

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2022-0591  
(mr. J. van der Groen, voorzitter, mr. E.L.A. van Emden,  
T.I. van Bommel-Scheffer, leden en mr. R.G. de Kruif, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 2 november 2021  
Ingediend door : De consument  
Tegen : Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Utrecht, verder te noemen de bank  
Datum uitspraak : 12 juli 2022  
Aard uitspraak : Bindend advies  
Uitkomst : Vordering afgewezen

## **Samenvatting**

Hypothecaire geldlening. Verhuisfaciliteit. Het ‘meenemen’ van de hypothecaire geldlening bij de aanschaf van een andere woning is niet zondermeer mogelijk. De nieuwe hypothecaire financiering moet voldoen aan alle financieringsvoorwaarden. Het kan daardoor zo zijn dat een nieuwe hypothecaire geldlening die vergelijkbaar is met de reeds lopende (of oude) hypothecaire geldlening, op dat moment niet meer mogelijk is. Naar het oordeel van de commissie is geen sprake van discriminatie of onzorgvuldig handelen door de bank. De vordering is daarom afgewezen.

## **I. De procedure**

- I.1 De commissie beslist op basis van haar reglement (zoals dat gold tot 1 april 2022) en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consument; 2) de aanvullende stukken van de consument; 3) het verweerschrift van de bank; 4) de repliek van de consument en 5) de dupliek van de bank.
- I.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.
- I.3 De consument en de bank hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

## 2. Het geschil

*Wat is er gebeurd?*

- 2.1 De consument en zijn echtgenote hebben in 1998 een hypothecaire geldlening van € 547.000,- bij de bank afgesloten. De 'Algemene voorwaarden voor particuliere geldleningen 2003' van de bank zijn daarop van toepassing.
- 2.2 De hoogte van de hypotheeklast bedroeg laatstelijk € 569,79 per maand op basis van een rente van 1,25% met een rentevastperiode tot 28 februari 2022. De verkoopwaarde van de woning bedraagt volgens de consument € 1.400.000,-.
- 2.3 In de toepasselijke voorwaarden is in artikel 18 het volgende opgenomen:  
*“Verhuisfaciliteit*  
*Als u binnen zes maanden na algehele aflossing van de geldlening, in geval van verkoop, gevolgd door juridische levering van het registergoed en verhuizing van de debiteur, een geldlening van een Rabobank verkrijgt, tot zekerheid waarvan een ander registergoed dat als uw hoofdverblijf dient of gaat dienen, hypothecair voor uw verplichtingen wordt verbonden ten behoeve van die Rabobank, zal die Rabobank de rente die gold voor de afgeloste geldlening, op uw verzoek, eveneens met u overeenkomen voor de nieuwe geldlening tot maximaal het bedrag van de afgeloste geldlening op het moment van aflossing en voor de resterende rentevastperiode van de afgeloste geldlening, mits u, het nieuwe registergoed, de financiering en de zekerheden voldoen aan de voorwaarden (zoals uw inkomen en de executiewaarde van de nieuwe woning) die de bank op dat moment voor een dergelijke geldlening stelt.”*
- 2.4 In verband met de wens van de consument en zijn echtgenote om te verhuizen naar een kleinere woning, zijn in 2021 meerdere contactmomenten geweest met de bank. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een geschil over de zogeheten verhuisfaciliteit wat heeft geresulteerd in de onderhavige klacht bij Kifid.

*De klacht en vordering*

- 2.5 De consument klaagt dat de bank discrimineert op basis van leeftijd omdat het voor hem en zijn partner met het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd niet meer mogelijk is om eenzelfde hypothecaire geldlening bij de bank af te sluiten of mee te nemen op basis van de zogeheten verhuisfaciliteit. De bank heeft nooit vermeld dat zij vanaf pensioengerechtigde leeftijd niet meer uitgaat van inkomen uit werk en ook niet uitgaat van inkomen uit vermogen. De consument acht het niet redelijk en billijk dat de bank een nieuwe inkomenstoets toepast als zij de hypothecaire geldlening willen mee verhuizen naar een nieuwe woning. Als zij zouden blijven zitten in de woning, zou een dergelijke toets niet plaatsvinden.

