Tussen- en Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2013-348 d.d. 1 november 2013
(mr. H.J. Schepen, voorzitter, mevrouw J.W.M. Lenting en mevrouw mr. A.M.T. Wigger, leden en mevrouw mr. M. Nijland, secretaris)

Tussen Uitspraak

Consument,

en

de naamloze vennootschap ABN AMRO Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, hierna te noemen Aangeslotene.

1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:
- het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- het verzoek tot geschilbeslechting d.d. 25 juli 2012;
- het verweerschrift van Aangeslotene;
- de repliek van Consument; en
- de dupliek van Aangeslotene.

De Commissie stelt vast dat tussenkomst van de Ombudsman Financiële Dienstverlening niet tot oplossing van het geschil heeft geleid en dat partijen het advies van de Commissie als bindend aanvaarden.
Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op vrijdag 8 maart 2013 en zijn aldaar verschenen.

2. Geschil

2.1. Consument vordert dat Aangeslotene wordt veroordeeld tot betaling van:
- de kosten voor de nieuwe hypotheekakte van € 500,-;
- de kosten voor de nieuwe hypotheekaanvraag van € 1.390,-; en
- de kosten voor het 50 maanden langer te moeten betalen van de hogere maandlast van € 667,-, met een totaal van € 33.350,-.

2.2. Aan deze vordering legt Consument ten grondslag dat partijen zijn overeengekomen dat Consument in aanmerking zou komen voor de meeneemregeling, zoals omschreven in de Algemene voorwaarden. De medewerker van Aangeslotene heeft toegezegd dat hij de rente van de bestaande hypothecaire geldlening zou kunnen meenemen naar een nieuwe woning.

2.3. Aangeslotene heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. Beoordeling

3.1. De vraag die ter beoordeling ligt is of Aangeslotene gehouden was Consument medio 2011 een nieuwe hypothecaire geldlening te verstrekken onder toepassing van de meeneemclausule als opgenomen in de toepasselijke voorwaarden.

3.2. De Commissie stelt vast dat tussen partijen niet in geschil is dat de meeneemclausule ziet op het meenemen van de lagere rente voor het resterende deel van de rentevasteperiode naar een bij de bank nieuw te sluiten soortgelijke geldlening. De Commissie is van oordeel dat de bank die nieuwe aanvraag mag beoordelen op basis van de dan geldende kredietverstrekkingsnormen, echter dit betekent niet dat zij het verstrekken van de nieuwe lening zonder meer mag weigeren.

3.3. De Commissie stelt tevens vast dat Consument aanspraak heeft gemaakt op de meeneemclausule voor de bestaande hypothecaire geldlening van € 180.000,-, maar bereid was een lager bedrag mee te nemen (zie e-mail van Consument d.d. 14 september 2011). Aangeslotene stelt zich op het standpunt dat zij de financieringsaanvraag door de verscherpte verstrekkingsnormen en de openstaande [X]kredieten van € 165,647,-, met een schuldrest van respectievelijk € 52.233,34,-, niet verantwoord achtte.

3.4. Hoewel de Commissie in beginsel niet in het kredietbeleid van Aangeslotene treedt, is zij van oordeel dat van Aangeslotene wel verwacht mag worden dat zij een gemotiveerde toelichting geeft op haar besluit de lening niet te verstrekken. In dit geval heeft Aangeslotene daaraan vooralsnog niet voldaan. Zo ontbreekt een concrete berekening van de leencapaciteit, als vereist op grond van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.
In het kader van een zorgvuldige beoordeling van het dossier verzoekt de Commissie Aangeslotene daarom een volledig transparante berekening te maken en aan de Commissie over te leggen van de maximale leencapaciteit van Consument per 1 september 2011 op basis van de toen geldende Gedragscode Hypothecaire Financieringen van 1 augustus 2011, rekening houdend met het toenmalige en toekomstige inkomen van Consument, de toenmalige vermogenspositie van Consument en tevens rekening houdend met de [X]schuld. De capaciteitsberekening dient zowel uitgevoerd te worden op basis van een [X]schuld van € 165.547,- als op basis van een [X]schuld van € 52.233,34,-.

