Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-0449
(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. R.P.W. van de Meerakker, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 21 december 2020
Ingediend door	: De consument
Tegen	: CMIS Nederland B.V., gevestigd te Rotterdam, verder te noemen CMIS
Datum uitspraak	: 19 mei 2021
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen

Samenvatting

De consument heeft een offerte van CMIS gekregen om de gezamenlijke geldlening die hij met zijn ex-partner had alleen voort te zetten. CMIS heeft ertoe besloten een lening aan te bieden voor het restant van de looptijd van de oorspronkelijke hypotheek. De consument heeft gesteld dat er een nieuwe hypotheek voor 30 jaar verstrekt zou moeten worden door CMIS. De commissie sluit aan bij het eerdere oordeel kenbaar als Geschillencommissie Financiële Dienstverlening, nr. 2018-393.

1. De procedure

1.1 De commissie beslist op basis van haar 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 verweerschrift van CMIS en 3) de reactie van de consument (de repliek).

1.2 De commissie is van oordeel dat dit geschil zich leent voor verkorte behandeling als bedoeld in artikel 32 van haar Reglement.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 Een rechtsvoorganger van CMIS heeft in 2007 een hypothecaire geldlening verstrekt aan de consument en mevrouw [X] met een hoofdsom van € 250.000,00 en een looptijd van 30 jaar. Deze geldlening is in twee delen verdeeld, een aflossingsvrij leningdeel en een levenhypotheek met verpande polis bij Reaal.

2.2 Eind 2020 heeft de consument CMIS benaderd omdat hij voornemens was zijn huwelijk met mevrouw [X] te laten ontbinden via echtscheiding. CMIS heeft haar medewerking verleend aan het ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid en op 22 september 2020 een offerte uitgebracht.

2.3 In die offerte wordt een voorstel gedaan tot omzetting van de geldlening, onderverdeeld in de volgende leningdelen:

1. een annuïteitenhypotheek ter hoogte van € 63.000 met een looptijd van 16 jaar en 7 maanden;

2. een aflossingsvrije hypotheek ter hoogte van € 111.585 met een looptijd van 16 jaar en 7 maanden; en

3. een nieuwe annuïteitenhypotheek ter hoogte van € 48.585 met een looptijd van 16 jaar en 7 maanden.

Hieruit blijkt dat CMIS in die offerte de oorspronkelijke looptijd van de geldlening ongewijzigd heeft gelaten.

2.4 De consument heeft vervolgens een klacht ingediend bij CMIS omdat hij een looptijd van 30 jaar wenste. CMIS heeft de klacht van de consument van de hand gewezen, waarna de consument de klacht bij het Kifid heeft ingediend.

De vordering en de klacht

2.5 Consument vordert een offerte te verstrekken conform het verzoek, gebaseerd op een looptijd van 30 jaar. Daarnaast vordert hij dat CMIS het recht laat vallen om een aflosvergoeding te vereisen voor het oversluiten naar een andere geldverstrekker.

De consument heeft aangegeven dat verzoeken tot een looptijdverlenging, zoals in dit geval aan de orde zeer gebruikelijk zijn in de markt. Hij wordt nu slachtoffer van de beleids-wijziging bij CMIS, die erop neerkomt geen nieuwe hypotheken meer te verstrekken. De gevolgen van dit gewijzigde beleid zijn in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar. Indien de consument een voorstel zou krijgen met een looptijd van 30 jaar, dan zou dat hem een besparing opleveren van € 228,00 per maand. De consument zit feitelijk *locked-up* bij CMIS. Oversluiten en verhuizen leveren beide aanzienlijke kosten op voor de consument. Niet te onderschatten is ook de sociale impact op het leven van de consument. De kinderen van de consument gaan vlakbij de woning naar school. Mocht de consument tot verkoop van de woning gedwongen worden, dan zal een andere woning gezocht moeten worden en komt ook de omgangsregeling van de consument met zijn kinderen in gevaar.

Het verweer

2.6 CMIS 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 commissie merkt op dat CMIS in haar verweer heeft gewezen op de eerdere uitspraak van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening, nr. 2018-393.[1] Daarin stond een soortgelijke klacht centraal. De commissie volgt die eerder uitgezette lijn en ziet geen reden om daarvan in de omstandigheden van dit geval af te wijken en motiveert dat oordeel als volgt.

3.2 In de eerdere uitspraak is bepaald dat het binnen de contracts- en beleidsvrijheid van CMIS valt om geen nieuwe leningen (voor 30 jaar) meer aan te bieden. Er is daarom geen verplichting om de bestaande overeenkomst die nog maar een looptijd van 16 jaar heeft om te zetten naar een nieuwe overeenkomst met een langere looptijd. Zou anders worden geoordeeld, dan zou CMIS in principe nooit haar hypotheekportefeuille kunnen afbouwen.

3.3 Daarbij komt dat de hypothecaire geldlening voor de resterende looptijd verantwoord verstrekt kan worden aan de consument. Weliswaar betaalt de consument maandelijks een hoger bedrag dan wanneer hem een lening voor 30 jaar zou worden geoffreerd, maar daar staat tegenover dat de consument daarmee de annuïtaire leningdelen vervroegd aflost. In juridische zin is er derhalve van schade geen sprake. Tegenover het hogere maandbedrag, staat een fors lagere restschuld op de einddatum van de hypotheek.

3.4 Tussen partijen is voorts niet in geschil dat CMIS op basis van de voorwaarden die zij hanteert, bevoegd is om een vergoeding bij vervroegde aflossing in rekening te brengen. CMIS heeft aangegeven dat zij aanspraak op die aflosvergoeding wenst te behouden in het geval de consument naar een andere geldverstrekker overstapt. Naar het oordeel van de commissie is het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar dat CMIS aan die aflosvergoeding vast houdt. Dat CMIS de consument dwingt om naar een andere geldverstrekker over te stappen, is niet gebleken. Weliswaar stijgen de maandlasten voor de consument ten opzichte van de situatie waarin een hypotheek met een looptijd van opnieuw 30 jaar was verstrekt, maar niet gesteld of gebleken is dat deze maandlasten zorgen voor een onverantwoorde kredietverstrekking. Bovendien staat tegenover de hogere maandlast het hiervoor in overweging 3.3 benoemde voordeel dat zodoende ook een groter deel van de geldlening in kortere tijd zal worden afgelost.

3.5 De commissie concludeert dat de vordering van de consument dient te worden afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

---

[1] Zie www.kifid.nl/uitspraken waar de genoemde uitspraak kan worden geraadpleegd.

Deze uitspraak is een niet-bindend advies, omdat deze beslissing is genomen in een verkorte procedure. Meer informatie hierover staat in artikel 32 van het reglement, te vinden op de website van Kifid (www.kifid.nl/reglementen-en-statuten). Tegen deze uitspraak staat geen hoger beroep open bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

Binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van vergissingen in de uitspraak zoals schrijffouten, een verkeerde naam/datum of rekenfouten. De beslissing van de geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Binnen een maand na de verzenddatum van de uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen om de uitspraak aan te vullen als u vindt dat de geschillencommissie niet heeft beslist over alle onderdelen van uw vordering. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de geschillencommissie in haar uitspraak niet uitdrukkelijk al uw argumenten, ter onderbouwing van uw vordering, heeft behandeld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het reglement van de geschillencommissie, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.