

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2024-0731

(mr. J. van der Groen, voorzitter, mr. A.M.T. Wigger, drs. P.M. Mallekoote, leden en mr. R.G. de Kruif, secretaris)

Datum uitspraak	23 augustus 2024
Klacht van	De heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden

Samenvatting

Hypothecaire geldlening. De commissie is van oordeel dat de bank niet onredelijk of onrechtmatig heeft gehandeld door na verkoop van het Landgoed de daarvoor afgesloten hypothecaire geldlening af te laten lossen. De bank was niet verplicht om de hypotheek voor het Landgoed in de plaats te stellen van de hypotheek die door de consumenten voor hun woning was afgesloten. De vordering van de consumenten moet daarom worden afgewezen.

1. Procedure

- 1.1 De behandelend commissie, verder te noemen de commissie, beslist op basis van het reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consumenten; 2) de aanvullende stukken van de consumenten; 3) het verweerschrift van de bank; 4) de repliek van de consumenten en 5) de dupliek van de bank.
- 1.2 De consumenten zijn in deze zaak vertegenwoordigd door professioneel gemachtigde mr. R.J. Delissen, advocaat te Amsterdam.
- 1.3 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.
- 1.4 De consumenten hebben gekozen voor een niet-bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

- 2.1 De consumenten zijn op 12 juli 2007 eigenaar geworden van landgoed '[naam landgoed]' te [plaats 1] (hierna: het Landgoed). Voor de aankoop van het Landgoed en de voorgenomen bouw van een woonhuis op het Landgoed hebben de consumenten, in de jaren erna, in totaal zes financieringen (hypothecaire leningen) verkregen van de bank.
- 2.2 Door de bank is per 12 juli 2007 een hypothecaire lening verstrekt van € 161.500,00 voor de aankoop van het Landgoed (Lening 2007) en per 19 augustus 2011 is een hypothecaire lening van € 50.000,00 verstrekt voor de aankoop van een extra perceel (Lening 2011). Beide leningen hebben een rente van 1,65% met een rentevaste periode tot 31 maart 2041. Voor beide leningen is een hypotheekrecht op de percelen van het Landgoed gevestigd. Voor de lening uit 2007 is een tweede recht van hypotheek op de woning van de consumenten gevestigd.
- 2.3 De consumenten hadden bij een andere geldverstrekker dan de bank een hypothecaire geldlening voor hun woning in [plaats 2] (hierna: de Woning). In 2015 hebben zij deze afgelost (overgesloten) met een bij de bank afgesloten hypothecaire geldlening.
- 2.4 De bank heeft per 20 november 2015 voor de Woning een hypothecaire geldlening van € 323.595,00 verstrekt, bestaande uit twee aflossingsvrije leningdelen van respectievelijk € 257.447,00 en € 66.148,00, tegen een rente van 2,4% voor een rentevaste periode tot 31 december 2023. Het recht van hypotheek is daarbij verleend tot een bedrag van € 1.000.000,00. Hierna aangeduid als 'de Bankhypotheek'.
- 2.5 In 2021 zijn verschillende leningen verstrekt voor de (voorgenomen) bouw van een woning op het Landgoed. Naast een overbruggingshypotheek van € 451.405,00, welke lening zou worden afgelost uit de verkoop van de Woning, zijn per 15 januari 2021 een aflossingsvrije lening van € 323.595,00, een aflossingsvrije lening van € 409.622,00 en een annuïtaire lening van € 185.283,00 met bouwdepots afgesloten.
- 2.6 Van toepassing zijn de 'Algemene voorwaarden bij de lening van uw woning (Plusvoorwaarden)'. Deze set voorwaarden bestaat (voor zover van toepassing) uit de volgende voorwaarden:
- Algemene Plusvoorwaarden voor particuliere leningen van de Rabobank 2020;
 - Algemene voorwaarden voor hypotheekleningen van de Rabobank 2018;
 - Algemene voorwaarden voor bouwdepots van de Rabobank 2018; en
 - Algemene Bankvoorwaarden 2017.
- 2.7 Voor de aflossingsvrije lening van € 323.595,00 gold een rente van 1,70% en een rentevaste periode tot 30 januari 2041; hierna aangeduid als 'de Lening 2021'.

- 2.8 In de destijds verstrekte offerte van 22 oktober 2020 was onder andere het volgende opgenomen:

3. Wat is ons aanbod?

U leent € 1.369.905,- van ons.

Wij bieden u hiervoor vier leningdelen aan:

- een Aflossingsvrije Hypotheek: € 323.595,-.
- een Aflossingsvrije Hypotheek: € 409.622,-.
- een Annuiteiten Hypotheek: € 185.283,-.
- een OverbruggingsHypotheek: € 451.405,-.