4. Tussenbeslissing

De Commissie:
-verzoekt Aangeslotene binnen een termijn van drie weken na dagtekening van deze beslissing een volledig transparante berekening te maken en over te leggen van de maximale leencapaciteit van Consument per 1 september 2011, zoals voorgeschreven in de Gedragscode Hypothecaire Financiering van 1 augustus 2011, rekeninghoudend met het bestaande en toekomstige inkomen van Consument, de vermogenspositie van Consument, alsmede de [X]schuld, zoals hiervoor in r.o. 3.4 overwogen; en
-houdt iedere verdere beslissing aan.

Uitspraak

Samenvatting

In 2011 maakt Consument aanspraak op de meeneemclausule als onderdeel van de hypothecaire geldlening die hij bij de bank heeft afgesloten. Deze clausule houdt in dat de rente van de hypothecaire geldlening meegenomen kan worden naar een nieuw af te sluiten geldlening bij de bank. De bank wijst het verzoek van Consument af omdat de bestaande hypotheeksom niet binnen de toegestane verstrekkingsnormen valt. Consument wendt zich tot een andere geldverstrekker en sluit een hypothecaire geldlening voor een lager bedrag. Voor het overige spreekt hij zijn spaarvermogen aan. Hij stelt de bank aansprakelijk voor de door hem geleden schade als gevolg van het oversluiten van zijn hypothecaire geldlening. De Commissie is van oordeel dat de bank de nieuwe lening terecht op basis van de aangescherpte kredietnormen beoordeelt, maar dat het hanteren van een meeneemclausule meebrengt dat zij in elk geval bereid had behoren te zijn voor het in haar ogen verantwoorde leningbedrag de rente mee te nemen en daartoe aan Consument een concreet aanbod (eventueel onder bijkomende voorwaarden) te doen. Nu zij dit heeft nagelaten dient zij de door Consument geleden schade te vergoeden. De vordering wordt deels toegewezen.

2. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:
- het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- het verzoek tot geschilbeslechting d.d. 25 juli 2012;
- het verweerschrift van Aangeslotene;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van Aangeslotene;
- de tussenbeslissing van de Commissie d.d. 19 april 2013;
- het e-mailbericht van Aangeslotene d.d. 14 juni 2013;
- het e-mailbericht van Consument d.d. 25 juni 2013;
- het e-mailbericht van Aangeslotene d.d. 15 augustus 2013 met bijlagen; en
- het e-mailbericht van Consument d.d. 12 september 2013.

De Commissie stelt vast dat tussenkomst van de Ombudsman Financiële Dienstverlening niet tot oplossing van het geschil heeft geleid en dat partijen het advies van de Commissie als bindend aanvaarden.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

2.1. In 2007 heeft Consument een aflossingsvrije hypothecaire geldlening van € 180.000,- bij Aangeslotene afgesloten. Het betrof een geldlening tegen een vast rentepercentage van 4,7 voor 20 jaar en een looptijd van 30 jaar.

2.2. Op de hypothecaire geldlening zijn de Algemene Voorwaarden en Bepalingen Woninghypotheken (hierna: de Voorwaarden) van Aangeslotene van toepassing. In artikel 4 van de Voorwaarden is de meeneemclausule opgenomen:
"De Schuldenaar heeft het recht om bij aankoop van een nieuwe woning de eventueel lagere rente die geldt voor de af te lossen geldlening voor het resterende deel van de renteperiode mee te nemen naar een bij de Bank nieuw te sluiten soortgelijke geldlening. Het meenemen van de lagere rente kan geschieden door de oude rentecondities (rente en renteperiode) behorend bij het bedrag van de restschuld op de offertedatum(…)"

2.3. Consument heeft aanspraak gemaakt op deze clausule en wilde de rente van 4,7% voor het resterende deel van de renteperiode mee nemen naar een nieuw af te sluiten hypothecaire geldlening ten behoeve van een door hem aan te kopen woning. Begin 2011 heeft Consument hierover een gesprek gevoerd met Aangeslotene. In aansluiting op dit gesprek heeft een medewerker van Aangeslotene bij brief van 4 april 2011 een afschrift van de hypotheekaanvraag met daarin een hypotheekberekening aan Consument toegezonden. Op dat moment bedroeg de waarde van de hypotheekvrije recreatiewoning van Consument € 125.000,- en beschikte Consument over een spaarvermogen van € 140.000,-. Daarnaast stond Consument bij de BKR geregistreerd voor ruim € 165.000,-, voornamelijk wegens [X]-kredieten.

