Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-0764
(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. R.G. de Kruif, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 14 juni 2021
Ingediend door	: De consument, mede namens haar partner
Tegen	: Florius, gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Datum uitspraak	: 27 augustus 2021
Aard uitspraak	: Bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen
Bijlage	: Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden van geldlening onder hypothecair verband van 30 september 2015 van de bank

Samenvatting

Hypotheek. Verhuisregeling. De commissie oordeelt dat de consument geen recht heeft op toepassing van de zogeheten verhuisregeling van de bank. De bank heeft beleidsvrijheid met betrekking tot het aanbieden van de verhuisregeling en zij past deze niet toe bij hypothecaire geldleningen met een variabele rente, zoals die van de consument. De verhuisregeling is daarnaast enkel van toepassing indien een soortgelijke nieuwe lening met dezelfde rentevorm wordt afgesloten. De bank biedt echter geen hypothecaire geldleningen meer aan waarbij de rentevorm direct is gebaseerd op de maandvariabele Euribor-rente. De commissie wijst de vordering af.

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 met aanvullende stukken; en 2) het verweerschrift 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 en de bank hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 De consument heeft samen met haar partner op 21 december 2005 een hypothecaire geldlening bij de bank afgesloten bestaande uit twee leningdelen, te weten een deel van € 515.000,- en een deel van € 125.000,-. Per 1 maart 2007 is voor beide leningdelen gekozen voor een variabele rente bestaande uit het éénmaands Euribor rentetarief met een opslag van 1,1% vastgezet voor een periode van vijf jaar. Van toepassing zijn de algemene voorwaarden van geldlening onder hypothecair verband van 30 september 2015 van de bank.

2.2 In mei 2021 heeft de consument in verband met de aanschaf van een andere woning de bank gevraagd of de rentecondities mee konden worden genomen naar een nieuwe hypothecaire geldlening op basis van de zogeheten 'verhuisregeling' van de bank. De bank heeft dit verzoek afgewezen, hetgeen uiteindelijk heeft geresulteerd in de onderhavige klacht.

2.3 Over de verhuisregeling van de bank wordt op haar website onder andere het volgende vermeld:



Hypotheek meenemen naar een nieuw huis: kan dat?

U bent supertevreden met uw huidige hypotheekvorm, rente en rentevastperiode. Bij een verhuizing neemt u deze dan ook het liefst mee. Maar is dit eigenlijk wel mogelijk?

Meenemen? Dat kan!

Want waarom zou u afstand doen van iets waar u tevreden over bent? Met de Florius Verhuisregeling kunt u bepaalde kenmerken van uw oude hypotheek meenemen naar een nieuwe hypotheek. Denk aan rentevastperiode en hypotheekvorm. Wilt u weten of u de kenmerken van uw oude hypotheek mee kunt verhuizen? Vraag dan een Verhuisgesprek aan.

en



Uw hypotheek verhuizen of nieuw afsluiten

Heeft u verhuisplannen? Een spannende tijd breekt aan. U verkent uw mogelijkheden en misschien bent u zelfs al op huizenjacht. Verhuist uw hypotheekvorm en vaste rente ook naar uw nieuwe woning? Wat gebeurt er als u een restschuld heeft, of juist overwaarde? We bespreken het graag met u. Neem contact met ons op voor een vrijblijvend Verhuisgesprek.

De klacht en vordering

2.4 De consument klaagt erover dat de verhuisregeling van de bank niet van toepassing is op hun zogeheten 'Euribor-hypotheek'.

Volgens de consument is bij hun hypothecaire geldlening sprake van een vaste renteperiode en zou deze meegenomen kunnen worden naar de nieuwe hypothecaire geldlening. Indien de consument inlogt op de website van de bank, krijgt zij ook de melding *'U heeft geen leningdeel met een variabele rente'*. Daarnaast staat in artikel 8 van de voorwaarden dat sprake is van een vaste renteperiode. Het argument van de bank dat de verhuisregeling niet van toepassing is omdat sprake is van een variabele rente gaat daarom niet op. De consument wil geen 'nieuwe', maar de 'oude' Euribor-hypotheek voortzetten. Alleen het onderpand dat ten behoeve van de bank in zekerheid strekt voor die schuld, zou worden gewijzigd. De consument is van mening de bank op onjuiste gronden en argumenten het verzoek om voortzetting van de hypothecaire schuld c.q. de Euribor-hypotheek heeft afgewezen.

