Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2024-0494

(mr. dr. D.P.C.M. Hellegers, voorzitter en mr. I.V.Th. Pril, secretaris)

Datum uitspraak	14 juni 2024
Klacht van	De klager
Tegen	ABN AMRO Hypotheken Groep B.V. h.o.d.n. Direktbank Vastgoed Hypotheken, gevestigd te Amersfoort, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Beslissing over de behandelbaarheid
Uitkomst	Klacht niet-behandelbaar
Bijlage	Relevante bepalingen uit het Reglement Geschillencommissie Financiële Dienstverlening

Samenvatting

Niet-behandelbaarheid klacht. De commissie is van oordeel dat de klager geen 'consument' is in de zin van het Reglement en ook niet valt onder het bereik van hoofdstuk 2 van het Reglement. Dit leidt ertoe dat de klacht niet-behandelbaar is.

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 klager; 2) de aanvullende stukken van de klager; 3) het verweerschrift van de bank, waarin wordt aangevoerd dat de klacht niet behandelbaar is en 4) de reactie van de klager hierop.

1.2 De bank is in deze zaak vertegenwoordigd door professioneel gemachtigden mr. A.J. Haasjes en mr. T.S. García Bijvoet.

1.3 De bank heeft op grond van vraag 36 onder punt 3 van het reglement een verzoek gedaan om eerst alleen verweer te mogen voeren ten aanzien van de behandelbaarheid van de klacht. Dit is toegestaan door de Voorzitter van de Geschillencommissie van Kifid. De commissie zal in deze uitspraak beoordelen of de klacht behandelbaar is.

1.4 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.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 Op 12 juli 2002 heeft de klager bij AMEV Hypotheekbedrijf N.V. een hypothecaire geldlening afgesloten ter grootte van € 500.000,- tegen een rente van 5,2%.

Afgesproken is dat de rente halfjaarlijks automatisch wordt gewijzigd in het variabele rentepercentage dat op verlengingsdatum voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd.

2.2 In de hypotheekakte staat het volgende vermeld:

> *"de woonboerderij met schuren, grond en verder aanbehoren gelegen aan de [adres en plaatsnaam], kadastraal bekend gemeente [plaatsnaam] sectie [sectie], groot negen are en achtenenzestig centiare;*
> *in verhuurde staat – na verbouweing- met een huuropbrengst van achtentachtigduizend vijfhonderd euro (€ 88.500,00) per jaar"*

2.3 In de bijlage bij het kredietdocumentatieblad staat onder '1 Algemeen':

> *"Nog te overleggen met accountant of het in de eenmanszaak moet worden ingebracht of in privé te houden, vooralsnog in privé."*

onder '3 bedrijfsactiviteiten' staat:

> *"In principe verhuur van OG; daarnaast heeft hij een delicatessenzaak in het hartje van [plaatsnaam] tegenover de haven aan [adres] en groothandel in wijn."*

en onder '4 Marktsituaties' staat:

> *"Onroerend goed: Het pand wordt zodanig verbouwd dat er 10 appartementen kunnen worden verhuurd (minus een eventueel eigen appartement voor relatie) + een wijnlokaal (proeflokaal) kan worden ingericht. De benodigde vergunningen zullen worden verstrekt. De heer [naam klager] heeft al enige panden die hij tot appartementen heeft verbouwd. Het nieuwe pand zal direct verhuurd kunnen worden: de heer [naam klager] heeft een wachtlijst van 20 personen en reeds 6 (voorlopige) huurcontracten."*

2.4 Op enig moment is de hypotheekovereenkomst van de klager ondergebracht bij de bank.

2.5 In 2012 heeft de klager schriftelijk geklaagd over de hoogte van de variabele rente. In 2023 heeft de klager hierover opnieuw geklaagd en zijn ongenoegen geuit over een in rekening gebrachte kostenopslag van 2%. In reactie hierop hebben partijen meerdere keren met elkaar gecommuniceerd.

De klacht en vordering van de klager

2.6 De klager vordert van de bank een vergoeding voor de door hem vanaf 12 juli 2002 tot heden ten onrechte betaalde kostenopslag van 2%. Ook vordert hij van de bank dat er geen nieuwe individuele risico-opslagen meer in rekening worden gebracht en dat de variabele rente wordt verlaagd naar 3,6%.

2.7 De klager baseert zijn vordering op het volgende. De klager is een normale hypotheek voor woningen overeengekomen en geen vastgoedhypotheek.

