

Tussenuitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2022-1042A

(prof. mr. M.L. Hendrikse, voorzitter en mr. A.M. Morssinkhof, secretaris)

Klacht ontvangen op	18 augustus 2022
Ingediend door	De consument
Tegen	BAWAG P.S.K., handelend onder de naam Hypotrust, gevestigd te Wenen, verder te noemen de hypotheekverstrekker
Datum uitspraak	8 december 2022
Aard uitspraak	Niet-bindend advies

Samenvatting

Tussenuitspraak. Volgens de consument heeft de hypotheekverstrekker toegezegd dat zij gebruik kon maken van de meeneemregeling bij het afsluiten van een nieuwe hypothecaire geldlening. De commissie oordeelt in deze tussenuitspraak dat die toezegging inderdaad is gedaan door de hypotheekverstrekker. Om vast te kunnen stellen in hoeverre de consument schade lijdt als gevolg van het niet nakomen van de toezegging heeft de commissie meer informatie nodig.

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 consument en 2) het verweerschrift van de hypotheekverstrekker.
- 1.2 De commissie is van oordeel dat het vooralsnog niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. Deze tussenuitspraak wordt daarom op grond van de stukken gedaan.
- 1.3 De hypotheekverstrekker heeft 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 consument heeft met haar partner in 2021 een woning gekocht in [plaats 1]. Om de woning te financieren hebben zij op 2 september 2021 een hypothecaire geldlening van € 320.000,- afgesloten bij de hypotheekverstrekker, met een rente van 1,5% voor 20 jaar vast.

2.2 In maart 2022 hebben de consument en haar partner besloten om uit elkaar te gaan. De ex-partner wilde de woning in [plaats 1] overkopen en de consument zou een andere woning zoeken.

2.3 In artikel 5 van de algemene voorwaarden van de hypothecaire geldlening is de volgende meeneemregeling omschreven:

“5. Je wilt de hypotheek meenemen naar een nieuwe woning?

5.1. Hoe werkt de meeneemregeling?

Verkoop je de woning? En wil je een andere woning kopen? Dan kan je de rente en de einddatum van je rentevastperiode die je op dat moment hebt, meenemen naar je nieuwe woning. Dit heet de ‘meeneemregeling’.”

2.4 Rond 6 april 2022 heeft (de moeder van) de consument telefonisch navraag gedaan naar de mogelijkheden om bij het vertrek van de consument uit de woning in [plaats 1] gebruik te maken van de meeneemregeling. Bij e-mail van 6 april 2022 heeft de hypotheekverstrekker de consument bericht:

“(…)Hier volgt de informatie:

- U kunt het rentecontract meenemen indien u bij hypotrust een nieuwe hypotheek in de toekomst afsluit.*
- U zou in de toekomst contact moeten opnemen met een adviseur die uw draagkracht zal toetsen en een aanvraag tot ontslag van uw hoofdelijk aansprakelijkheid op de huidige hypotheek.*

Voorwaarden

- Aankondigingstermijn: 30 dagen*
- Na aflossing, passeren binnen: 6 maanden*
- Acties meenemen polis (LE/BL/SP): geen leven-, beleggers- of spaarhypotheek mogelijk bij Elan Plus Hypotheek*
- Aanpassing rente oude hypotheek: variabele rente per passeerdatum nieuwe hypotheek*

Succes met het vinden van een nieuwe woning.(…)”

2.5 De consument heeft vervolgens een financieringsaanvraag gedaan bij de hypotheekverstrekker voor de financiering van een woning in [plaats 2]. Ook de ex-partner heeft een financieringsaanvraag gedaan bij de hypotheekverstrekker met het oog op de overname van de woning in [plaats 1].

2.6 In een brief van 16 mei 2022 heeft de hypotheekverstrekker de hypotheekadviseur van de consument en haar ex-partner bericht:

“Uit de notities blijkt dat de vertrekkende partij een deel van de rente wenst mee te nemen. Dit is niet mogelijk bij een ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid. De rente blijft bij de lening met het onderpand.

