

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-1050 (mr F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. M.J. de Hon-Sint Jago, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 12 augustus 2021
Ingediend door	: De consumenten
Tegen	: ABN AMRO Bank N.V. h.o.d.n. Florius, gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Datum uitspraak	: 10 december 2021
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen
Bijlage	: Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving en uit de algemene voorwaarden

Samenvatting

Klacht over de weigering van de bank om een tweede hypothecaire geldlening te verstrekken. De consumenten willen hun huidige hypothecaire geldlening boetevrij met eigen middelen aflossen om daarna een tweede hypothecaire geldlening af te sluiten met een lagere rente. De consumenten stellen dat de bank op onredelijke gronden weigert een nieuwe hypothecaire geldlening te verstrekken. De commissie oordeelt dat de bank beleidsvrijheid heeft. Het is de commissie niet gebleken dat er sprake is van misbruik of onredelijkheid en onbillijkheid. De vordering van de consumenten wordt derhalve afgewezen.

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 consumenten; 2) de aanvullende stukken van de consumenten; 3) het verweerschrift van de bank en 4) de repliek van de consumenten.
- 1.2 De commissie is van oordeel dat dit geschil zich leent voor verkorte behandeling als bedoeld in artikel 32 van haar reglement. De uitspraak is daardoor niet-bindend. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

- 2.1 In 2008 hebben de consumenten een hypothecaire geldlening gesloten bij de rechtsvoorganger van de bank, bestaande uit een 'Spaar Hypotheek' en een 'Afllossingsvrije Hypotheek'.

Op de hypothecaire geldlening zijn de algemene voorwaarden Combi Budget Plus Hypotheken van 1 juni 2008 (hierna: AV 2008) van de rechtsvoorganger van de bank van toepassing. Op enig moment heeft de bank de hypotheekportefeuille van haar rechtsvoorganger overgenomen.

- 2.2 Op leningen die direct bij de bank zijn afgesloten zijn de algemene voorwaarden Florius Profijt 3+3 Hypotheek (hierna: AV 2016) van toepassing, waarbij uit artikel 14.3 AV 2016 een gunstigere regeling geldt voor (gedeeltelijk) boetevrij aflossen. Deze regeling past de bank als tegemoetkoming aan haar klanten ook toe op leningen waar deze niet uit de voorwaarden volgt. Deze tegemoetkoming is ook van toepassing op de hypothecaire geldlening van de consumenten.
- 2.3 De consumenten hebben op 27 juli 2021 een gesprek gevoerd met de bank, waarbij zij aangaven dat zij het aflossingsvrije leningdeel boetevrij willen aflossen en daarnaast een nieuwe hypothecaire geldlening willen aangaan voor de verduurzaming van hun woning. De bank heeft tijdens dat gesprek aangegeven dat zij niet meewerkt aan een constructie die feitelijk neerkomt op het oversluiten van een al bestaand leningdeel, waarna de consumenten een klacht hebben ingediend. Op 2 augustus 2021 heeft de bank de klacht van de consumenten per brief afgewezen.
- 2.4 Op verzoek van de consumenten heeft de bank een voorlopige terugbetaalnota opgesteld voor de terugbetaling van de volledige hypothecaire geldlening per 15 oktober 2021. Op basis van de voorlopige terugbetaalnota is de boeterente voor eerder terugbetalen van het aflossingsvrije leningdeel € 9.330,66.

De klacht en vordering

- 2.5 De consumenten stellen dat de bank hen op onredelijke gronden heeft geweigerd een tweede hypothecaire geldlening te verstrekken. Ten eerste maakt de bank volgens de consumenten misbruik van haar machtspositie door hen te dwingen om hun eigen middelen te gebruiken voor óf een verbouwing óf de algehele aflossing van het leningdeel. De consumenten willen hun spaargeld inzetten om van de relatief hoge rente van 5,6% op hun lening af te zijn en zij willen een tweede goedkopere hypothecaire geldlening sluiten om hun woning te kunnen verduurzamen. De consumenten stellen dat de medewerking van de bank aan een nieuwe hypotheekaanvraag de enige manier is waarbij de consumenten beide wensen tegelijk kunnen vervullen.
- 2.6 Ten tweede stellen de consumenten dat de bank hen feitelijk geen rentevoordeel gunt, omdat zij momenteel minder winst maakt op de hypotheekrente. De consumenten betwisten dat de bank mag weigeren mee te werken aan een nieuwe hypotheekaanvraag op basis van het volgens consumenten niet gunnen van rentevoordeel.

