

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2024-0547

(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. E.H.C. Vos, secretaris)

| | |
|-----------------|--|
| Datum uitspraak | 1 juli 2024 |
| Klacht van | De heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], verder te noemen de consumenten |
| Tegen | De Volksbank N.V., handelend onder de naam RegioBank, gevestigd te Utrecht, verder te noemen de bank |
| Aard uitspraak | Bindend advies |
| Uitkomst | Vordering afgewezen |

Samenvatting

De consumenten wilden voor de aankoop van hun nieuwe woning optimaal gebruikmaken van de vrijstelling van overdrachtsbelasting. Daarom heeft hun adviseur bij de bank een aanvraag ingediend met een eigendomsverhouding van 1/99. De consumenten vernamen pas kort voor de overdracht van de woning dat de bank die eigendomsverhouding niet toestaat, omdat de consumenten dat niet in huwelijksvoorwaarden hebben vastgelegd. Zij beklagen zich erover dat de bank hen niet eerder geïnformeerd heeft, zodat zij daar een oplossing voor hadden kunnen vinden. Zij vorderen vergoeding voor de betaalde belasting en kosten van hun adviseur. De bank heeft benadrukt dat haar beleid al jaren geldt en dat de adviseur van de consumenten hiermee bekend had moeten zijn. Het was volgens de bank niet aan haar om de consumenten hierop te wijzen na ontvangst van de aanvraag. Daar was te weinig aanleiding toe. De commissie stelt vast dat de bank haar zorgplicht niet geschonden heeft en wijst de vordering af.

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 consument; 3) het verweerschrift van de bank; 4) de repliek van de consumenten en 5) de dupliek van de bank.
- 1.2 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.
- 1.3 De consumenten 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 consumenten zijn getrouwd in gemeenschap van goederen. In 2017 hebben zij samen een woning gekocht, met een hypothecaire geldlening van de bank. In 2023 hebben de consumenten een nieuwe woning gekocht. Eén van de consumenten zou op de datum van de overdracht jonger zijn dan 35 jaar en zij kon daardoor gebruikmaken van de vrijstelling van overdrachtsbelasting. De hypotheekadviseur van de consumenten (hierna: de adviseur) heeft met hen besproken dat zij voor de woning een eigendomsverhouding van 1% en 99% kunnen aanhouden, zodat zij optimaal gebruik kunnen maken van de vrijstelling van overdrachtsbelasting.
- 2.2 De adviseur heeft op 12 mei 2023 een aanvraag ingediend voor een nieuwe hypothecaire geldlening bij de bank, onder gebruikmaking van de meeneemregeling. De adviseur heeft in de aanvraagsoftware de eigendomsverhouding van 1% en 99% ingevuld. Die informatie heeft de bank niet bereikt omdat in het HDN-formulier, het aanvraagformulier dat de bank ontvangt, geen gegevens over de eigendomsverhouding worden opgenomen. Wel is in het HDN-formulier vermeld dat de overdrachtsbelasting € 88,- bedraagt.
- 2.3 Na 12 mei 2023 heeft de bank een renteaanbod en vervolgens een offerte uitgebracht aan de consumenten. Zij hebben die geaccepteerd.
- 2.4 De woning en de hypothecaire geldlening zouden op 13 oktober 2023 worden gepasseerd bij de notaris. Hieraan voorafgaand hebben de consumenten op 9 oktober 2023 de afrekening ontvangen van de notaris, met een bedrag van € 4.400,- aan overdrachtsbelasting. De consumenten hebben hierover contact opgenomen met de notaris, omdat zij dachten dat dit een foutje was. Vervolgens hebben zij contact opgenomen met de bank. De bank reageerde daarop dat zij bij een huwelijk in gemeenschap van goederen altijd een eigendomsverhouding van 50/50 hanteert.

Alleen bij huwelijkse voorwaarden laat de bank een andere eigendomsverhouding voor de woning toe. De consumenten hebben vervolgens die € 4.400,- aan overdrachtsbelasting betaald.