De meeneemregeling geldt alleen bij verkoop van het onderpand waarbij ze de rente willen meenemen naar het nieuwe onderpand. Ook in deze situatie is het alleen maar mogelijk dat één van beide de rente overneemt. Dit kan niet gesplitst en één van beide zal in zo'n situatie toestemming moeten geven aan de ander dat deze de rente mee neemt.”

- 2.7 In een renteaanbod van dezelfde datum biedt de hypotheekverstrekker de consument voor de financiering van de woning in [plaats 2] een hypothecaire geldlening van € 142.047,- aan, met een rente van 3,16% voor 20 jaar vast.
- 2.8 In vervolgcorrespondentie is de hypotheekverstrekker bij het standpunt gebleven dat de consument geen gebruik kan maken van de meeneemregeling.
- 2.9 Op 26 juni 2022 heeft de consument overeenstemming bereikt met haar ex-partner over haar uitkoop uit de woning in [plaats 1].
- 2.10 Om de woning in [plaats 2] te financieren is de consument op 2 juli 2022 een hypothecaire geldlening van € 122.000,- aangegaan met [naam onderneming] B.V. De overeengekomen rente voor deze lening bedraagt 3,29% voor 20 jaar vast. Op 29 juli 2022 is de woning in [plaats 2] aan de consument overgedragen.

De klacht en vordering

- 2.11 De consument stelt het volgende. De hypotheekverstrekker heeft toegezegd dat de consument gebruik kon maken van de meeneemregeling. Op deze toezegging heeft de consument de woning in [plaats 2] gekocht. Omdat de woning in [plaats 2] – anders dan de woning in [plaats 1] – onder de Nationale Hypotheek Garantie viel, zou toepassing van de meeneemregeling leiden tot een hypothecaire geldlening met een rente van 1,19%.
- 2.12 De hypotheekverstrekker is zijn toezegging niet nagekomen. Hierdoor heeft de consument onder tijdsdruk haar deel van de woning in [plaats 1] aan haar ex-partner verkocht en bij een andere partij een hypothecaire geldlening moeten afsluiten voor de woning in [plaats 2] tegen een rente van 3,29%.
- 2.13 Om de maandlasten betaalbaar te houden heeft de consument haar spaargeld ingezet bij de financiering van de woning in [plaats 2]. Daarmee heeft ze hypothecaire geldlening voor de woning beperkt € 122.000,- in plaats van € 142.047,-, zoals aangevraagd bij de hypotheekverstrekker. Meubels en spullen voor de woning in [plaats 2] heeft de consument tijdelijk geleend of tweedehands gekocht. Nog steeds zijn de maandlasten van de consument veel hoger dan waarop zij bij de aankoop had gerekend.
- 2.14 Zonder de toezegging van een rente van 1,19% door de hypotheekverstrekker zou de consument een goedkopere woning hebben gekocht.

De hele gang van zaken heeft bovendien gezorgd voor zeer veel stress, zeer veel extra werk en enorm veel gedoe met de ex-partner van de consument.

- 2.15 De consument begroot haar schade op het verschil in netto rentelasten tussen een hypothecaire geldlening van € 142.047,- met een rente van 1,19% en met een rente van 3,29% over 20 jaar vast. Dit verschil bedraagt volgens de consument € 22.399,-. Zij vordert betaling van dat bedrag, vermeerderd met wettelijke rente vanaf 1 september 2022. Ook vindt de consument welgemeende excuses van de hypotheekverstrekker zeer op zijn plaats.