- 2.7 Tot slot stellen de consumenten dat de bank wel zou hebben meegewerkt aan de hypotheekaanvraag als zij de algehele aflossing van het leningdeel niet vooraf hadden genoemd. De consumenten stellen dat de bank in dat geval een nieuwe hypothecaire geldlening zou hebben verstrekt, omdat de hoogte van de gewenste lening ruim onder de marktwaarde van hun woning ligt en de financiële situatie van de consumenten uitstekend is. De consumenten hadden in dat geval na verstrekking van de tweede hypothecaire geldlening de bestaande hypothecaire geldlening boetevrij met eigen middelen kunnen aflossen. Dit bevestigt volgens de consumenten de stelling dat de weigering onredelijk is.
- 2.8 De consumenten vorderen daarom medewerking van de bank bij de nieuwe hypotheekaanvraag. Doordat de consumenten door de weigering van de bank alleen bij een andere geldverstrekker terecht kunnen, vorderen zij € 1.500,- aan notaris- en taxatiekosten. In het geval de consumenten niet boetevrij mogen aflossen vorderen zij een bedrag van € 10.830,66, te weten € 9.830,66 aan vergoeding voor de vervroegde aflossing en € 1.500,- aan notaris- en taxatiekosten.

Het verweer

- 2.9 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 Het geschil gaat over de vraag of de bank haar medewerking aan een aanvraag voor een nieuwe hypothecaire geldlening mocht weigeren. De commissie is van oordeel dat de bank dit mocht doen. Dit wordt hierna toegelicht.

Beoordelingskader

- 3.2 De commissie stelt voorop dat de bank een zekere mate van contractsvrijheid heeft. De bank mag in beginsel zelf bepalen of en onder welke voorwaarden zij een hypothecaire geldlening aangaat of wijzigt.¹ Die vrijheid kan beperkt worden als sprake is van misbruik van bevoegdheid door de bank of als de afwijzing naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is (artikel 6:248 lid van het Burgerlijk Wetboek). Daarnaast mag een weigering een hypothecaire geldlening te verstrekken niet in strijd zijn met de geldende wet- en regelgeving. De commissie past de nodige terughoudendheid toe bij een beroep op misbruik van bevoegdheid en een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid als het gaat om het aangaan van nieuwe overeenkomsten.

¹ Kifid GC 2019-777, overweging 4.2, te vinden op www.kifid.nl.

Daarom stelt de commissie hoge eisen aan de aangevoerde feiten en omstandigheden en de uiteindelijke motivering.²

Misbruik van bevoegdheid en maatstaven van redelijkheid en billijkheid

- 3.3 De commissie is van oordeel dat weigering van de bank om mee te werken aan een nieuwe aanvraag voor een hypothecaire geldlening geen blijk geeft van misbruik van bevoegdheid. Ook is de weigering naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar. Dit is lijn met eerdere uitspraken van de Geschillencommissie.³ Bij dit oordeel gaat de commissie uit van het volgende.
- 3.4 De bank heeft benadrukt dat het de consumenten vrijstaat om met eigen middelen boetevrij af te lossen. Aan een nieuwe hypotheekaanvraag zal de bank echter niet meewerken. De bank heeft verschillende redenen gegeven voor haar beleid. Als hoofdreden heeft de bank aangevoerd dat zij contractueel bedongen rente misloopt wanneer de consumenten de huidige hypothecaire geldlening boetevrij aflossen en vervolgens een nieuwe hypothecaire geldlening sluiten tegen een gunstigere rente. Deze reden van de bank om niet mee te werken aan een nieuwe hypotheekaanvraag en/of wijziging van de huidige hypotheek(rente)-voorwaarden is naar oordeel van de commissie niet onredelijk en past binnen haar contractsvrijheid.
- 3.5 De omstandigheid dat de consumenten zich door de weigering gedwongen voelen een keuze te maken tussen aflossing/verbouwing of elders lenen maakt dit oordeel (uit overweging 3.4) van de commissie niet anders. De consumenten hebben de vrijheid elders een lening af te sluiten en de bank neemt met de keuzes die ze maakt het risico dat zij een klant kwijt raakt. Het is aan de bank om die keuze te maken en de consumenten worden niet onredelijk 'gedwongen' tot hetzij het een of het ander. Daarnaast staat het niet vast dat de aanvraag voor een nieuwe hypothecaire geldlening bij een 'omgekeerde aanpak', waarbij de consumenten eerst de aanvraag doen en vervolgens vervroegd boetevrij aflossen, wel zou worden goedgekeurd. Dit is maar een aanname en niet meer dan dat. Ook deze stelling leidt daarom niet tot een ander oordeel.