2.4. Per e-mailbericht van 14 april 2011 heeft Aangeslotene aan Consument medegedeeld dat de gevraagde financiering op dat moment niet verstrekt zou kunnen worden in verband met haar kredietverstrekkingsnormen. Vervolgens is de woning van Consument in mei 2011 verkocht en heeft Aangeslotene de hypotheekaanvraag nogmaals beoordeeld. Uiteindelijk heeft Aangeslotene op 23 juni 2011 besloten de gevraagde financiering niet te verstrekken.

2.5. In oktober 2011 is Consument tot de aankoop van een appartement overgegaan voor een bedrag van € 212.000,-. Voor de financiering heeft hij zich tot een andere geldverstrekker gewend.
Deze geldverstrekker heeft op 15 september 2011 een offerte voor een hypothecaire geldlening van € 139.000,- verstrekt, bestaande uit een aflossingsvrije hypothecaire geldlening van € 112.250,- tegen een rente van 4,80% en een levensloop deel van € 26.750,- tegen een rente van 5,00%. Een en ander voor een rentevast periode van vijf jaar. In april 2012 is deze lening verstrekt. Consument heeft het restant van de aankoopprijs uit eigen middelen, onder meer afkomstig uit de verkoop van zijn woning in mei 2011, gefinancierd.

Geschil

3.1. Consument vordert dat Aangeslotene wordt veroordeeld tot betaling van:
- de kosten voor de nieuwe hypotheekakte van € 500,-;
- de afsluitprovisie voor de nieuwe geldlening van € 1.390,-; en
- de kosten voor het 50 maanden langer moeten betalen van de hogere maandlast van € 667,- met een totaal van € 33.350,-.

3.2. Aan deze vordering legt Consument ten grondslag dat partijen zijn overeengekomen dat Consument in aanmerking zou komen voor de meeneemregeling, zoals

omschreven in artikel 4 van de toepasselijke voorwaarden. Een medewerker van Aangeslotene heeft toegezegd dat hij de rente van de bestaande hypothecaire geldlening zou kunnen meenemen naar een hypothecaire geldlening ten behoeve van een nieuw aan te kopen woning.

3.3. Aangeslotene heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

4. Beoordeling

4.1. De Commissie verwijst op dit punt in de eerste plaats naar hetgeen in de tussenbeslissing van 2013 is overwogen in 3.1 tot en met 3.4. ter voldoening aan het verzoek van de Commissie berekeningen te maken van de maximale leencapaciteit van Consument per 1 september 2011, heeft Aangeslotene een email gedateerd 14 juni 2013 en een email met bijlagen gedateerd 15 augustus 2013 aan de Commissie doen toekomen. Consument heeft op deze emails schriftelijk gereageerd.

4.2 Het beroep van Consument op een door een medewerker van Aangeslotene gedane toezegging de door Consument aanvankelijk gewenste lening van € 180.000,- te verstrekken, faalt, aangezien niet is gebleken dat deze medewerker gerechtigd was een voor Aangeslotene bindende toezegging te doen.

