

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2023-0023

(mr. J. van der Groen, voorzitter, mr. dr. ing. A.J. Verdaas, A.E. Tevel en mr. S. Rutten, secretaris)

Klacht ontvangen op	19 augustus 2022
Ingediend door	De consument
Tegen	AEGON Hypotheken B.V., gevestigd te Leeuwarden, verder te noemen de kredietverstrekker
Datum uitspraak	11 januari 2023
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering gedeeltelijk toegewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit de hypotheekvoorwaarden

Samenvatting

De consument heeft bij de kredietverstrekker een hypotheek aangevraagd. Partijen verschillen van mening of de consument een beroep toekomt op de meeneemregeling zoals die is opgenomen in de toepasselijke hypotheekvoorwaarden. De commissie is van oordeel dat de consument een beroep toekomt op de meeneemregeling.

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; 2) de aanvullende stukken van de consument; 3) het verweerschrift van de kredietverstrekker; 4) de repliek van de consument en 5) de dupliek van de kredietverstrekker.
- 1.2 De consument is in deze zaak vertegenwoordigd door een professioneel gemachtigde.
- 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 consument 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 Ten behoeve van de financiering van de woning van de consument en haar partner in [plaatsnaam 1] hebben zij in 2014 bij de kredietverstrekker een hypothecaire geldlening afgesloten.

In 2020 is deze geldlening verhoogd voor de financiering van de aankoop van een woning in [plaatsnaam 2]. Deze woning is aangekocht vanwege het werk van de consument in Heerlen. De consument stond tot 1 augustus 2022 ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie van [plaatsnaam 1].

- 2.2 De consument heeft afgelopen zomer besloten om permanent met haar familie in [plaatsnaam 2] te gaan wonen. De woning in [plaatsnaam 1] is op 1 augustus 2022 verkocht en de geldlening is op 2 augustus 2022 volledig afgelost.
- 2.3 De consument heeft op 4 juli 2022 bij de kredietverstrekker een nieuwe hypothecaire geldlening aangevraagd ter financiering van de woning in [plaatsnaam 2]. De gewenste ingangsdatum was 1 september 2022. In dit kader heeft de consument aan de kredietverstrekker verzocht om de meeneemregeling die gold voor de afgeloste geldlening toe te passen. Deze meeneemregeling is opgenomen in artikel 9 van de hypotheekvoorwaarden die van toepassing zijn op de afgeloste geldlening. Gevolg van toepassing van deze meeneemregeling zou zijn dat de rente die gold voor de afgeloste geldlening zou gaan gelden voor de aangevraagde, nieuwe geldlening. De kredietverstrekker is hiermee niet akkoord gegaan.
- 2.4 Partijen verschillen van mening of de consument een beroep toekomt op de meeneemregeling.

De klacht en vordering

- 2.5 De commissie begrijpt de klacht van de consument zo dat zij de commissie vraagt om te oordelen dat de meeneemregeling in haar situatie van toepassing is, zodat de kredietverstrekker verplicht is om deze na te komen.
- 2.6 De consument is van mening dat de meeneemregeling van toepassing is omdat voldaan is aan alle daarin opgenomen voorwaarden. De consument onderbouwt dat standpunt als volgt. Eén van de voorwaarden in de meeneemregeling is dat sprake moet zijn van verhuizing naar een nieuwe woning. De woning in [plaatsnaam 2] is voor zowel de kredietverstrekker als de consument een nieuwe woning, nu daar nog niet eerder het recht van hypotheek op was gevestigd. Daarnaast is de woning in [plaatsnaam 1] niet langer in eigendom van de consument en heeft de consument ook pas recent besloten om met haar familie permanent in [plaatsnaam 2] te gaan wonen. Dit blijkt ook uit het feit dat de consument zich onlangs heeft ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie van [plaatsnaam 2]. Er is dus geen sprake van het aanhouden van de vorige woning voor verhuur of herfinanciering. De woning in [plaatsnaam 2] is een reguliere woning (geen vakantiewoning, recreatiewoning, bedrijfspand) en past binnen de acceptatienormen van de kredietverstrekker. De woning in [plaatsnaam 2] valt nu ook onder box I van het tarievenstelsel van de Belastingdienst. Dat er fiscaal wel aanpassingen zullen plaatsvinden staat hier los van. De fiscale behandeling is niet van invloed op de toepasselijkheid van de meeneemregeling.

Tot slot is de consument van mening dat, voor zover er onduidelijkheid is over de uitleg van het begrip 'nieuwe woning' de voor de consument meest gunstigste uitleg gevolgd te worden, op grond van de contra-proferentum-regel ex artikel 6:238 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna 'BW'). Aan de andere voorwaarden van de meeneemregeling is volgens de consument eveneens voldaan.