(...)

D. Hoe betaalt u de bouw van uw woning?

Wij zetten van verschillende leningdelen € 1.369.905,- op speciale rekeningen: bouwdepots. Dit geld gebruikt u voor de bouw van uw woning.

Hieronder staat van welke leningdelen wij geld op de bouwdepots zullen storten.

(...)”

- 2.9 In september 2022 hebben de consumenten besloten het Landgoed te verkopen. Op 31 januari 2023 is de overbruggingslening afgelost omdat deze niet meer nodig was. Per 11 april 2023 is het Landgoed overgedragen.
- 2.10 In verband met de verkoop van het Landgoed hebben de consumenten op 23 januari 2023 bij de bank een voorstel gedaan over de wijze waarop de verschillende leningen in hun optiek konden worden afgelost. Hun voorstel hield in dat de financiering uit 2015 (de financiering van de Woning) zou worden afgelost en dat de financieringen uit 2021 (zie 2.5) voor een deel, tot een bedrag van € 944.717,00, in stand zouden blijven waarbij de Woning als onderpand zou (blijven) dienen.
- 2.11 De bank heeft dit voorstel van de consumenten niet geaccepteerd met als reden dat de bank het beleid hanteert dat als een bepaald onderpand wordt verkocht (in dit geval het Landgoed), de daaraan gekoppelde leningen (in dit geval de leningen uit 2007, 2011 en 2021) dienen te worden afgelost. De bank heeft op 10 maart 2023 een aflosnota opgesteld waaruit volgt dat met de verkoop van het Landgoed de leningen uit 2007, 2011 en 2021 moesten worden afgelost. Uit de aflosnota volgt ook dat het overgrote deel van de bedragen dat op de bouwdepots stond, niet was aangewend.
- 2.12 De bank is de consumenten deels tegemoetgekomen door de leningen uit 2007 en 2011 (gedeeltelijk) in stand te houden, naast de Bankhypotheek uit 2015 (voor de Woning). Hierbij heeft de bank de voorwaarde gesteld dat, conform haar beleid, de aflossingsvrije leningen in totaal niet meer dan 50% van de woningwaarde (marktwaaarde) mochten bedragen. Uit een taxatierapport van 10 mei 2023 blijkt dat de Woning een marktwaaarde heeft van € 1.020.000,00.

- 2.13 Tussen de bank en de consumenten is vervolgens een geschil ontstaan over de wijze waarop de bank de verschillende leningen, na de verkoop van het Landgoed, (deels) heeft afbetaald. Dit geschil heeft geleid tot de onderhavige klacht bij Kifid.
- 2.14 De rentevaste periode voor de Bankhypotheek uit 2015 was per 31 december 2023 geëindigd. De consumenten hebben op 11 december 2023 voor deze lening (onder protest, gelet op het onderhavige geschil) gekozen voor een variabele rente vanaf 1 januari 2024.

De klacht en vordering

- 2.15 De consumenten klagen er kort gezegd over dat de bank de Lening 2021 niet in de plaats heeft willen stellen voor de Bankhypotheek (uit 2015) zoals door hun is voorgesteld. Volgens de consumenten is met de bank in 2021 afgesproken dat bij verkoop van de Woning 'de Bankhypotheek' zou komen te vervallen en zou overgaan in 'de Lening 2021'. Het gaat hier ook om hetzelfde bedrag, te weten € 323.595,00. De Lening 2021 is dus in feite een continuering van de Bankhypotheek. Voor de Lening 2021 is het recht van hypotheek op het Landgoed verstrekt maar deze werd ook volledig gedekt door de Bankhypotheek. De consumenten zijn het niet eens met de stelling van de bank dat door verkoop van het Landgoed de daaraan gekoppelde leningen moesten worden afgelost. Volgens de consumenten is dat niet afgesproken en/of vastgelegd in documentatie. Er is bovendien geen sprake van overzetten van lening naar een ander onderpand. Het hypotheekrecht op de Woning was gevestigd voor alle schulden van de consumenten en dus ook voor de Lening 2021. De Bankhypotheek is niet beperkt tot specifieke lening en daarbij was sprake van een zekerheidstelling (inschrijving) tot € 1.000.000,00. Dit wordt ondersteund door artikel 26 lid 4 van de (huidige) Algemene Bankvoorwaarden, waarin is bepaald dat in het geval de bank nieuwe zekerheid krijgt (het hypotheekrecht op het Landgoed), bestaande zekerheden blijven gelden (het hypotheekrecht op de Woning). Verder valt niet in te zien waarom de bank niet het rentepercentage kan hanteren zoals bij de Lening 2021 is overeengekomen. De consumenten zijn van mening dat de Lening 2021 onverminderd had kunnen worden voortgezet in plaats van de Bankhypotheek.
- 2.16 De consumenten vorderen dat de bank de Lening 2021 (met terugwerkende kracht) in de plaats stelt van de Bankhypotheek, dan wel dat de betreffende (gunstiger) rentecondities worden toegepast.