Bovendien heeft de consument de mogelijkheid om door te werken op basis van loondienst maar laat de bank na om aan te geven welke (bruto) inkomen nodig is om de gewenste (nieuwe) financiering te krijgen. Volgens de consument handelt de bank bij dit alles onredelijk en in strijd met haar zorgplicht. Doordat de consument en zijn echtgenote de hypothecaire geldlening niet meer bij de bank kunnen voortzetten, worden zij gedwongen om te huren waardoor zij extra geld kwijt zijn aan (hogere) woonlasten. De consument acht de bank eraan gehouden dat de hypothecaire geldlening meegenomen kan worden naar een nieuwe woning.

*Het verweer*

2.6 De bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. 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 gehouden is om de door de consument en zijn echtgenote afgesloten hypothecaire geldlening, na verkoop van de huidige woning, voort te zetten voor de aankoop van een nieuwe woning op grond van de toepasselijke verhuisfaciliteit (zie 2.3).

*Wat staat er in de verhuisfaciliteit?*

3.2 De commissie stelt voorop dat uit de formulering van de verhuisfaciliteit blijkt dat het gaat om het toepassen van de condities, zoals de hoogte van de rente voor de nog resterende rentevastperiode (voor wat betreft een bedrag van maximaal de afgeloste lening), op een bij de bank af te sluiten 'nieuwe' hypothecaire geldlening. De (nieuwe) geldlening moet daarbij voldoen aan de voorwaarden zoals de bank die op dat moment voor een geldlening stelt. Uit de voorwaarden van de bank volgt dus niet dat het 'meenemen' van de hypothecaire geldlening bij de aanschaf van een andere woning zondermeer mogelijk is. Dat de nieuwe hypothecaire financiering moet voldoen aan alle financieringsvoorwaarden volgt ook uit de door de consument aangehaalde vergelijkbare bepaling uit de hypotheekovereenkomst. Het (bijna) bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd staat daarbij niet als uitzondering genoemd, maar dat gegeven kan wel meespelen bij de beoordeling van een nieuwe hypotheekaanvraag.

### *Verplicht toetsmoment*

3.3 Het is juist dat bij een eenmaal afgesloten (lopende) hypothecaire geldlening de bank niet (zonder aanleiding) tussentijds, of op enig moment gedurende de looptijd, hoeft te beoordelen of het krediet voor de geldlener op basis van zijn inkomen nog betaalbaar of verantwoord is. Bij een nieuwe geldlening (voor een andere woning) dient de bank een dergelijk beoordeling echter wel te maken. Het gaat dan om het afsluiten van een nieuw krediet, waarbij de bank als aanbieder van het krediet in het belang van de consument informatie dient in te winnen over zijn financiële positie en te beoordelen of, ter voorkoming van overkreditering van de consument, het aangaan van de overeenkomst verantwoord is.<sup>1</sup> Het kan daardoor zo zijn dat een nieuwe hypothecaire geldlening die vergelijkbaar is met de reeds lopende hypothecaire geldlening, op dat moment niet meer mogelijk is.

3.4 Volgens de bank is uit de door de consument aangeleverde inkomensgegevens gebleken dat de gewenste financiering niet voldeed aan de wettelijke leennormen en daarom niet tot de mogelijkheden behoorde. De consument heeft dit op zichzelf niet bestreden, maar vindt het onredelijk dat er een nieuw toetsmoment plaatsvindt en de bank volgens hem vanaf de pensioengerechtigde leeftijd niet meer uitgaat van inkomen uit werk of vermogen. De bank heeft dat echter bestreden en toegelicht dat zij onder andere het uitgangspunt hanteert dat de financiering de eerst komende tien jaar betaalbaar moet zijn op basis van het huidige vaste en bestendige inkomen van de consument en dat zij daarbij rekening houdt met een mogelijk te verwachten inkomensdaling door bijvoorbeeld pensionering in die periode. De bank heeft daarbij verwezen naar door de European Banking Authority (EBA) opgestelde richtsnoeren waaruit ook blijkt dat daar rekening mee moet worden gehouden.<sup>2</sup> De bank heeft de consument medegedeeld dat zijn inkomen – waaronder zijn pensioeninkomen – niet voldoet aan de door de bank gehanteerde acceptatiecriteria. De bank is voorts niet gehouden rekening te houden met een inkomen uit een mogelijk (vast) dienstverband waarvan de consument heeft aangegeven dat dat tot zijn mogelijkheden behoort maar waar feitelijk nog geen sprake van is. De bank heeft bovendien een bepaalde mate van contracteer- en beleidsvrijheid bij het aangaan van een nieuwe overeenkomst. Het is de commissie niet gebleken dat de bank daarvan misbruik heeft gemaakt of in strijd met de wet heeft gehandeld door de consument (vooralnog) een (nieuwe) mogelijke financiering te weigeren.