De bank zal deze situatie moeten rechtzetten in die zin dat de ten onrechte in rekening gebrachte kostenopslag van 2% moet worden terugbetaald, aldus de klager. Ook is hij van mening dat de bank een extreem hoog rentepercentage hanteert van 7,6% en dat is onredelijk. Dit percentage staat niet in verhouding tot het gebruikelijke rentepercentage van 3,6% en moet worden aangepast.

Het verweer van de bank

2.8 De bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de klager. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Een opmerking vooraf

3.1 Vaststaat dat AMEV Hypotheken N.V. ten tijde van het aangaan van de hypothecaire geldleningsovereenkomst onderdeel uitmaakte van de Fortis Groep. Dit blijkt ook uit de door de klager ondertekende hypotheekofferte. Hierna is Fortis Groep gesplitst en, naar de commissie begrijpt, is AMEV Hypotheken N.V. een onderdeel geworden van ABN AMRO Hypotheken Groep B.V. Direktbank Vastgoed Hypotheken is blijkens het handelsregister een handelsnaam van ABN AMRO Hypotheken Groep B.V.

Inleiding

3.2 De vraag die eerst door de commissie beantwoord moet worden, is of de klacht van de klager behandelbaar is. De commissie beantwoordt deze vraag ontkennend en licht dit oordeel hieronder toe.

Waarom is de klacht niet-behandelbaar?

3.3 De klacht ziet onder meer op de betaalde kostenopslag en de rente voor een hypotheek op een woonboerderij. Partijen verschillen van mening over de vraag of het hier gaat om een zakelijke financiering.

3.4 In het Reglement staat bij vraag 5 onder 1 en 3 voor zover relevant het volgende opgenomen:

> 1. *Iedereen die als privépersoon een financiële dienst afneemt, kan een klacht indienen. Hiermee bedoelen wij: de natuurlijke persoon die de financiële dienst afneemt voor privéactiviteiten, dus niet voor handels-, bedrijfs-, ambachts-, of beroepsactiviteiten. Als een financiële dienst ook voor zakelijke doeleinden van de natuurlijke persoon is afgenomen, dan mogen die doeleinden niet overheersen.*
>
> 3 *Ook een rechtspersoon waarvan de doelstelling zodanig gericht is op het privébelang van een natuurlijke persoon, dat de rechtspersoon als een verlengstuk van die natuurlijke persoon kan worden beschouwd, kan een klacht indienen.*

Bijvoorbeeld een Vereniging van Eigenaren (VvE) of een persoonlijke vennootschap, zoals een pensioen BV of een stamrecht BV.

3.5 De klager heeft gesteld dat zijn klacht behandelbaar is omdat het gaat om een hypotheek voor woningen welke overeenkomst hij in privé is aangegaan. De commissie volgt deze stelling van de klager niet. De klager handelde bij het aangaan van de financiering vanuit een handels-, bedrijfs-, ambachts- of beroepsactiviteit. Het overheersend doel van de klager bij het aangaan van de hypothecaire geldlening was naar het oordeel van de commissie immers het genereren van inkomsten met de boerderij. Dit blijkt onder meer uit de in de dossierstukken aanwezige offerte (van de rechtsvoorganger) van de bank d.d. 4 juni 2002. Deze offerte is door de klager ondertekend en bevat de volgende passage:

> *"Het is ons een genoegen u naar aanleiding van uw aanvraag het volgende aan te bieden.*
>
> *Een eerste hypothecaire inschrijving op:*
>
> *de voormalige boerderij, met erf, tuin, (onder)grond met en verder aanbehoren staande en gelegen aan de [adres en plaatsnaam], in verhuurde staat met een nog nader op te geven huuropbrengst per jaar."*
>
> En,
>
> *"Nog te ontvangen stukken:*
>
> *origineel taxatierapport [adres] met e.w. in verhuurde staat na verbouwing."*

3.6 Ook de hiervoor onder 2.2 en 2.3 opgenomen tekstfragmenten uit de hypotheekakte en de bijlage bij het kredietdocumentatieblad, dat betrekking heeft op de door de (rechts-voorganger van de) bank indertijd nog te verstrekken hypothecaire geldlening, wijzen erop dat de hypothecaire geldlening van meet af aan bedoeld was voor de financiering van de aankoop en verbouwing van een onderpand, met het oogmerk om een jaarlijkse huuropbrengst van € 88.500,- te genereren. Gesteld noch gebleken is verder dat de klager voornemens was het aan te kopen onderpand overheersend te bestemmen voor eigen bewoning. Dit alles brengt de commissie tot het oordeel dat de klager de hypothecaire geldlening voor zakelijke doeleinden en dus niet als privépersoon heeft afgenomen, zodat hij niet kan worden beschouwd als een consument in de zin van het Reglement.[1] Dat de bedrijfsactiviteiten uiteindelijk niet zijn doorgegaan omdat de bouwvergunning niet is verleend, maakt het oordeel van de commissie niet anders.[2]