Het verweer

- 2.17 De bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consumenten. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Waar gaat het om?

- 3.1 De commissie ziet zich gesteld voor de vraag of de bank de Lening 2021 mocht beëindigen of gehouden was deze voort te zetten in plaats van de Bankhypotheek (uit 2015).

Bedoeld voor de bouw van een woning

- 3.2 Vast staat dat de consumenten de Lening 2021, samen met de andere leningen, per 15 januari 2021 hebben afgesloten in verband met de voorgenomen bouw van een woning op het Landgoed. Bij het verstrekken van deze lening is ook een (derde) hypotheekrecht op het Landgoed gevestigd.

Was de bank bevoegd de Lening 2021 op te eisen?

- 3.3 De bank heeft zich op het standpunt gesteld dat zij bij de verkoop van het Landgoed en het roeyement van het daarop rustende hypotheekrecht de voorwaarde heeft kunnen stellen dat de daaraan gekoppelde geldleningen moesten worden afgelost. Volgens de bank volgt dit ook uit de betreffende voorwaarden van de Lening 2021. Zo volgt uit artikel 4 lid d sub 8 van de Plusvoorwaarden¹ dat de lening kan worden opgeëist als het onderpand voor de lening wordt overgedragen. Voor zover de consumenten hebben gesteld dat slechts in het geval van een gedwongen overdracht sprake kan zijn van een opeisingsgrond, blijkt dit niet uit de voorwaarden. Naar het oordeel van de commissie geldt de mogelijkheid om de lening op te eisen bij elke overdracht en is er (juist) geen beperking aangebracht zoals de bank ook heeft gesteld. Bovendien volgt uit artikel 4 lid d sub 14 en 15 van de Plusvoorwaarden² dat de bank over mag gaan tot opeising als het leningdeel bestemd voor de bouw van het onderpand stopt of niet voor de bouw van het onderpand wordt gebruikt.
- 3.4 De bank heeft voorts toegelicht dat op het moment dat het Landgoed werd overgedragen, de bouwdepots grotendeels (op een bedrag van € 39.223,47 na) niet waren aangewend. Daaronder het bedrag van de Lening 2021 wat ook in een bouwdepot was gestort. Met de bedragen in de bouwdepots zijn de betreffende leningen zo ver mogelijk afgelost. De commissie acht dit ook logisch en begrijpelijk omdat het daarbij ging om de leningen die bedoeld waren voor het Landgoed en de daarop te bouwen woning(en). Bij de verstrekking in 2021 is ook specifiek een nieuwe hypotheekrecht op het Landgoed gevestigd.
- 3.5 De Bankhypotheek is (in 2015) verstrekt voor (her)financiering van de Woning en gold, zoals de bank heeft toegelicht, als een extra zekerheid voor bijvoorbeeld het geval dat na de verkoop van het Landgoed een restschuld zou overblijven.

¹ Enkele relevante bepalingen uit artikel 4 van de 'Algemene Plusvoorwaarden voor particuliere leningen van de Rabobank 2020' zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

² Idem.

Voor zover de consumenten hebben gesteld dat de Lening 2021 bedoeld was om in de plaats te komen van de Bankhypotheek heeft de bank dat betwist. Het is niet gebleken dat de bank een dergelijke toezegging heeft gedaan. De bedoeling was, zo begrijpt de commissie, dat de Woning verkocht zou worden zodra een woning op het Landgoed was gerealiseerd. Daarmee zou de aan de Woning gekoppelde Bankhypotheek worden afgelost en zou de Lening 2021 over blijven. Door verkoop van het Landgoed is dit echter anders gelopen. De Lening 2021 was bedoeld om een woning op het Landgoed te bouwen. Op het moment dat dit niet meer doorging, was deze lening ook niet meer nodig.

Zijn de voorwaarden voldoende duidelijk?