De klacht en vordering

- 2.5 De consumenten beklagen zich erover dat de bank hen niet de mogelijkheid heeft geboden om een eigendomsverhouding van 1/99 te hanteren en daarmee de overdrachtsbelasting te beperken. In dit kader hebben zij het volgende naar voren gebracht.
- 2.6 Volgens de consumenten had de bank ten eerste de door de adviseur ingevulde informatie over de eigendomsverhoudingen moeten laten meekomen in het HDN-formulier. Banken kiezen zelf welke informatie zij in het HDN-formulier ophalen vanuit de aanvraagsoftware van adviseurs. Andere banken vragen de eigendomsverhouding wel op, ook bij gemeenschap van goederen. Het is dus mogelijk en het is toegestaan. De bank heeft ook geen financieringsopzet of financieel overzicht opgevraagd.
- 2.7 Ten tweede vinden de consumenten dat de bank naar aanleiding van het bedrag van € 88,- aan overdrachtsbelasting in het HDN-formulier contact had moeten opnemen met de adviseur, om te checken wat de bedoeling was met de overdrachtsbelasting.
- 2.8 Omdat de bank dit allebei niet gedaan heeft, heeft de bank hen de kans ontnomen om hiervoor een oplossing te vinden, zoals huwelijkse voorwaarden laten opstellen. Door het optreden van de bank was hier te weinig tijd voor, omdat de consumenten pas 4 dagen voor de afspraak bij de notaris ontdekten hoeveel overdrachtsbelasting zij zouden betalen.
- 2.9 De consumenten vinden het kwalijk dat de bank indirect de visie erop nahoudt dat het risico van relatiebreuk groter is dan het risico dat de consumenten bij elkaar blijven. De bank zet kennelijk het financiële voordeel van € 4.312,- af tegen een mogelijke overdrachtsbelasting na relatiebreuk.
- 2.10 De consumenten vorderen vergoeding van het verschil in overdrachtsbelasting van € 4.312,-. Ook vorderen zij vergoeding voor de extra uren die de adviseur nodig heeft gehad voor de behandeling. De adviseur schat in dat dit 8 tot 12 uren extra was, á € 110,- per uur, dus in elk geval € 880,-.

Het verweer

- 2.11 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

Inleiding

- 3.1 Aan de commissie is ter beoordeling voorgelegd of de bank de consumenten voldoende geïnformeerd heeft over de (on)mogelijkheden ten aanzien van de gewenste eigendomsverhouding. De commissie is van oordeel dat de bank niet is tekortgeschoten richting de consumenten en licht dat als volgt toe.

Informatievoorziening vanuit de bank

- 3.2 Uit hoofde van haar zorgplicht moet de bank de consumenten juist en volledig informeren, zodat zij een weloverwogen beslissing kunnen nemen. De consumenten stellen dat de bank hen naar aanleiding van de aanvraag had moeten informeren over het beleid dat de bank alleen een andere eigendomsverhouding dan 50/50 hanteert als de aanvragers huwelijkse voorwaarden hebben afgesloten. De bank stelt echter dat zij dit beleid al jaren hanteert en dat deze informatie ter beschikking staat aan adviseurs. In het acceptatiebeleid van de bank is opgenomen:

“Wie kan een hypotheek aanvragen bij ons?”

(...) De aanvrager wordt schuldenaar van de hypotheek. Het kan zijn dat de aanvrager samenwoont met een partner of dat gaat doen. De partner moet dan voor een gelijk deel eigenaar worden van het huis. De aanvragers kunnen hiervan afwijken als dit is vastgelegd in de huwelijkse voorwaarden of in de partnerschapsvoorwaarden, die voor het passeren van de hypotheekakte van kracht zijn. Beide aanvragers gaan in het huis wonen en hebben de intentie er te blijven wonen zolang de hypotheek loopt. De aanvrager mag 1 mede-aanvrager hebben. Voor de aanvrager en de mede-aanvrager gelden dezelfde regels.”

- 3.3 De consumenten hebben hiertegen ingebracht dat het acceptatiebeleid regelmatig wijzigt en dat adviseurs daar dan slechts korte berichten over krijgen. Acceptanten van de bank worden vollediger geïnformeerd. De bank heeft hierop aangegeven dat de relevante beleidsregel in elk geval al sinds januari 2015 geldt, dat heeft zij onderbouwd met de tekst uit die tijd. De adviseur bemiddelt sinds 2016 voor hypothecaire geldleningen van de bank en het beleid geldt dus al die tijd al.
- 3.4 Gelet op het voorgaande staat voor de commissie vast dat het beleid van de bank kenbaar is voor de adviseur en daarmee voor de consumenten. De commissie volgt de bank in haar stelling dat de adviseur geacht wordt op de hoogte te zijn van het beleid van de bank en dat zijn advies binnen de beleidskaders moet passen.