3.7 Ten overvloede merkt de commissie nog op dat het voortgaande oordeel anders had kunnen zijn, als de klacht zou vallen onder hoofdstuk 2 van het Reglement.

---

[1] Geschillencommissie Kifid nrs. 2023-0387, 2022-0434 en 2016-584, te vinden op www.kifid.nl
[2] Geschillencommissie Kifid nr. 2019-530.

Op grond van hoofdstuk 2 van het Reglement behandelt Kifid ook klachten van kleinzakelijke ondernemers over door financiële dienstverleners aan hen verstrekte financieringen, zoals bedoeld in een van de vier gedragscodes in vraag 8 van het Reglement. Daarbij is onder andere van belang dat die financiering is aangegaan na een in vraag 8 genoemde datum. Omdat de klacht van de klager ziet op een zakelijk krediet, dat is aangegaan in 2002, wordt niet voldaan aan de gestelde data waarop de financiering had moeten zijn aangevraagd voor de toepasselijkheid van de hiervoor aangehaalde gedrags-codes. Het voorgaande betekent dat de klacht ook op grond van vraag 8 van het Reglement niet-behandelbaar is.

3.8 Tot slot stelt de commissie vast dat de klager de blote stelling dat de bank of diens rechtsvoorganger bepaalde stukken, waaronder het kredietdocumentatieblad en de hypotheekofferte, onrechtmatig zou hebben verkregen niet nader feitelijk heeft onderbouwd en dus niet is komen vast te staan.

4. De beslissing

De commissie verklaart de klacht niet-behandelbaar.

In deze uitspraak is de commissie tot de conclusie gekomen dat uw klacht niet-behandelbaar is. Tegen deze beslissing kunt u geen beroep instellen bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Desgewenst kunt u zich tot de burgerlijke rechter wenden.

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 regelgeving

Reglement Geschillencommissie Financiële Dienstverlening (versie 1 oktober 2023)

Wie kan een klacht indienen als consument?

Vraag 5

1. *Iedereen die als privépersoon een financiële dienst afneemt, kan een klacht indienen. Hiermee bedoelen wij: de natuurlijke persoon die de financiële dienst afneemt voor privéactiviteiten, dus niet voor handels-, bedrijfs-, ambachts-, of beroepsactiviteiten. Als een financiële dienst ook voor zakelijke doeleinden van de natuurlijke persoon is afgenomen, dan mogen die doeleinden niet overheersen.*

(..)

3 *Ook een rechtspersoon waarvan de doelstelling zodanig gericht is op het privébelang van een natuurlijke persoon, dat de rechtspersoon als een verlengstuk van die natuurlijke persoon kan worden beschouwd, kan een klacht indienen. Bijvoorbeeld een Vereniging van Eigenaren (VvE) of een persoonlijke vennootschap, zoals een pensioen BV of een stamrecht BV.*

Waarover kunt u als kleinzakelijke ondernemer klagen bij Kifid?

Vraag 8

Kifid behandelt klachten over:

1. *een financiering in de zin van de Gedragscode Kleinzakelijke Financiering waarop Nederlands recht van toepassing is. U moet deze financiering op of na 1 juli 2018 hebben aangevraagd of verhoogd met een overeenkomst die eerdere afspraken vervangt;*

2. *een financiering in de zin van de Gedragscode MKB Financiers waarop Nederlands recht van toepassing is. U moet deze financiering op of na 1 juli 2019 hebben aangevraagd of verhoogd met een overeenkomst die eerdere afspraken vervangt;*

3. *een financieringsadvies in de zin van de Gedragscode Erkend Financieringsadvies MKB waarop Nederlands recht van toepassing is. U moet dit advies op of na 1 mei 2021 hebben aangevraagd;*

4. *een financiering in de zin van de Gedragscode Kort Zakelijk Krediet waarop Nederlands recht van toepassing is. U moet deze financiering op of na 1 oktober 2023 hebben afgesloten*