Het verweer

2.5 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

3.1 De commissie is van oordeel dat de klacht van de consument niet kan slagen en legt hierna uit waarom.

3.2 Anders dan de consument heeft gesteld, wijzigt bij een verhuizing niet slechts het onderpand van de hypothecaire geldlening 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 geldlening onder hypothecair verband afgesloten. Het voortzetten van de (oude) hypothecaire geldlening bij de aanschaf van een andere woning is dus niet zondermeer mogelijk.

3.3 De bank biedt onder omstandigheden wel de mogelijkheid om bepaalde kenmerken zoals de rentevaste periode en de hypotheekvorm, ook op de nieuwe hypothecaire geldlening van toepassing te laten zijn. Over deze zogeheten verhuisregeling heeft de bank op haar website vermeld dat bepaalde kenmerken *kunnen* worden meegenomen naar een nieuwe hypotheek (zie onder 2.3). Daaruit volgt dus geen toezegging van de bank dat het in alle gevallen wordt toegepast. In de door de consument en haar partner in 2005 afgesloten overeenkomst van geldlening onder hypothecair verband en de toepasselijke voorwaarden, is ook geen verhuisregeling opgenomen zodat daar eveneens geen rechten aan kunnen worden ontleend.

3.4 De commissie is met de bank van oordeel dat bij de hypothecaire geldlening van de consument sprake is van een variabele rente. De rente is immers afhankelijk van het éénmaands-Euribor-tarief dat elke maand kan wijzigen. Daarbij geldt een vaste opslag die wel voor een bepaalde periode is afgesproken tussen partijen. In die zin is dan ook wel sprake van een rentevaste periode maar de (uiteindelijk) te betalen rente is variabel. Over het feit dat in de digitale omgeving van de consument op de website van de bank wordt vermeld dat zij geen leningdeel met een variabele rente hebben, heeft de bank aangevoerd dat dit komt omdat het door haar niet wordt aangemerkt als het 'gewone' variabele tarief, dat ook nu nog wordt aangeboden. Hoewel het desondanks niet de schoonheidsprijs verdient omdat de vermelding feitelijk niet klopt, kan daaraan geen doorslaggevende betekenis worden gegeven met betrekking tot de aard en de vorm van de hypothecaire geldlening, die wordt bepaald door de overeenkomst en de daarop toepasselijke voorwaarden.

3.5 De commissie is voorts van oordeel dat de bank beleidsvrijheid heeft met betrekking tot het aanbieden van haar zogeheten verhuisregeling. De bank heeft aangegeven dat zij deze niet toepast bij hypothecaire geldleningen met een variabele rente, zoals die van de consument. Tevens is de verhuisregeling enkel van toepassing indien een soortgelijke nieuwe lening met dezelfde rentevorm wordt afgesloten. De bank biedt echter geen hypothecaire geldleningen meer aan waarbij de rentevorm direct is gebaseerd op de maandvariabele Euribor-rente.

3.6 De conclusie is dat de consument de verhuisregeling van de bank niet kan afdwingen in de vorm zoals ze heeft gevorderd. De commissie wijst de vordering daarom af.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is een bindend advies. Tegen deze uitspraak kunt u beroep instellen bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening als wordt voldaan aan de vereisten van artikel 2 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Voor het instellen van beroep geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Het reglement van de commissie van beroep en meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

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.

Bijlage - Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden van geldlening onder hypothecair verband van 30 september 2015 van de bank

Artikel 8: Verlengingsclausule

8.1 De geldlening wordt aangegaan tegen een rente, die gedurende een overeengekomen periode vast zal zijn (rentevaste periode).
Behoudens in de gevallen als vermeld in artikel 25 van deze voorwaarden zal de schuldeiseres uiterlijk één maand voor de afloop van de rentevaste periode schriftelijk aan de schuldenaar een voorstel doen tot het voortzetten van de geldlening tegen de door de schuldeiseres gehanteerde rente voor soortgelijke leningen onder hypothecair verband, zoals die ten tijde van de afloop van de rentevaste periode geldt.

(...)