

Uitspraak Commissie van Beroep Kifid nr. 2026-0029

mr. S.C.H. Molin, voorzitter, mr. Y. Steeg-Tijms, mr. M.M. Kruithof, P.G. Polstra
AA RB, F.R. Valkenburg, leden en mr. H.C. Dobbelaar-ten Cate, secretaris.

Datum uitspraak	4 juni 2026
Beroep ingediend door	De heer [consument 1] en mevrouw [consument 2], verder gezamenlijk te noemen de consumenten
Tegen	ABN AMRO Hypotheken Groep B.V., handelend onder de naam Florius, verweerder in beroep, verder te noemen: Florius
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitskomst	Beroep ongegrond

Samenvatting

De consumenten hebben bij Florius een hypothecaire lening afgesloten voor de aankoop van een appartement. In de hypotheekakte staat dat het appartement niet zonder toestemming van Florius mag worden verhuurd of in gebruik gegeven (huurbeding). In 2014 zijn de consumenten zelf verhuisd naar een andere woning en is hun zoon in het appartement betrokken. De consumenten menen dat Florius ten onrechte geen toestemming heeft gegeven voor het gebruik van het appartement door hun zoon. De Geschillencommissie heeft de klacht van de consumenten daarover verworpen en de Commissie van Beroep bevestigt dat oordeel. De Commissie van Beroep heeft het huurbeding ambtshalve getoetst en vindt dit niet oneerlijk. De weigering van Florius om toestemming te geven voor het gebruik van het appartement door de zoon van de consumenten is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar.

1. De procedure in beroep

- 1.1 Bij een op 7 januari 2026 ontvangen beroepschrift – aangevuld op 3 februari 2026, met bijlagen – hebben de consumenten bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening (hierna: de Commissie van Beroep) beroep ingesteld tegen een uitspraak van de Geschillencommissie Kifid (hierna: de Geschillencommissie) van 4 december 2025 (dossiernummer [nummer], gepubliceerd onder nummer 2025-0966).
- 1.2 Florius heeft op 31 maart 2026 een verweerschrift ingediend.
- 1.3 De mondelinge behandeling van dit beroep heeft plaatsgehad op 13 april 2026. Consument 1 was daarbij aanwezig. Hij werd bijgestaan door mr. M. Meijer, advocaat. Namens Florius waren mr. [naam 1], Legal Counsel, en mr. [naam 2], Legal Coördinator, aanwezig. Partijen hebben hun standpunt toegelicht en vragen van de Commissie van Beroep beantwoord. De consumenten hebben een pleitnota overgelegd.

2. De feiten

- 2.1 De Commissie van Beroep gaat uit van de feiten die de Geschillencommissie heeft vermeld in de uitspraak onder de randnummers 2.1 tot en met 2.8. De feiten zijn niet betwist en worden voor zover nodig aangevuld met enkele andere feiten die tussen partijen vaststaan. Kort gezegd gaat het om het volgende.
- 2.2 De consumenten hebben sinds 2000 een hypothecaire leningsovereenkomst met (een rechtsvoorganger van) Florius. In de toepasselijke voorwaarden staat een huurbeding: *“De hypotheekgever mag het onderpand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Bank niet verhuren of verpachten noch hetzelfde onder andere titel in gebruik afstaan; zodanige overeenkomsten zullen, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de Bank, niet vernieuwd, gewijzigd of verlengd mogen worden; optiejaren zullen zonder gemelde toestemming niet toegestaan mogen worden. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Bank mag geen vooruitbetaling van huurpenningen of pachtpenningen of andere vergoedingen voor langer dan drie maanden worden bedongen of ontvangen en mag geen uitstel van betaling worden gegeven. Vervreemding of verpanding van huur- of pachtpenningen of van het recht daarop aan een ander dan de Bank, is niet toegestaan.”*
- 2.3 Rond april 2023 hebben de consumenten bij de aanvraag van een extra lening aan Florius bericht dat het appartement in gebruik is gegeven aan hun zoon. In reactie hierop heeft Florius kenbaar gemaakt dat dit in strijd is met het huurbeding en ze heeft haar toestemming geweigerd. De consumenten wonen sinds 2014 zelf in een andere woning, terwijl de zoon sindsdien in het appartement woont.
- 2.4 Florius heeft het dossier vervolgens stilgezet in afwachting van een mogelijke beleidswijziging. Hierover is tussen partijen gecorrespondeerd. Florius heeft haar beleid uiteindelijk niet gewijzigd en bij brief van 16 oktober 2024 zijn de consumenten verzocht om voor 5 december 2024 de ongeoorloofde situatie op te heffen.
- 2.5 Daarop hebben de consumenten een klacht ingediend. Deze klacht heeft niet geleid tot een oplossing, waarna de consumenten zich tot Kifid hebben gewend.