- 3.6 Naar het oordeel van de commissie is artikel 4 lid d sub 8 van de Plusvoorwaarden voldoende duidelijk opgesteld. Namelijk dat een lening (of leningdeel) eindigt als de woning of een ander goed waarop de zekerheid is gegeven (in dit geval het Landgoed) wordt overgedragen. Daaruit blijkt niet dat het dan zou moeten gaan om een *gedwongen* overdracht, zoals de consumenten hebben gesteld. Naar het oordeel van de commissie is hier geen sprake van een onduidelijk of onbegrijpelijk beding.
- 3.7 Voor zover de consumenten hebben gesteld dat artikel 20 lid 3 van de Algemene hypotheekvoorwaarden 2018³ leidt tot willekeur, is de commissie van oordeel dat daar in dit geval geen sprake van is geweest. De verkoopopbrengst van het Landgoed is gebruikt om de gekoppelde leningen af te lossen. Naar het oordeel van commissie is dat juist specifiek en heeft de bank daarmee niet willekeurig gehandeld. Dat de consumenten liever een andere lening (de Bankhypotheek) hadden willen aflossen doet daar niet aan af. Voor zover de consumenten hierbij een beroep hebben gedaan op de verhuisregeling⁴, geldt dat deze regeling in dit geval niet van toepassing is omdat er geen sprake was van een verhuizing naar een 'nieuwe' woning.
- 3.8 Het is de commissie tot slot niet gebleken dat de voor het onderhavige geval relevante bedingen in de algemene voorwaarden van de bank als onredelijk bezwarende bedingen kunnen of moeten worden beschouwd. Voor zover de consumenten hebben aangevoerd dat met bepaalde voorwaarden in hun ogen hun belang niet wordt gediend, maakt dat niet dat deze voorwaarden als onredelijk bezwarend zijn aan te merken. De consumenten hebben voorts niet nader toegelicht op grond van welke feiten, welke bedingen gelet op de aard en de overige inhoud van de overeenkomst, de wijze waarop de voorwaarden tot stand zijn gekomen, de wederzijds kenbare belangen van partijen en de overige omstandigheden van het geval, onredelijk bezwarend zou zijn.⁵

³ Tekst opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

⁴ Zie artikel 5 van de Algemene plusvoorwaarden voor particuliere leningen van de Rabobank 2020; tekst opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

⁵ Zie artikel 6:233 sub a van het Burgerlijk Wetboek (BW).

De bank was niet verplicht om het voorstel van de consumenten te accepteren

- 3.9 De consumenten hebben, nadat bekend was dat het Landgoed zou worden verkocht, voorstellen gedaan voor verschillende mogelijkheden voor continuering van de door de bank verstrekte leningen waarmee ze (de gunstiger voorwaarden van) Lening 2021 konden behouden. Zoals hiervoor is toegelicht kon de bank daartoe niet worden verplicht. Het feit dat de consumenten vaste klant zijn en een duurzame relatie met de bank hebben, kan eventueel meespelen bij een al dan niet coulance halve oplossing, maar maakt de handelswijze van de bank in dit geval niet onredelijk of onrechtmatig.
- 3.10 Hoewel het belang van de consumenten, tot behoud van Lening 2021, duidelijk is omdat zij dan gunstiger voorwaarden (rente) zouden hebben, is naar het oordeel van de commissie de handelswijze van de bank in het onderhavige geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar gebleken.

Wat is de conclusie?

- 3.11 De conclusie is dat de bank redelijk en niet onrechtmatig heeft gehandeld door na verkoop van het Landgoed (ook) Lening 2021 op te eisen. De bank heeft daarbij haar zorgplicht niet geschonden. De bank kan niet worden verplicht om, tegemoet te komen aan de wens van de consumenten, om de Lening 2021 (met terugwerkende kracht) in de plaats te stellen van de Bankhypotheek dan wel de betreffende (gunstiger) rentecondities toe te passen. De vordering van de consumenten moet daarom worden afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is niet-bindend. Tegen deze uitspraak staat geen beroep open bij de Commissie van Beroep Kifid. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

Binnen 2 weken na verzending van de uitspraak kunt u schriftelijk verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 2 weken na verzending van de uitspraak 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 Geschillencommissie Kifid niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het Reglement Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 oktober 2023, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999

Website: www.kifid.nl

Bijlage - Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden

Hieronder zijn enkele relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden van de bank opgenomen, waar in de uitspraak naar wordt verwezen.

Uit de Algemene plusvoorwaarden voor particuliere leningen van de Rabobank 2020

Artikel 4

4. Hoe kan de lening of een leningdeel eindigen?

(...)

d. Wanneer kunnen wij één of meer leningdelen opeisen?

1. U of de zekerheidgever doet niet wat wij met u of hem hebben afgesproken over de lening of de zekerheid. Dit kunnen ook afspraken zijn die over andere zaken gaan dan het leningdeel dat we opeisen.