Het beleid van de bank

- 3.5 De consumenten stellen dat zij benadeeld zijn door het beleid van de bank. Via de gemeenschap van goederen gezamenlijk is er 100% eigendom binnen het huwelijk. Een onderlinge aankoop som of percentage is daarin niet van belang volgens de consumenten.

Dit zou anders zijn geweest indien de consumenten in beperkte gemeenschap van goederen zouden zijn gehuwd. De consumenten hebben geen tijd gekregen om dat nog aan te passen. De eventuele kosten voor huwelijkse voorwaarden zouden een stuk lager zijn geweest dan de genoemde overdrachtsbelasting. Dit terwijl de bank geen nadeel ondervindt van een andere eigendomsverhouding. Het is volgens de consumenten wettelijk toegestaan. En de bank heeft nog steeds de woning als onderpand en beide consumenten zijn hoofdelijk aansprakelijk.

- 3.6 De bank heeft toegelicht dat zij het beleid hanteert omdat zij het uit hoofde van haar zorgplicht van belang vindt dat klanten die een hypothecaire geldlening aangaan onder hoofdelijke aansprakelijkheid voor gelijke delen een eigendomsrecht daarvoor terugkrijgen. De bank acht het onwenselijk dat klanten verplichtingen aangaan waarvan zij mogelijk de (nadelige) gevolgen niet overzien. Het aangaan van een ongelijke eigendomsverhouding terwijl je wel hoofdelijk aansprakelijk bent voor de gehele hypotheekschuld, kan volgens de bank zorgen voor ongewenste risico's zoals een ongelijke verdeling van de overwaarde bij verkoop en scheiding of het betalen van overdrachtsbelasting bij verdeling na scheiding bij een verhouding boven de 60/40. De bank ziet in het opstellen van huwelijkse voorwaarden bij de notaris vóór de aktepassering een manier waarop hier invulling aan kan worden gegeven. Eerder heeft de bank naar voren gebracht dat een andere reden voor het beleid is dat een andere verhouding dan 50/50 kan leiden tot het ontwijken van (overdrachts)belasting en dat de bank daar niet aan wil meewerken.
- 3.7 De consumenten hebben hierop gereageerd dat het aan de adviseur is om de consumenten te informeren over de gevolgen van een andere eigendomsverdeling dan 50/50 en dat hij dat ook gedaan heeft.
- 3.8 In de discussie over het beleid van de bank stelt de commissie voorop dat bank een ruime mate van contracts- en beleidsvrijheid heeft. Zij mag zelf beslissen onder welke voorwaarden zij een overeenkomst aangaat, mits zij geen misbruik maakt van de haar toekomende vrijheid.¹ Zoals de bank naar voren gebracht heeft, mag de bank in beginsel binnen de geldende wetgeving zelf beleid formuleren. Gelet op hetgeen de consumenten en de bank naar voren gebracht hebben, is de commissie van oordeel dat het beleid van de bank naar maatstaven van redelijkheid niet onaanvaardbaar is. De bank mag dit beleid dan ook hanteren.

Opgevraagde informatie via het HDN-formulier

- 3.9 De consumenten stellen dat de bank ten onrechte de verdeling van de eigendomsverhouding niet opvraagt middels het HDN-formulier. Hun adviseur heeft in zijn software ingevuld dat de eigendomsverhouding 1/99 is, maar de bank heeft ervoor gekozen om die informatie niet in te laden in het formulier dat zij ontvangt. De bank heeft hierop gereageerd dat zij het beleid hanteert dat hiervoor besproken is (overweging 3.2). Als de adviseur desondanks een andere eigendomsverhouding wil hanteren, had het volgens de bank op zijn weg gelegen om dit te bespreken met de bank.

¹ Zie bijvoorbeeld GC Kifid 2024-0489, te vinden op www.kifid.nl.