3. De klacht en de uitspraak van de Geschillencommissie

- 3.1 De consumenten hebben gevorderd te bepalen dat Florius toestemming moet geven voor de bewoning van het appartement door de zoon van de consumenten en dat de hypothecaire geldlening verder ongewijzigd wordt voortgezet. Volgens de consumenten schendt Florius haar zorgplicht. De eis van Florius om de huidige situatie te beëindigen, is onredelijk. Het huis is goed onderhouden, de maandlasten worden betaald en er is weinig risico voor Florius. Bovendien betaalt de zoon geen huur en is er zodoende geen sprake van huur aan een onbekende derde, maar van bewoning in de familiesfeer. Aan de zoon is slechts tijdelijk het vruchtgebruik van het appartement toegestaan. Florius stelt zich onterecht te star op, aldus de consumenten.

- 3.2 De Geschillencommissie heeft geoordeeld dat de bewoning door de zoon van het appartement in strijd is met de voorwaarden van de hypothecaire geldlening. Er is geen sprake van handelen in strijd met de wet door Florius, omdat de Wet op het Financieel Toezicht (Wft) de eisen van Florius niet verbiedt en ook niet is gebleken dat er een vruchtgebruik op het appartement is gevestigd. Tot slot heeft de Geschillencommissie geoordeeld dat het handelen van Florius niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Florius heeft naar het oordeel van de Geschillencommissie voldoende aangetoond dat sprake is van een groter risico dat kosten meebrengt voor Florius, terwijl onvoldoende gebleken is dat de geboden oplossingen voor de consumenten niet haalbaar zijn. De vorderingen van de consumenten zijn afgewezen.

4. De beoordeling van het beroep

- 4.1 In beroep verzoeken de consumenten om hun klacht alsnog gegrond te verklaren en te bepalen dat Florius hen toestemming verleent om het appartement binnen de familiesfeer in de eerste graad vrijelijk te gebruiken zonder wijziging van de bestaande hypotheekvoorwaarden. Als dat niet wordt toegewezen, verzoeken de consumenten om Florius te verplichten een individuele belangenafweging te maken en een proportionele, minder ingrijpende oplossing te bieden.

Beslissingskader en beroep op dwaling

- 4.2 De consumenten klagen in beroep dat de Geschillencommissie een onjuist beslissingskader heeft gehanteerd en onjuiste aannames heeft gedaan over hun klacht, omdat de Geschillencommissie in zijn oordeel heeft opgenomen dat de consumenten een schadevergoeding vorderen van € 39.500,-. Volgens de consumenten is hierbij sprake van een vorm van dwaling aan de zijde van de Geschillencommissie.
- 4.3 De Commissie van Beroep verworpt deze bezwaren. Op het formulier waarmee de consumenten hun klacht hebben aangemeld bij het Kifid, hebben zij ingevuld dat hun schade € 39.500,- bedraagt en toegelicht dat de schade nog niet is geleden maar dat dit de geschatte toekomstige schade is als Florius volhardt in haar weigering. Of de Geschillencommissie dit terecht heeft opgevat als vordering tot schadevergoeding kan in het midden blijven. De Geschillencommissie is namelijk uiteindelijk niet toegekomen aan het beoordelen van de toewijsbaarheid van een schadevergoeding, omdat zij heeft geconcludeerd dat Florius de toestemming mocht weigeren. Dat dit oordeel zou zijn gekleurd doordat dit tot stand is gekomen tegen de achtergrond van een vermeende omvangrijke schadevergoedingsvordering, zoals de consumenten aanvoeren, is niet onderbouwd en aanwijzingen daarvoor ontbreken. Daarom gaat de Commissie van Beroep daaraan voorbij. Dat geldt ook voor het beroep van de consumenten op dwaling. Vernietiging wegens dwaling op grond van artikel 6:228 van het Burgerlijk Wetboek (BW) is alleen mogelijk bij overeenkomsten en niet bij een bindend advies zoals de uitspraak van de Geschillencommissie.

- 4.4 Verder hebben de consumenten geen belang bij deze beroepsgronden. Zij hebben in beroep verduidelijkt dat zij geen schadevergoeding vorderen, maar alleen toestemming om het appartement te mogen gebruiken binnen hun familie. De Commissie van Beroep zal het beroep in die zin beoordelen.

Artikel 6:248 lid 2 BW

- 4.5 De consumenten menen dat het invoeren van het huurbeding door Florius in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is (in de zin van artikel 6:248 lid 2 BW). De Commissie van Beroep volgt de consumenten niet in dat betoog en licht dat toe.

