Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-0846
(mr. M.E.J. Bracco Gartner, voorzitter en mr. D.M.A. Gerdes, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 18 september 2020
Ingediend door	: De consument
Tegen	: ABN AMRO Hypotheken Groep B.V., handelend onder de naam Florius, gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Datum uitspraak	: 29 september 2021
Aard uitspraak	: Bindend advies
Uitkomst	: Vorderingen afgewezen

Samenvatting

Aanvraag hypothecaire lening. Bij toetsing van het inkomen stelt de bank vragen over jaarrekeningen en verlangt zij een verklaring van een accountant. Niet gebleken dat een verplichting tot het afgeven van een hypotheekofferte is ontstaan.

1. De procedure

1.1 De commissie beslist volgens haar reglement en op basis van de ingediende documenten met bijlagen, bestaande uit de klacht, het verweerschrift, de brief van de consument ontvangen op 13 december 2020, de reactie van de bank van 18 januari 2021, de reactie van de consument van 12 februari 2021 en de reactie van de bank van 1 maart 2021.

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 Partijen hebben gekozen voor een bindend advies. De uitspraak is daarom bindend.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 De consument heeft de bank benaderd met de vraag of zijn lopende hypothecaire lening (met een hoofdsom van € 380.000,- en een gemiddelde rentevoet van 2,22% over tien jaar) kon worden omgezet in een lening met dezelfde hoofdsom en een gemiddelde rentevoet van 1,8% over twintig jaar.

2.2 Bij brief van 30 maart 2020 heeft de bank een renteaanbod gedaan:

> "(…) Hieronder staan de gegevens uit uw aanvraag en de rente die wij u op basis hiervan bieden:
> [Hier volgen details van het renteaanbod m.b.t. drie leningdelen]
> (…)
> Nadat wij de gevraagde documenten hebben ontvangen beoordelen wij uw aanvraag. Zodra alle informatie positief door ons is beoordeeld ontvangt u van ons een offerte.

[hieronder volgt een lijst van aan te leveren documenten]

Let op:
Het is mogelijk dat wij nog extra aanvullende documenten van u nodig hebben. Ook deze documenten ontvangen wij dan graag.
(…) DE BEOORDELING VAN UW AANVRAAG
Nadat wij het getekende renteaanbod en de gevraagde documenten hebben ontvangen beoordelen wij uw aanvraag.
(…)
Zodra alle informatie positief door ons is beoordeeld ontvangt u van ons een offerte.
(…) ONDERTEKENING RENTEAANBOD
[Hieronder staan o.a. de naam en handtekening van de consument en zijn echtgenote en de dag van ondertekening.]
LET OP:
Ook als u dit renteaanbod ondertekent en terugstuurt kan het zijn dat Florius u geen offerte stuurt. Dit kan bijvoorbeeld als blijkt dat de lening die u vraagt niet past bij uw financiële situatie, of als de opgevraagde documenten niet op tijd door ons ontvangen zijn. Als wij u geen offerte sturen, informeren wij u daarover. (…)"

2.3 Op 18 juni 2020 heeft de hypotheekadviseur aan de consument gemaild dat de bank aanvullende informatie wenste:

"(…) aangaande de jaarrekeningen (…) een bevestiging (…) dat deze door een accountant zijn opgemaakt. Daarnaast graag uitleg waarom de hypothecaire lening aan de activa zijde is geplaatst en niet als langlopende schuld en waarom de reservering voor reistijduren en vakantiedagen als kortlopende schuld is geboekt. (…)"

2.4 Op 19 juni 2020 heeft de hypotheekadviseur aan de consument gemaild:

"(…) heb inmiddels gesproken met de acceptant (…).
Ze willen toch echt meer info hebben (liefst van accountant) over de manier waarop de bedragen op de balans staan.
Kort gezegd geven ze aan dat de grootste twijfel (…) is of er aan de korte termijn verplichtingen voldaan kan worden aangezien dat bedrag (onder andere) als hypotheek uitgeleend is. Ik heb uitgelegd dat dat pas gebeurt op het moment dat de belastingdruk verlaagd wordt en niet eerder.
Maar ze gaan daar vooralsnog niet mee akkoord.
Wat ze willen:
- verklaring accountant waarom hypotheek dus zo op de balans staat.
- Waarom die reistijduren als kortlopende verplichting op de balans staan (moet deze binnen een jaar afgelost worden?)
- Of de onderneming dus in staat zou zijn om aan de verplichtingen te voldoen en of via dividend uit te keren. (…)"