- 3.10 De commissie volgt de bank in dat verweer. Het ligt niet op de weg van de bank om te vragen of de consumenten met hun aanvraag willen afwijken van het beleid van de bank. Als de consumenten een dergelijke afwijking willen maken, is het aan hun adviseur om daar aandacht voor te vragen. Op dit punt heeft de bank haar zorgplicht dus niet geschonden.

De ingevulde overdrachtsbelasting

- 3.11 De bank heeft wel vernomen dat bij de aanvraag een bedrag van € 88,- aan overdrachtsbelasting is ingevuld. Volgens de consumenten had de acceptant van de bank naar aanleiding daarvan contact moeten opnemen om navraag te doen. De bank erkent dat het bedrag op zichzelf staand vragen zou kunnen oproepen, maar stelt dat het bedrag geen onderdeel is van de gevraagde lening en financieringsconstructie voor de bank. Net zoals andere kosten voor bijvoorbeeld hypotheek- en leveringsakten, taxaties etc. is het bedrag voor overdrachtsbelasting vaak fictief en een schatting. Bovendien was in de koopovereenkomst niets opgenomen over een afwijkende eigendomsverhouding, wat de notaris ook opmerkelijk vond. De bank vindt het daarom te ver gezocht dat zij naar aanleiding van de lage overdrachtsbelasting zou moeten weten dat de adviseur in strijd met het geldende beleid een afwijkende aanvraag indiende. De adviseur had de situatie met de bank kunnen bespreken, of hij had in het vrije opmerkingenveld aandacht kunnen vragen voor de gewenste eigendomsverhouding. Dat heeft de adviseur allebei niet gedaan.
- 3.12 De consumenten hebben hierop gereageerd dat het niet juist is dat de financieringsopzet niet belangrijk is en dat er vaak met schattingen van kosten wordt gewerkt. Een bedrag van ruim € 4.000,- valt op in de financiering. De bank weet de koopsom, de bijkomende kosten, de waarde van de woning die verkocht zal worden, de overbrugging, etc. In de software zit een bescherming in de rekensom: die moet altijd sluitend zijn voordat die verzonden kan worden. De bank had volgens de consumenten dus eenvoudig kunnen vaststellen dat ruim € 4.000,- in de opzet ontbrak en dat daar geen dekking voor was. De bank heeft niet gevraagd om de eigen middelen aan te tonen voor het gat in de financieringsopzet. Dat was een eenvoudige controle vanuit de bank geweest.
- 3.13 De commissie overweegt als volgt. Het lagere bedrag aan overdrachtsbelasting in de aanvraag is opvallend. Maar de vraag die voorligt is of de bank haar zorgplicht heeft geschonden door naar aanleiding van dit lagere bedrag de consumenten er niet op te wijzen dat zij geen andere eigendomsverhouding dan 50/50 zou hanteren. De commissie is van oordeel dat de bank haar zorgplicht op die manier niet geschonden heeft. Telefonisch contact opnemen met de bank of het opmerkingenveld gebruiken waren betere manieren geweest om de afwijkende eigendomsverhouding door te geven. Zeker aangezien het beleid van de bank dat zij een afwijkende eigendomsverhouding niet toestaat, bekend moet zijn bij de adviseur. En ook omdat er in de koopovereenkomst niets opgenomen is over een afwijkende eigendomsverhouding. De consumenten hebben gesteld dat de bank had moeten constateren dat er een gat in de financieringsopzet zat. De bank heeft echter op basis van de voor haar relevante informatie getoetst of de aanvraag binnen de geldende normen past en geconstateerd dat het paste. Daarom is de financiering verstrekt.

Conclusie

- 3.14 De adviseur en daarmee de consumenten hadden van meet af aan kunnen weten dat de bank hen niet zou toestaan om een andere eigendomsverdeling dan 50/50 te hanteren en daar hadden zij ook een oplossing voor kunnen zoeken. De bank heeft haar zorgplicht ook niet geschonden naar aanleiding van de informatie die zij (niet) ontvangen heeft. De vordering wordt dan ook afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is bindend. Of u tegen deze uitspraak beroep kunt instellen, kunt u nalezen in regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op de website 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.

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