Ambtshalve toetsing huurbeding

- 4.6 Florius is een verkoper en de consumenten zijn consumenten in de zin van artikel 2 van de Richtlijn oneerlijke bedingen.¹ Partijen hebben niet afzonderlijk onderhandeld over het huurbeding als bedoeld in artikel 3 lid 1 en lid 2 van de Richtlijn oneerlijke bedingen en het is geen kernbeding. Daarom moet eerst ambtshalve worden getoetst of het huurbeding een oneerlijk beding is. Op grond van artikel 3 lid 1 Richtlijn oneerlijke bedingen wordt een beding in een overeenkomst waarover niet afzonderlijk is onderhandeld, als oneerlijk beschouwd indien het, in strijd met de goede trouw, het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van de partijen ten nadele van de consument aanzienlijk verstoort. De Richtlijn oneerlijke bedingen is onder meer geïmplementeerd in artikel 6:233 sub a BW.

- 4.7 De Commissie van Beroep is van oordeel dat het huurbeding niet oneerlijk is. Het is een duidelijk beding en daarmee transparant en sluit aan bij wat wettelijk is geregeld in artikel 3:264 BW. Het beding leidt dan ook niet tot een aanzienlijke verstoring van het evenwicht ten nadele van de consumenten.

Mocht Florius toestemming weigeren?

- 4.8 De Commissie van Beroep stelt voorop dat het op grond van het huurbeding voor de consumenten niet is toegestaan om het appartement in gebruik te geven zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van Florius. Het is in beginsel aan Florius of zij toestemming verleent voor gebruik door derden. Dit behoort tot haar beleidsvrijheid. Zij kan de toestemming dan ook weigeren. Dit kan echter anders zijn indien zij gebruik maakt van deze beleidsvrijheid op een wijze die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is (artikel 6:248 lid 2 BW). Bij de beoordeling hiervan past de Commissie van Beroep de nodige terughoudendheid toe, gelet op de aard van artikel 6:248 lid 2 BW. Geen van de door de consumenten aangevoerde omstandigheden leidt tot het oordeel dat

¹ Richtlijn 93/13/EEG van de Raad van 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten

de weigering van Florius om toestemming te geven naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. De Commissie van Beroep licht dat als volgt toe.

- 4.9 Een huurbeding is bedoeld om de hypotheekhouder te beschermen tegen situaties die de waarde van het onderpand kunnen verminderen. Het is immers een gegeven dat een woning in verhuurde staat over het algemeen minder waard is. Florius heeft verder onbetwist toegelicht dat i) verhuur van een verhypothekend onderpand een andere waardering van het risico van Florius met zich kan brengen, wat zij in haar boeken moet opnemen en waarover zij moet rapporteren aan diverse toezichthouders, ii) een verhuurde woning een andere mate van onderhoud vergt dan een woning die door de eigenaar zelf wordt bewoond, iii) een verhuurde woning leidt tot hogere lasten van de hypotheeknemer en iv) dit alles leidt tot aanvullende kosten of hoger risico voor Florius terwijl zij dergelijk maatwerk niet aanbiedt en de consumenten een eenvoudige standaard hypothecaire geldlening hebben. Als sprake is van gebruik van het appartement in strijd met het huurbeding, wordt de door Florius bedongen zekerheid voor het verstrekken van de lening aan de consumenten aangetast en neemt haar risico toe. Het belang van Florius bij het niet toestaan van gebruik door een derde en handhaving van het huurbeding is dan ook redelijk en weegt zwaar. Dit brengt mee dat Florius in beginsel mag verlangen dat de hypotheek wordt omgezet in een verhuurhypotheek waarin het verhoogde risico is verdisconteerd of de bestaande situatie wordt beëindigd.
- 4.10 Dat het appartement in dit geval wordt gebruikt door familie van de consumenten en dat geen sprake is van commerciële verhuur, maakt niet dat Florius het gebruik toch zou moeten toestaan. Mede gezien de lange duur van de bewoning door de zoon, inmiddels 12 jaar, en het feit dat de zoon volgens consumenten de lasten van het appartement betaalt, valt immers niet uit te sluiten dat juridisch gezien sprake is van huur en dat de zoon een beroep kan doen op huurbescherming. Daardoor wordt de waarde van het appartement lager en loopt Florius de risico's die hiervoor in 4.9 zijn geschetst. Florius heeft dus een redelijk belang bij het niet toestaan van gebruik door een derde, ook als dat familie is van de consumenten, en daarmee bij handhaving van het huurbeding.
- 4.11 Voor zover de consumenten aanvoeren dat een uitzondering op het huurbeding gerechtvaardigd is omdat het gebruik door de zoon tijdelijk is totdat hij elders passende woonruimte heeft gevonden, wordt dat verworpen. De zoon woont al sinds 2014 zonder einddatum in het appartement, inmiddels met zijn gezin, en consument 1 heeft ter zitting verklaard dat hij daar kan blijven wonen totdat de consumenten het appartement verkopen. Dat de zoon op zoek zou zijn naar andere woonruimte is niet verder toegelicht en is kennelijk niet aan de orde. Gegeven de verklaring van consument 1 ter zitting komt het er feitelijk op neer dat het appartement al 12 jaar en zonder einddatum wordt gebruikt door een derde. Florius heeft toegelicht dat onder omstandigheden (bijvoorbeeld onder de Leegstandwet) toestemming kan worden gegeven voor tijdelijk gebruik van maximaal twee jaar. Aan die voorwaarde wordt in dit geval echter niet voldaan, alleen al omdat sprake is van langdurig gebruik.