### *Geen sprake van discriminatie*

3.5 Naar het oordeel van de commissie is er geen sprake van een verboden onderscheid naar leeftijd.

---

<sup>1</sup> Zie artikel 4:34 lid 1 Wet op het financieel toezicht (Wft).

<sup>2</sup> Artikel 104 van Richtsnoeren inzake de initiëring en monitoring van leningen (EBA/GL/2020/06 - 29/05/2020).

Het wettelijk verbod is namelijk beperkt tot leeftijdsdiscriminatie bij arbeid, beroep en beroepsonderwijs en strekt zich niet uit tot leeftijdsdiscriminatie bij het aanbod van goederen en diensten.<sup>3</sup> Dit betekent dat het beleid van de bank niet in strijd is met de wet.

#### *Zorgplicht van de bank*

3.6 De zorgplicht van de bank gaat voorts niet zover dat de bank (zonder meer) gehouden is om een inventarisatie en analyse te doen van de persoonlijke financiële situatie van de consument en zijn partner en/of om een advies te geven over welke oplossingen (wel) mogelijk zijn en welke het beste bij hun zou passen. Voor een dergelijke specifieke (overeenkomst van) opdracht voor advies en bemiddeling voor het verkrijgen van een nieuwe (gewijzigde) hypothecaire geldlening, biedt de reeds bestaande contractuele relatie op basis van de lopende hypothecaire geldlening tussen de consument en de bank ook geen grondslag. Bovendien zijn aan een dergelijke opdracht of zo'n adviestraject met een (externe) adviseur, naar de commissie aanneemt, (extra) kosten verbonden die met de consument moeten worden overeengekomen.

#### *Conclusie*

3.7 De conclusie is dat aan de verhuisfaciliteit voorwaarden zijn verbonden waar de consument aan dient te voldoen voordat daarvan gebruik kan worden gemaakt. Het is voorts niet gesteld of gebleken dat het voor de consument onmogelijk is om een hypothecaire financiering bij de bank te krijgen. Het is echter aan de bank om te beoordelen of de consument bij een (concrete) aanvraag van een hypothecaire financiering voor de aanschaf van een andere (koop)woning voldoet aan de gestelde financieringseisen. Het is niet gebleken dat de bank (toerekenbaar) is tekortgeschoten in haar zorgplicht of onrechtmatig jegens de consument heeft gehandeld. Aan de beoordeling van mogelijke schade komt de commissie dan ook niet toe. De vordering van de consument moet worden afgewezen.

---

<sup>3</sup> Kamerstukken II 1997/98, 25 938, nr. 1, Leeftijdsgrenzen in wet- en regelgeving. Zie ook GC Kifid nr. 2021-872, 2020-112 en nr. 2020-703).

#### **4. De beslissing**

De commissie wijst de vordering af.

*Deze uitspraak is een bindend advies. Tegen deze uitspraak kunt u beroep instellen bij de Commissie van Beroep Kifid als wordt voldaan aan de vereisten van regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2022, te vinden op de website [www.kifid.nl/reglementen-en-statuten](http://www.kifid.nl/reglementen-en-statuten). In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot 6 weken na de dag van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website [www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid](http://www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid).*

*Binnen 2 weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout. De beslissing van de geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 2 weken na de verzenddatum van de uitspraak 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 vanaf 1 april 2017, te vinden op de website [www.kifid.nl/reglementen-en-statuten](http://www.kifid.nl/reglementen-en-statuten).*