2.5 Op 19 juni 2020 heeft de consument aan de hypotheekadviseur gemaild:

"(…) Wanneer ga jij escaleren. (…)
1. Type bv is essentieel. Directeur = werknemer. Eén en dezelfde persoon. (...) Een verplichting wordt nooit opgevraagd als dat niet nodig is.
2. Ja is formeel een kort lopende schuld, maar zal nooit eerder worden opgevraagd. Dit is jaarrekening recht, typologie. Maar tussen partijen blijft de schuld staan.
(…)
5. De accountant zal nooit de vraag beantwoorden waarom de reistijduren zo op de balans staan.
6. Hun 1ste vraag geeft aan dat zij (…) geen verstand hebben van een jaarrekening. De BV heeft een hypothecaire vordering (…) op de werknemer. Dus staat debet op de balans. Daar is geen accountantsverklaring voor nodig. (…)
(…).
(…) Ik verwacht maandag een rentevoorstel van hun, of een persoonlijk gesprek met een hogere manager (…). (…)"

2.6 Op 23 juni 2020 heeft de bank de hypotheekadviseur een 'rappel aanleveren stukken' gestuurd. Daarin werd opgemerkt 'Graag telefonisch contact. Lening niet haalbaar op het inkomen nu en op pensioendatum volgens onze berekeningen.'

2.7 In juni 2020 heeft de acceptant in het acceptatiedossier genoteerd:

- Als ik puur het inkomen meeneem wat meneer zichzelf uit de BV toekent kom ik uit op een toetsinkomen van 69.738. Meneer keert zichzelf 78.000 bruto uit, echter was er in 2018 tijdelijk geen opdracht en zat meneer deels in de WW. In totaal kwam er 53.213 binnen dat jaar. Volgens tp is de reservering voor vakantiegeld en uren als dividend uit te keren. Ik zie in de IB/Cijfers geen dividend uitkering en dat neem ik dus ook niet mee.
- Op pensioen inkomen past het ook niet. Ik denk dat we hier nu een beslissing in moeten nemen of we het wel of niet doen. (…)"

2.8 Op 24 juni 2020 vond bij de bank intern overleg plaats over deze aanvraag. Opgemerkt werd dat in de jaarrekeningen de lening van de BV aan de consument ten onrechte als kortlopende vordering op de balans stond; deze lening had immers een looptijd van dertig jaar. Verder waren er vragen over het reserveren van vakantiegelden als kortlopende schuld. Naar aanleiding daarvan heeft de acceptant op 24 juni 2020 de hypotheekadviseur gebeld en gevraagd om een uitleg van de jaarrekeningen, te verstrekken door een accountant.

2.9 Op 7 juli 2020 heeft de hypotheekadviseur aan de consument gemaild:

"(…) Zojuist weer met de acceptant (…) gesproken.
Ze gaan ook nu weer niet akkoord met de aangeleverde verklaring en willen van de accountant verklaard zien waarom die posten zo geboekt zijn en als kortlopende posten op de balans staan.
Expliciet werd er nog vermeld dat zonder die verklaring gaan ze niet verder en dus geen hypotheek. (…)"

2.10 Op 7 juli 2020 heeft de consument een toelichting aan de bank gezonden. De bank vond dit ontoereikend omdat zij om een uitleg van een accountant had gevraagd. Voor de bank was deze omstandigheid, gecombineerd met haar oordeel dat het huidige inkomen én het pensioen ontoereikend waren, reden voor afwijzing van de aanvraag.

2.11 Op 9 juli 2020 heeft de hypotheekadviseur aan de consument gemaild:

"(…) De accountantsverklaring moet opgemaakt worden door een extern bedrijf (…).
(…)
In die verklaring zal opgenomen moeten zijn:
(…)
1. De reservering vakantiedagen is een commerciële en fiscale verplichting van de BV aan de werknemer.
2 Wanneer de reservering niet zou zijn gemaakt (…) had de BV meer winst gerealiseerd.
3. Wanneer de werknemer alle vakantiedagen zou hebben genoten dan was er minder omzet en dus minder winst geweest.
4. Op grond van punt 2 en 3 mag je stellen dat (…) winst naar de toekomst is verschoven.
5. Boeking is:
   1. Niet opgenomen vakantie dagen (resultatenrekening - debet)
   2. Aan gereserveerde vakantiedagen (balans - credit)
6. De post op de balans is een technisch een kortlopende verplichting. Echter de werknemer en de werkgever zijn dezelfde persoon en hetzelfde belang. Dus wordt niet opgenomen.
7. De reservering is fiscaal toegestaan.
8. De reservering bestaat uit een latente belastingverplichting (…) en een latente winst (…).
9. Wanneer verder geen acties worden verondersteld (…) zijn de kort lopende vorderingen (…) gelijk of groter dan de kortlopende verplichtingen.
10. Een deel van het saldo op de bank is omgezet in een hypothecaire vordering. Een vordering van de BV op de werknemer. De laatste heeft deze aangewend om de hypotheek (…) te verlagen. (…)
11. Hoe ontstaat deze in een zeer vereenvoudigde balans met alleen Debiteuren, Banksaldo en later der Hypothecaire vordering. Zie stap 12 – 13 – 14.
(…)

Dit is een kopie uit je eigen verklaring, ze willen dat onderbouwd en ondertekend hebben door een externe accountant. (…)"

2.12 De consument heeft een klacht bij de bank ingediend. De bank wees de klacht af en bleef bij haar standpunt dat zij niet verplicht was een hypotheekofferte af te geven.