Het verweer

- 2.16 De hypotheekverstrekker heeft de volgende verweren gevoerd. Op grond van artikel 5 van de algemene voorwaarden geldt de meeneemregeling alleen bij verkoop van het onderpand. Die situatie is hier niet aan de orde omdat de ex-partner na ontslag van hoofdelijke aansprakelijkheid en uitkoop van de consument de woning bleef bewonen. Het was aan de consument en haar ex-partner om onderling overeenstemming te bereiken over de uitkoopwaarde, waarbij rekening kon worden gehouden met de rente op de lening die bleef gelden voor de woning in [plaats 1].
- 2.17 Bij telefonische navraag van de consument op 6 april 2022 heeft de hypotheekverstrekker aangegeven dat zij zich tot een adviseur moet wenden voor advies over haar mogelijkheden om gebruik te maken van de meeneemregeling. Ondanks advisering is er onduidelijkheid ontstaan over de (on)mogelijkheid tot het gebruik maken van de meeneemregeling.
- 2.18 Verder is het de hypotheekverstrekker niet duidelijk waar de door de consument gestelde meeneemrente van 1,19% op is gebaseerd, nu de rente op de hypothecaire geldlening voor de woning in [plaats 1] 1,5% was. Voor de financiering van de woning in [plaats 2] heeft de hypotheekverstrekker een aanbod met een rente van 3,16% gedaan. De consument heeft uiteindelijk gekozen voor een lening van € 122.000,- tegen een rente van 3,29% bij een andere partij. Volgens de hypotheekverstrekker leidt een dergelijke lening tot een aanzienlijk lagere maandlast dan de door de consument gestelde € 785,-.

3. De beoordeling

- 3.1 De commissie is van oordeel dat de hypotheekverstrekker heeft toegezegd dat de consument gebruik kon maken van de meeneemregeling. De hypotheekverstrekker is deze toezegging niet nagekomen. Om te kunnen beoordelen in hoeverre de consument als gevolg hiervan schade lijdt, heeft de commissie meer informatie nodig. De commissie zal een en ander hierna toelichten.

Toezegging meeneemregeling

- 3.2 De eerste vraag die de commissie moet beantwoorden, is of de hypotheekverstrekker heeft toegezegd dat de consument gebruik kon maken van de meeneemregeling. Hierbij is de e-mail van 6 april 2022 van de hypotheekverstrekker aan de consument van belang. In deze e-mail schrijft de hypotheekverstrekker expliciet dat de consument het rentecontract kan meenemen wanneer zij in de toekomst bij de hypotheekverstrekker een nieuwe hypotheek afsluit. Daarbij noemt de hypotheekverstrekker de volgende overige voorwaarden: aankondigingstermijn van 30 dagen, binnen 6 maanden na aflossing passeren, beperkte hypotheekvormmogelijkheden bij een Elan Plus Hypotheek en aanpassing van de rente van de oude hypotheek naar variabele rente per passeerdatum. Verder staat in de e-mail (alleen) dat de consument contact zou moeten opnemen met een adviseur om haar draagkracht te toetsen en een aanvraag tot ontslag van hoofdelijke aansprakelijkheid op de huidige hypotheek te doen (zie randnummer 2.3).
- 3.3 Uit deze e-mail blijkt dat het verweer van de hypotheekverstrekker dat hij enkel heeft verwezen naar een adviseur voor advies over de mogelijkheid om gebruik te maken van de meeneemregeling niet opgaat. De e-mail laat geen andere conclusie toe dan dat de hypotheekverstrekker heeft toegezegd dat de consument onder – voor de klacht van de consument niet relevante – voorwaarden gebruik kan maken van de meeneemregeling.
- 3.4 De algemene voorwaarden van de hypothecaire geldlening van de woning in [plaats 1] waar de hypotheekverstrekker verder een beroep op doet, kunnen aan deze toezegging niet afdoen. Of de consument op grond van deze algemene voorwaarden gebruik kon maken van de meeneemregeling, kan dus in het midden blijven.
- 3.5 De commissie oordeelt dat de hypotheekverstrekker heeft toegezegd dat de consument gebruik kan maken van de meeneemregeling. Deze beslissing zal worden overgenomen in de einduitspraak.

Schade

- 3.6 Duidelijk is dat de hypotheekverstrekker de toezegging dat de consument gebruik kon maken van de meeneemregeling niet is nagekomen. De vraag die de commissie nog moet beantwoorden is in hoeverre dit tot schade heeft geleid.
- 3.7 De consument begroot haar schade op € 22.399,-. Volgens de consument is dit het verschil in netto rentelasten van een hypothecaire geldlening van € 142.047,- met een rente van 1,19% (zoals ze zou hebben gehad bij toepassing van de meeneemregeling en 3,29% (zoals ze nu heeft) over 20 jaar vast.