(...)

8. Uw woning of een ander goed waarop zekerheid is gegeven:
 - wordt overgedragen, onteigend, gevorderd of verbeurd verklaard (...)
 - gebruikt u of de zekerheidgever voor een ander doel dan het doel op het moment waarop u of de zekerheidgever zekerheid aan ons gaf (...).

(...)

14. Een leningdeel is bestemd voor de bouw of verbouwing van uw woning en wij vinden dat:
 - de bouw of verbouwing van uw woning stopt
 - de bouw of verbouwing van uw woning niet in het juiste tempo gaat
 - de bouw of verbouwing van uw woning niet volgens het bouwplan verloopt
 - het bouwplan wordt aangepast, of
 - het geld van dat leningdeel voor iets anders wordt gebruikt dan de bouw of verbouwing van uw woning.
15. Bij de lening hoort een bouwdepot en:
 - wij vinden dat u het geld van het bouwdepot niet voor de bouw of verbouwing van uw woning gebruikt of heeft gebruikt
 - u stuurt ons de nota's die horen bij betalingen die u van het bouwdepot heeft gedaan niet toe als wij daarom vragen
 - wij vinden dat uit de nota's die u ons stuurt die horen bij betalingen die u van het bouwdepot heeft gedaan, niet voldoende blijkt dat u het geld in het bouwdepot heeft gebruikt voor de bouw of verbouwing van uw woning
 - u heeft niet eerst uw eigen geld gebruikt voor de bouw of verbouwing van uw woning, terwijl wij dat wel met u hadden afgesproken
 - u zegt het bouwdepot op.

(...)

Artikel 5

5. Wat geldt als u verhuist?

Verhuist u? En gelden voor u alle punten hieronder?

- U verkoopt en levert uw oude woning.
- U verhuist naar een nieuwe woning.
- U betaalt de lening voor uw oude woning terug.
- U krijgt binnen 6 maanden nadat u de oude lening helemaal terugbetaalt een nieuwe lening voor uw nieuwe woning, dit betekent dat u binnen 6 maanden de offerte van de lening heeft getekend en de lening heeft opgenomen.
- U geeft ons een hypotheekrecht op uw nieuwe woning.
- Uw nieuwe woning is uw hoofdverblijf.
- Uw nieuwe woning ligt in Nederland.
- U, uw inkomen, uw nieuwe woning, de lening en de zekerheden voldoen aan de voorwaarden die wij op dat moment aan zo'n soort lening stellen. Dan kunt u met ons afspreken dat de rente van het oude leningdeel gaat gelden voor het nieuwe leningdeel. U moet ons hierom vragen. U kunt de rente van het oude leningdeel meenemen tegen de volgende voorwaarden:
 - het bedrag van het nieuwe leningdeel waarvoor de rente geldt, is niet hoger dan het bedrag van het oude leningdeel op het moment dat u die heeft afgelost, en
 - de rentevastperiode van het nieuwe leningdeel stopt op hetzelfde moment als bij het oude leningdeel. Misschien moet u wel een opslag, een hogere opslag of een extra opslag betalen op de rente voor het nieuwe leningdeel. Bijvoorbeeld vanwege de hoogte van de lening in verhouding tot de waarde van de nieuwe woning. Op onze website leest u meer over opslagen op uw hypotheekrente.

(...)”

Uit de Algemene voorwaarden voor bouwdepots van de Rabobank 2018

Artikel 3

3 Terugbetalen leningdeel na einde rekening

- 1 In alle gevallen dat de rekening stopt, mogen wij het geld op de rekening gebruiken om een leningdeel of een deel daarvan terug te betalen.
- 2 Stopt de rekening? En staat er geld op de rekening? Dan kijken wij in overleg met u welk leningdeel (of een deel daarvan) wordt terugbetaald met het geld dat op de rekening staat. Worden wij het niet eens? Of is overleg niet mogelijk? Dan bepalen wij op welk leningdeel wordt terugbetaald.
- 3 Wordt een leningdeel of een deel daarvan terugbetaald? Dan kan het zijn dat u een vergoeding moet betalen aan ons. In de voorwaarden die gelden voor de lening, leest u hier meer over.

Uit de Algemene voorwaarden voor hypotheek van de Rabobank 2018

Artikel 20 lid 3

20 Wat geldt als er meer zekerheden of meer schulden zijn

(...)

- 3 Ontvangen wij een bedrag? Dan bepalen wij in welke volgorde en voor welke schulden wij dat bedrag gebruiken. Ook als daarbij een betalingskenmerk is genoemd. Wij houden ons daarbij wel aan wat in artikel 16 staat.