4.3. De Commissie neemt tot uitgangspunt dat Aangeslotene in het kader van de meeneemclausule bij het beoordelen van een nieuw te verstrekken lening bereid diende te zijn aan Consument een aanbod te doen op basis van de maximale leencapaciteit per 1 september 2011, rekening houdend met het bestaande en toekomstige inkomen en vermogen van Consument. In haar interne e-mailbericht van 30 augustus 2011 concludeert Aangeslotene dat de aangevraagde geldlening betaalbaar zou zijn als de [X]-kredieten afgelost zouden worden en dat in verband met vermindering van het inkomen de geldlening na vier jaar afgebouwd diende te worden naar € 152.000,- en na negen jaar naar € 121.000,-. Naar het oordeel van de Commissie heeft Consument voldoende aannemelijk gemaakt dat de openstaande kredietsommen beperkt zouden blijven tot een bedrag van € 52.233,23 en dat hij heeft aangeboden zijn spaarsaldo in deposito te geven als zekerheid voor deze kredieten, hetgeen ook niet of onvoldoende is weersproken door Aangeslotene. Een afbouw van de geldlening tot € 121.000,- na negen jaar had op basis van het vermogen van Consument eveneens zeer wel tot de mogelijkheden behoord. Hiervan uitgaande was tot 2020 een hypothecaire geldlening van € 152.000,- mogelijk. De andere financier was bereid een lening van € 139.000,- te verstrekken. De Commissie is van oordeel dat Aangeslotene op grond van de bereidheid van Consument zijn spaarsaldo in deposito te geven als zekerheid voor de aflossing van de [X]-schuld ad € 52.233,23 in ieder geval bereid had dienen te zijn aan Consument op die basis een nieuwe lening aan te bieden van € 139.000,- (met als bijkomende voorwaarde een afbouw naar € 121.000,- in 2020). Het valt voorts aan te nemen dat Consument een lening voor dat bedrag en onder die voorwaarden zou hebben geaccepteerd. De Commissie acht dit laatste aannemelijk, aangezien Consument uiteindelijk ook de offerte voor dit bedrag van de andere geldverstrekker heeft

geaccepteerd. Hoewel uit de stukken blijkt dat er vanaf april tot en met september 2011 tussen Consument en Aangeslotene veelvuldig is gecorrespondeerd over mogelijke oplossingen, ontbreekt van de zijde van Aangeslotene een concreet schriftelijk aanbod voor het verstrekken van een lening van € 139.000,-, hoewel Consument ook na de offerte van de andere geldverstrekker op 15 september 2011 nog in overleg is geweest met Aangeslotene. Nu Aangeslotene het doen van een concreet aanbod als voormeld heeft nagelaten is zij toerekenbaar te kort geschoten in de nakoming van de geldleningsovereenkomst, en meer in het bijzonder de meeneemregeling.

4.4. De schade dient dan als volgt te worden berekend. De oorspronkelijke geldlening liep vanaf 2007 en kende een rente van 4,7% voor een periode van 20 jaar. Gerekend vanaf 2011 had Consument nog recht op deze rente voor een periode van 16 jaar. Bij de nieuwe geldverstrekker bedroeg het maandbedrag € 560,46 en bij Aangeslotene zou dat € 544,- zijn geweest. Het maandelijkse nadelige verschil van € 16,46 zou dus nog 192 maanden voortduren. De renteschade bedraagt dan € 3.160,32. Gelet op het onder 4.3. overwogene zou Consument bij toepassing van de meeneemregeling geen afsluitprovisie verschuldigd zijn. De Commissie acht Aangeslotene gehouden dit bedrag van € 1.390,- eveneens als schade aan Consument te vergoeden De kosten voor het opstellen van een nieuwe hypotheekakte zou Consument bij toepassing van de meeneemregeling ook verschuldigd zijn en komen daarom niet voor vergoeding in aanmerking.

4.5. Omdat Consument deels in het gelijk wordt gesteld zal Aangeslotene tevens worden veroordeeld tot vergoeding van de door Consument betaalde eigen bijdrage.

5. Beslissing

De Commissie bepaalt bij bindend advies dat Aangeslotene binnen een termijn van zes weken na dagtekening van deze beslissing:
- een bedrag van € 4.550,92 aan Consument betaalt; en
- een bedrag van € 50,-, als eigen bijdrage voor de behandeling van dit geschil aan Consument betaalt.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van beslissingen van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Daarbij geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Zie hiervoor kifid.nl/consumenten/wie-behandelt-mijn-klacht/4#stappen-plan.