- 3.8 In zijn verweer heeft de hypotheekverstrekker gesteld dat het aan de consument en haar ex-partner was om onderling overeenstemming te bereiken over de uitkoopwaarde van de woning in [plaats 1], waarbij rekening kon worden gehouden met de rente op de lening die bleef gelden voor de woning. De commissie merkt in dit verband op dat de hypotheekverstrekker zich vanaf half mei 2022 op het standpunt heeft gesteld dat de consument geen gebruik kon maken van de meeneemregeling. Op 26 juni 2022 – dus ruim een maand later – heeft de consument overeenstemming bereikt met haar ex-partner over haar uitkoop uit de woning in [plaats 1]. Het is de commissie vooralsnog niet duidelijk in hoeverre de – relatief lage – rente op de lening voor de woning in [plaats 1] is meegenomen in de door de consument en haar ex-partner bereikte regeling. En voor zover dit niet het geval is, waarom dit niet is gebeurd. Op deze punten heeft de commissie behoefte aan toelichting van de consument.
- 3.9 Bij verweer heeft de hypotheekverstrekker er verder op gewezen dat de rente van de lening voor de woning in [plaats 1] 1,5% bedraagt in plaats van 1,19%. De commissie begrijpt hieruit dat de hypotheekverstrekker van mening is dat de rente van de lening voor de woning in [plaats 2] bij toepassing van de meeneemregeling geen 1,19%, maar 1,5% zou zijn geweest. De commissie volgt de hypotheekverstrekker hierin niet. De consument heeft in haar klacht toegelicht dat de lening voor de woning in [plaats 2] onder Nationale Hypotheek Garantie valt en dat de rente om die reden 1,19% in plaats van 1,5% zou zijn. De hypotheekverstrekker heeft hier niet op gereageerd. De commissie heeft geen aanleiding om te twijfelen aan de stelling van de consument dat de rente bij toepassing van de meeneemregeling en Nationale Hypotheek Garantie beperkt zou worden tot 1,19%. Naar het oordeel van de commissie is aannemelijk dat dit het rentepercentage voor de lening voor de woning in [plaats 2] zou zijn geweest wanneer de consument gebruik had kunnen maken van de meeneemregeling.
- 3.10 Ook heeft de hypotheekverstrekker in zijn verweer gewezen op het feit dat de consument uiteindelijk een lening is aangegaan met een rente van 3,29%, terwijl de hypotheekverstrekker de consument een aanbod heeft gedaan met een rente van 3,16%. De consument heeft in dit verband een hypotheekofferte van Aegon overgelegd waarin een rente van 3,29% wordt aangeboden. De commissie is van oordeel dat deze offerte van Aegon de redelijkheid van een rentepercentage van 3,29% niet (voldoende) onderbouwt. Dit alleen al omdat de consument op het moment dat zij akkoord ging met dit rentepercentage ook een aanbod had van de hypotheekverstrekker met een rente van 3,16%. De consument krijgt gelegenheid om nader te onderbouwen dat bij de begroting van haar schade moet worden uitgegaan van een rente van 3,29% voor de lening voor de woning in [plaats 2].
- 3.11 Tot slot heeft de hypotheekverstrekker bij verweer betwist dat de door de consument afgesloten lening van € 122.000,- tegen een rente van 3,29% leidt tot een netto maandlast van € 785,-.

Volgens de hypotheekverstrekker zou die maandlast aanzienlijk lager moeten zijn. Ook op dit punt heeft de commissie behoefte aan nadere toelichting van de consument.

- 3.12 De procedure zal als volgt worden voortgezet. De consument krijgt gelegenheid om binnen 2 weken na dagtekening van deze uitspraak te reageren op de in randnummer 3.8, 3.10 en 3.11 genoemde punten, met de mogelijkheid van uitstel volgens vraag 37 van het reglement. De hypotheekverstrekker zal in de gelegenheid worden gesteld om onder dezelfde voorwaarden op de reactie van de consument te reageren.

4. De beslissing

De commissie:

- stelt partijen in de gelegenheid om te reageren zoals hiervoor in randnummer 3.12 is vermeld;
- houdt iedere verdere beslissing aan.

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 april 2022, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999

Website: www.kifid.nl