2.7 Tot slot vordert de consument aanvullende kosten voor de opgelopen vertragingen.

Het verweer

2.8 De kredietverstrekker heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Zij onderbouwt dat verweer als volgt.

2.9 De kredietverstrekker is van mening dat de consument geen beroep kan doen op de meeneemregeling, omdat niet is voldaan aan alle daarin opgenomen voorwaarden.

2.10 Eén van die voorwaarden is dat sprake moet zijn van een verhuizing naar een nieuwe woning. Een tweede voorwaarde is dat in verband met die verhuizing een nieuwe lening bij de kredietverstrekker wordt afgesloten. Een derde voorwaarde is dat die nieuwe lening moet zijn afgesloten binnen zes maanden na aflossing van de oude lening (waarbij uit lid e van artikel 9 'Meenemen van de renterechten van uw lening bij verhuizing', blijkt dat het gaat om aflossing wegens vrijwillige, onderhandse verkoop van de oude woning). Een vierde voorwaarde is dat de nieuwe lening voldoet aan de dan geldende acceptatieregels en voorwaarden.

2.11 De kredietverstrekker meent dat niet voldaan is aan de voorwaarde dat sprake moet zijn van verhuizing naar een nieuwe woning. Het gaat bij de consument om een aanvraag voor een geldlening ten behoeve van een woning die al minstens anderhalf jaar eigendom is van de consument. Zij woonde er al in en voor de aanschaf voor deze woning is destijds geen nieuwe geldlening afgesloten. Ook is in verband met de verhuizing is geen nieuwe lening afgesloten.

2.12 De kredietverstrekker wijst ook nog op andere voorwaarde waaraan niet zou zijn voldaan. Zo liggen er tussen aanschaf van de nieuwe woning en verkoop van de oude woning minstens anderhalf jaar. Dat is aanzienlijk langer dan zes maanden. Bovendien is – doordat de aanvraag niet is vervolgd nadat de kredietverstrekker heeft laten weten dat de meeneemregeling niet van toepassing is – niet zeker of een nieuwe lening aan de dan geldende acceptatiecriteria had voldaan, temeer nu de kredietverstrekker de acceptatiecriteria zeer onlangs heeft gewijzigd.

2.13 De consument geeft een geforceerd onjuiste en met het algemeen taalgebruik strijdige uitleg aan begrippen en bewoordingen van de meeneemregeling om zo te komen tot een verruimde werkingssfeer. Met nieuwe woning wordt bedoeld een nieuwe woning voor de consument.

De kredietverstrekker verwijst hierbij nog naar hetgeen staat vermeld bij 'verhuizen' in de Van Dale en wat naar algemeen taalgebruik onder 'nieuwe woning' wordt verstaan. Als de verruimde lezing van de consument zou worden gevolgd, zou dat vergaande consequenties hebben.

- 2.14 Als de verruimde uitleg van de consument juist zou zijn, dan zou een klant zelfs tien jaren na een verhuizing nog aanspraak kunnen maken op de meeneemregeling.
- 2.15 Tot slot verwijst de kredietverstrekker naar een uitspraak met nummer 2018-662 waarbij een vergelijkbare situatie aan de orde was en betwist hij het schadebedrag dat door de consument is genomen op het klachtenformulier. De schade is niet onderbouwd en niet verifieerbaar.

3. De beoordeling

Welke vraag moet de commissie beantwoorden?

- 3.1 De commissie moet beoordelen of de kredietverstrekker zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat de consument geen beroep toekomt op de meeneemregeling. De commissie oordeelt van niet en gaat daar hieronder verder op in.

Aan welke regels moet de commissie toetsen?

- 3.2 Het gaat in deze zaak over de vraag hoe de bepalingen in een schriftelijk contract, in dit geval de kredietverstrekkervoorwaarden, uitgelegd moeten worden. Daarvoor zijn in de uitspraken van de hoogste rechter, de Hoge Raad, richtlijnen te vinden¹. Deze richtlijnen houden kort samengevat in dat voor een uitleg van de voorwaarden moet worden gekeken naar alle omstandigheden die een rol hebben gespeeld toen de partijen het contract sloten. Of, juridisch gesproken: van beslissende betekenis zijn alle omstandigheden van het concrete geval, gewaardeerd naar wat de maatstaven van redelijkheid en billijkheid meebrengen.
- 3.3 Verder is van belang dat een kredietverstrekker de bepalingen in consumentenovereenkomsten duidelijk en begrijpelijk moeten opstellen. Bij twijfel over de betekenis van een bepaling gaat daarom de voor de consument meest gunstige uitleg voor. Dit is de zogenoemde contra proferentem-regel, die is opgenomen in artikel 6:238 lid 2, tweede zin, BW.