Klacht, vordering en verweer

2.13 In zijn reactie van 12 februari 2021 heeft de consument zijn vorderingen toegelicht.

Hij vordert dat de bank wordt veroordeeld:

(a) haar renteaanbod gestand te doen, een hypotheekofferte aan te bieden en hem een bedrag van € 20.495,58 wegens opgelopen boeterente en € 79.860,- wegens gemaakte kosten te vergoeden, althans
(b) een bedrag van € 79.000,- te vergoeden wegens misgelopen rentevoordeel, te vermeerderen met de kosten van het taxatierapport € 500,-), de kosten van zijn hypotheekadviseur (€ 1.950,-) en de door hemzelf gemaakte kosten (€ 79.860,-).

2.14 De bank heeft de stellingen van de consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

3.1 In deze zaak gaat het om de vraag of de bank, gegeven het renteaanbod en de verstrekte documenten, de aanvraag van de consument had moeten honoreren en hem een hypotheek-offerte had moeten toesturen.

3.2 Naar het oordeel van de commissie is geen verplichting ontstaan tot het honoreren van de aanvraag. In het renteaanbod staat dat de bank, na ontvangst van het getekende renteaanbod en de gevraagde documenten, de aanvraag gaat beoordelen. Verder staat op de bladzijde waarop de klant ondertekent, onder de woorden 'LET OP', dat de bank mogelijk geen offerte stuurt. Met andere woorden, in het renteaanbod heeft de bank duidelijk gemaakt dat zij, ook na ontvangst van de gevraagde documenten, zich het recht voorbehoudt al dan niet een hypotheekofferte af te geven.

3.3 De commissie volgt de consument niet in zijn betoog dat ten onrechte vragen over de jaarrekeningen zijn gesteld. De bank heeft immers erop gewezen dat naar haar oordeel het huidige inkomen en het pensioen ontoereikend waren, maar dat zij bereid was tot het toepassen van een 'explain' (beargumenteerde afwijking van het verstrekkingsbeleid) en met het oog daarop vragen over de jaarrekening heeft gesteld. In dit verband stelt de consument dat de bank bij de inkomenstoetsing ten onrechte is uitgegaan van annuïtaire aflossing (in plaats van lineair). Met deze stelling wordt echter miskend dat een bank een eigen beleid voor het verstrekken van leningen mag formuleren, waaronder de wijze waarop zij een inkomen toetst.

3.4 Dit wordt niet anders door de stelling dat de vragen van de acceptant waren ingegeven door gebrek aan kennis van jaarrekeningen, dat al een accountantsverklaring was toegestuurd en dat een accountant de gevraagde verklaring niet zou afgeven. Hiervoor is geconstateerd dat de bank vragen mocht stellen in verband met de verstrekte documenten. Zelfs als vast zou staan dat de bank vragen stelde die een deskundig persoon niet had gesteld, mocht van de consument verwacht worden dat hij de twijfel bij de bank over de verwerking van bepaalde posten in de jaarrekeningen zou wegnemen door middel van een deskundigenverklaring. Het is niet ongebruikelijk dat een bank in verband met een hypotheekaanvraag een verklaring van een derde verlangt, zoals een taxateur of werkgever.

In dit geval had daarom voor de hand gelegen dat de consument bij zijn accountant had nagevraagd of deze bereid zou zijn vragen van de bank te beantwoorden, uiteraard nadat de consument toestemming daarvoor zou hebben gegeven.

3.5 In verband met de beoordeling van zijn inkomen stelt de consument dat de bank zich schuldig maakt aan discriminatie. Hij voert aan dat hij niet alleen directeur-grootaandeelhouder is, maar ook werknemer in loondienst en dat zijn inkomen voldoende en stabiel was. Naar het oordeel van de commissie bevatten de stukken echter geen concrete aanwijzingen dat de bank, bij het toetsen van het inkomen, een ongerechtvaardigd onderscheid maakte tussen de consument en andere aanvragers.

3.6 Gezien het voorgaande zullen de vorderingen van de consument worden afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vorderingen 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 de uitspraak. Het reglement van de commissie van beroep en meer informatie over het instellen van beroep vindt u op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen twee weken na verzending van de uitspraak kunt u schriftelijk verzoeken vergissingen zoals schrijf- of rekenfouten of een verkeerde naam of datum te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Binnen een maand na verzending van de uitspraak kunt u 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 uitspraak niet op al uw argumenten ingaat. Meer informatie staat in artikel 40 van het reglement van de commissie, te vinden op www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.