Geen schadevergoeding

- 3.6 Nu de weigering van de bank om mee te werken aan een aanvraag voor een nieuwe hypothecaire geldlening en/of wijziging van de huidige hypotheek(rente)voorwaarden naar het oordeel van de commissie aan de bank is en ook niet onredelijk is, is er ook geen aanleiding om een schadevergoeding aan de consumenten toe te wijzen.

² Kifid, GC 2020-873, overweging 4.6, te vinden op www.kifid.nl.

³ Kifid, GC 2018-517, overweging 4.4, te vinden op www.kifid.nl.

Nog daargelaten dat er tot op heden ook geen daadwerkelijke schade is geleden omdat de lening nog niet is afgelost.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is een niet-bindend advies, omdat deze beslissing is genomen in een verkorte procedure. Meer informatie hierover staat in artikel 32 van het reglement, te vinden op de website van Kifid (www.kifid.nl/reglementen-en-statuten). Tegen deze uitspraak staat geen hoger beroep open bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

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 wet- en regelgeving

Burgerlijk Wetboek Boek 6

Artikel 248

1. Een overeenkomst heeft niet alleen de door partijen overeengekomen rechtsgevolgen, maar ook die welke, naar de aard van de overeenkomst, uit de wet, de gewoonte of de eisen van redelijkheid en billijkheid voortvloeien.

2. Een tussen partijen als gevolg van de overeenkomst geldende regel is niet van toepassing, voor zover dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.

Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden

Algemene voorwaarden Combi BudgetPlus Hypotheken 1 juni 2008

7.3

Vervroegde aflossingen kunnen zonder extra-vergoeding geschieden voorzover zij in enig jaar een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de oorspronkelijke hoofdsom niet overschrijden. Indien in één jaar meer dan tien procent (10%) van de hoofdsom vervroegd wordt afgelost, is geldnemer aan geldgever een extra-vergoeding verschuldigd over het bedrag dat bedoelde tien procent (10%) van de oorspronkelijke hoofdsom op jaarbasis overtreft (hierna ook te noemen extra-aflossing).

De voorwaarden van de Florius Profijt Hypotheek

14.3 Kan ik (een deel van) mijn lening(delen) zonder boete terugbetalen als ik terugbetaal uit 'eigen middelen'?

1. U betaalt geen boete over het deel van uw lening(delen) dat u terugbetaalt uit 'eigen middelen'.
2. Eigen middelen is niet geleend geld. Florius bepaalt of sprake is van 'eigen middelen'.
3. Florius mag deze regel wijzigen als er sprake is van een uitzonderlijke situatie. Er is sprake van een uitzonderlijke situatie als er zeer ingrijpende wijzigingen zijn geweest of worden verwacht. Zoals wijzigingen waardoor de positie van Florius ten opzichte van u dusdanig verslechterd is, dat ongewijzigde voortzetting niet van Florius gevraagd kan worden. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als klanten op grote schaal misbruik maken van deze boetevrije regel. Ook bij zwaarwegende veranderingen in de marktomstandigheden kan Florius de regel aanpassen. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als er een wijziging in (fiscale) wetgeving komt met verstrekkende gevolgen, bijvoorbeeld ten aanzien van pensioengeld. Waardoor op zeer grote schaal extra eigen middelen ontstaan. Als Florius deze boetevrije regel in de toekomst aanpast, zal zij u daar van tevoren over informeren.

4. *Betaalt u niet terug uit 'eigen middelen' dan kunt u per leningdeel ieder kalenderjaar 10% van het oorspronkelijke bedrag van uw leningdeel terugbetalen. Over dat bedrag hoeft u geen boete te betalen. Als u in een kalenderjaar geen (extra) betalingen aan Florius heeft gedaan, kunt u dat bedrag niet opsparen en in een volgend jaar 20% zonder boete terugbetalen.*
5. *Leest u artikel 14.7 'Hoe wordt de boete berekend als ik mijn lening terugbetaal?'. Hierin staat hoe de hoogte van de boete wordt berekend.*