¹ Zie rechtsoverweging 3.6 van de volgende uitspraak van de Hoge Raad: HR 25 november 2016 (ECLI:NL:HR:2016:2687) en HR 13 maart 1981, NJ 1981, 635 (Haviltex), te vinden op www.rechtspraak.nl.

Kan de consument een beroep doen op de meeneemregeling?

- 3.4 Naar het oordeel van de commissie brengt een dergelijke uitleg van de meeneemregeling mee dat de consument er een beroep op kan doen.
- 3.5 De commissie overweegt dat het kernpunt van het geschil is of sprake is van een 'nieuwe woning'. Anders dan de kredietverstrekker is de commissie van oordeel dat de voorwaarde onduidelijk is over de vraag of daarvan nog sprake is als de woning al anderhalf jaar eigendom van de consument was toen zij een beroep op de meeneemregeling deed. Deze onduidelijkheid komt voor rekening van de kredietverstrekker. Daarbij komt dat de commissie van oordeel is dat de lezing van de consument dat met 'nieuwe woning' bedoeld wordt, de woning waar men zich metterwoon heeft gevestigd, een redelijke lezing is. Op grond van artikel 6:238 lid 2 BW prevaleert deze voor de consument meest gunstigste uitleg.
- 3.6 De stelling van de kredietverstrekker dat niet is voldaan aan de voorwaarde dat de nieuwe lening binnen 6 maanden na aanschaf van de nieuwe woning moet zijn aangevraagd berust op een verkeerde lezing van hetgeen is bepaald in artikel 9.2 onder e. Daarin is namelijk het volgende bepaald: *'Wij ontvangen van u binnen zes maanden na aflossing van de lening van uw oude woning, de getekende akkoordverklaring van de lening voor uw nieuwe woning.'* De termijn van zes maanden is gekoppeld aan de datum van aflossing van de geldlening van de oude woning en niet aan de aanschafdatum van de nieuwe woning. Nu de oude geldlening op 2 augustus 2022 is afgelost, en de lening voor de woning in [plaatsnaam 2] op 4 juli 2022 is aangevraagd, is de commissie van oordeel dat aan deze voorwaarde is voldaan.
- 3.7 De stelling van de kredietverstrekker dat niet zeker is of een nieuwe lening aan de dan geldende acceptatiecriteria had voldaan, omdat de acceptatiecriteria onlangs zijn gewijzigd, kan haar ook niet baten. De commissie is van oordeel dat de kredietverstrekker heeft nagelaten deze stelling voldoende te onderbouwen.
- 3.8 De uitspraak waar de kredietverstrekker naar verwijst gaat ook niet op. In die uitspraak ging het niet om een situatie die vergelijkbaar is met de onderhavige.
- 3.9 Tot slot oordeelt de commissie dat de door de consument gevorderde aanvullende kosten voor de vertragingen niet voor vergoeding in aanmerking komen. De consument heeft nagelaten deze te onderbouwen.

4. De beslissing

De commissie oordeelt dat de meeneemregeling in de situatie van de consument van toepassing is, zodat de kredietverstrekker verplicht is om deze na te komen.

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 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

Bijlage - Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden

Artikel 9. Meenemen van de renterechten van uw lening bij verhuizing

9.1 Als u verhuist kunt u de renterechten van de lening voor de oude woning meenemen naar de lening van de nieuwe woning. Onder de renterechten verstaan wij:

- de contractrente;
- de resterende rentevaste periode.

9.2 Voor het meenemen van de renterechten naar de lening van uw nieuwe woning gelden een aantal voorwaarden:

- a) U kunt per leningdeel de renterechten meenemen voor maximaal het openstaande bedrag van de lening. Wij kijken dan naar het resterende bedrag van de hypotheeklening vlak voordat u de lening aflost door verkoop van uw woning.
- b) Wanneer de rente van uw nieuwe hypotheek is gebaseerd op een andere tariefklasse dan de rente van uw oude hypotheek of een andere hypotheekvorm heeft dan uw oude hypotheek, wordt de rente die u meeneemt gecorrigeerd. Dit doen wij op basis van de dan geldende rentestructuur.
- c) De NHG-korting vervalt als u voor de oude woning een lening heeft met NHG-korting en een nieuwe woning aankoopt zonder NHG.
- d) Het gaat om vrijwillige, onderhandse verkoop van de woning.
- e) Wij ontvangen van u binnen zes maanden na aflossing van de lening van uw oude woning, de getekende akkoordverklaring van de lening voor uw nieuwe woning.
- f) U kunt renterechten alleen meenemen als uw nieuwe lening voldoet aan de regels en voorwaarden die wij op dat moment gebruiken.