Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-0112
(mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mr. R.P.W. van de Meerakker, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 16 november 2020
Ingediend door	: De consument
Tegen	: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Amersfoort, verder te noemen SVn
Datum uitspraak	: 5 februari 2021
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen

Samenvatting

Consument heeft zich beklaagd over SVn, omdat hem geen starterslening is verstrekt. Consument vindt dat door SVn onredelijke eisen zijn gesteld. De commissie is van oordeel dat de civielrechtelijke contractsvrijheid verlangt dat er terughoudend getoetst wordt of een geldverstrekker onredelijke eisen stelt aan kredietnemers. In dit geval is niet komen vast staan dat SVn misbruik heeft gemaakt van de contractsvrijheid. De vordering wordt afgewezen.

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 SVn 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. Dit betekent dat de uitspraak niet bindend is en dat partijen elkaar dus niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

De feiten

2.1 Consument heeft een woning in Gouda gekocht. De financiering daarvoor heeft hij in de eerste plaats zelf via een hypotheekadviseur geprobeerd rond te krijgen. Dit lukte niet, omdat er sprake was van een erfpachtconstructie. Omdat de koopovereenkomst op dat moment niet meer zonder kosten kon worden ontbonden, heeft de moeder van consument hem geholpen en de woning in eigendom verworven.

2.2 Vervolgens heeft consument opnieuw via een adviseur bij de gemeente Gouda een starterslening aangevraagd, om zo de financiering van de woning op zijn eigen naam mogelijk te maken.

Een dergelijke starterslening is een aanvullende lening bovenop de eerste hypotheek en is bedoeld om het gat te overbruggen tussen de aankoopprijs van de woning en de maximale hypotheek, die op basis van de financieringsnormen kan worden verkregen.

2.3 Na toewijzing op 23 april 2020 door de gemeente Gouda is de aanvraag voor de starters-lening op 2 juni 2020 ingediend bij SVn. Voorwaarde voor de verstrekking is dat de eerste hypothecaire lening reeds moet zijn aangevraagd. In dit geval heeft consument die lening aangevraagd en daarvoor kosten gemaakt van in totaal € 1.500,-.

2.4 SVn heeft vervolgens aangeven dat zij geen starterslening verstrekt, omdat de erfpachtcanon in 2024 zal worden herzien. Voorwaarde voor een verstrekking door SVn is dat de erfpachtcanon 15 jaar na afsluiten van de geldlening gelijk blijft. Deze voorwaarde heeft SVn op haar website gepubliceerd.

De klacht en vordering

2.5 Consument vordert € 1.500,- , zijnde het bedrag dat hij heeft besteed aan de aanvraag van de eerste hypotheek. Consument heeft erkend dat hij door lezing van de voorwaarden op de website van SVn op de hoogte had kunnen zijn van het feit dat de erfpachtconstructie een belemmering zou kunnen vormen. Zowel de gemeente Gouda als de beide ingeschakelde hypotheekadviseurs waren echter niet op de hoogte van deze regel. Op de adviezen van deze partijen heeft consument vertrouwd.

Consument heeft aan de gemeente Gouda bovendien gevraagd om een schatting van de erfpachtcanon per 2024. Daaruit blijkt dat die zeer marginaal is, waardoor een en ander geen consequentie zou mogen hebben voor de verstrekking van de starterslening.

Op grond hiervan meent consument dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat SVn een beroep doet op de voorwaarde om de lening niet te hoeven verstrekken.

Tot slot heeft consument zodoende ook ten onrechte kosten gemaakt. Het is onredelijk dat er eerst een eerste hypotheek moet zijn verstrekt, voordat SVn wil oordelen over het al dan niet verstrekken van een starterslening. Om die reden zou SVn in dit geval de € 1.500,- aan gemaakte kosten moeten vergoeden aan consument.

Het verweer van SVn

2.6 SVn 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 SVn als contractspartij in beginsel zelf mag bepalen of en onder welke voorwaarden zij een overeenkomst aangaat of wijzigt. In het reglement van de commissie staat in artikel 2.1, aanhef en onder i) dan ook dat door de commissie geen klachten worden behandeld voor zover die zien op de weigering een rechtsverhouding aan te gaan. Die vrijheid is begrensd voor zover er misbruik van wordt gemaakt.

3.2 Consument heeft gesteld dat de door SVn gehanteerde voorwaarde een dergelijk misbruik oplevert. Hij heeft aangegeven dat zowel de voorwaarde zelf als de procedure – waarin eerst een eerste hypotheek moet worden aangevraagd – onredelijk is. De commissie is van oordeel dat enkel het oordeel dat ander beleid redelijker zou zijn, nog niet maakt dat er sprake is van misbruik van de in 3.1 bedoelde contractsvrijheid. Terughoudendheid is geboden voordat tot dat oordeel wordt overgegaan. Daarvoor zou sprake moeten zijn van onaanvaardbaarheid van het gevolgde beleid. Daarvan is in dit geval geen sprake. Zie voor deze toets Geschillencommissie Kifid, nr. 2017-107.

3.3 Ten overvloede merkt de commissie op dat consument heeft gesteld te zijn bijgestaan door een hypotheekadviseur. Mocht deze partij geadviseerd hebben over de starterslening, dan geldt conform de vaste lijn van het Kifid dat van een dergelijke adviseur in beginsel verlangd kan worden dat deze op de hoogte is van de acceptatievoorwaarden van de geldverstrekkers waarmee hij samenwerkt, en dus ook van de voorwaarde van SVn. Zie in gelijke zin Geschillencommissie Kifid, nr. 2019-819.

3.4 De commissie concludeert dat de vordering moet worden afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

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.