beleid van NIBC met zich mee dat de oude hypotheek (in zijn geheel of gedeeltelijk) slechts naar één nieuwe hypotheek meeverhuisd kan worden. Dit beleid is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar en NIBC heeft de vrijheid beleidsvoorwaarden te stellen zoals zij heeft gedaan.

[2] Vgl. Geschillencommissie Kifid 2021-0764

Verklaring van geen bezwaar

3.7 Verder heeft de consument de "verklaring van geen bezwaar" getekend en expliciet en zonder voorbehoud afstand gedaan van haar recht om een beroep te doen op de meeneemregeling. Dat de consument een protestbrief bij haar "verklaring van geen bezwaar" had gevoegd kan NIBC niet worden tegengeworpen, nu deze protestbrief nooit verstuurd is en daarom ook nooit is ontvangen door NIBC. NIBC mocht er daarom, en omdat zij tot het indienen van de eerste klacht op 19 januari 2023 geen andersluidend bericht van de consument of haar hypotheekadviseur ontving, vanuit gaan dat de consument daadwerkelijk afstand had gedaan van haar recht om een beroep te doen op de meeneemregeling.

Conclusie

3.8 De commissie oordeelt dat de consument geen recht heeft op toepassing van de meeneemregeling en wijst de vordering af.

Ambtshalve toetsing

3.9 Voor de beoordeling van de klacht is het beding opgenomen in artikel 3.8 van Voorwaarden I en artikel 2.8 in Voorwaarden II, van belang. Dit beding is door de commissie getoetst aan het Europese en Nederlandse (consumenten)recht waarvoor ambtshalve toetsing geldt en de commissie acht het beding niet in strijd met deze regelgeving.

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 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