- 4.12 De verwijzingen naar het eigendomsrecht zoals genoemd in artikel 14 van de Grondwet, artikel 17 van het Handvest van de Grondrechten van de Europese Unie en artikel 17 van de Universele verklaring van de Rechten van de Mens kunnen de consumenten ook niet baten. Artikel 14 van de Grondwet ziet op onteigening, dat is hier niet aan de orde. Artikel 17 van het Handvest van de Grondrechten van de Europese Unie en artikel 17 van de Universele verklaring van de Rechten van de Mens zien – kort gezegd – op het recht op eigendom en gebruik daarvan. De consumenten hebben op grond van het eigendomsrecht van het appartement een hypotheekrecht gegeven aan Florius. Daarbij hebben zij ingestemd met de afspraak om het appartement zelf te bewonen en hun eigendomsrecht in die zin te beperken dat het huurbeding hen niet toestaat om het in gebruik te geven aan derden, waaronder ook familieleden. Gelet op deze instemming door de consumenten zelf, levert het weigeren van toestemming door Florius geen strijd op met het eigendomsrecht van de consumenten als bedoeld in voornoemde artikelen.
- 4.13 De consumenten beroepen zich erop dat de weigering van Florius ertoe leidt dat zij gedwongen worden tot het afsluiten van een verhuurhypotheek, wat gepaard gaat met afsluitkosten en een verhoging van de rente met 1%-punt. Dat nadeel leidt naar het oordeel van de Commissie van Beroep echter niet tot onaanvaardbaarheid van handhaving van het beding gelet op het belang van Florius zoals hiervoor in 4.9 geschetst. Bovendien worden de consumenten niet gedwongen een verhuurhypotheek af te sluiten. Zij kunnen er ook voor kiezen om het appartement (dat inmiddels aanzienlijke overwaarde heeft) te verkopen. Dat zij met verkoop op dit moment zouden worden benadeeld ten opzichte van verkoop op een later moment, omdat de opbrengst moet worden gebruikt als pensioenvoorziening, is verder niet onderbouwd.
- 4.14 Tot slot heeft Florius volgens de consumenten in 2024 bij hen het vertrouwen gewekt dat de toestemming wel zou worden gegeven en kan zij die ook daarom nu in redelijkheid niet alsnog weigeren. Ook dit betoog wordt niet gevolgd. Florius heeft in een brief van 16 februari 2024 aan de consumenten geschreven dat wordt onderzocht of toestemming wordt gegeven voor de verhuur en vermeldt dat de uitkomst van het onderzoek kan zijn dat de verhuur ofwel wordt toegestaan ofwel dat dat niet het geval is. Hieruit hebben de consumenten niet het gerechtvaardigd vertrouwen mogen afleiden dat Florius de benodigde toestemming zou geven.

Alternatieven en subsidiair verzoek

- 4.15 Anders dan de consumenten aanvoeren behoefde de Geschillencommissie niet over te gaan tot een onderzoek naar minder ingrijpende alternatieven, omdat de consumenten daar bij de Geschillencommissie geen beroep op hebben gedaan. Bovendien sluit geen van de in beroep door de consumenten genoemde alternatieven (periodieke informatieverstrekking, een expliciet verbod op commerciële verhuur, een verklaring dat geen huurbescherming wordt beoogd) uit dat de zoon op enig moment toch een beroep zal doen op huurbescherming. Van een beroep op huurbescherming kan immers wettelijk geen afstand worden gedaan. Het subsidiaire verzoek in beroep om Florius te verplichten om een

individuele belangenafweging te maken en een andere oplossing te bieden wordt ook afgewezen. Florius heeft al een individuele belangenafweging gemaakt en die is in deze uitspraak getoetst en akkoord bevonden door de Commissie van Beroep.

Conclusie

- 4.16 De uitspraak van de Geschillencommissie blijft in stand en het beroep van de consumenten wordt verworpen.

5. De beslissing

De Commissie van Beroep

- 5.1 bevestigt de bestreden uitspraak.