

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2024-0743

(mr. dr. ing. A.J. Verdaas, voorzitter, prof. mr. dr. T.H.M. van Wechem, drs. P.M. Mallekoote, leden en mr. R.E. van Lambalgen, secretaris)

Datum uitspraak	28 augustus 2024
Klacht van	De heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], verder gezamenlijk te noemen de consumenten
Tegen	Dynamic Credit Hypotheken B.V., handelend onder de naam bijBouwe, gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de kredietverstrekker
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

Meeneemregeling. De kredietverstrekker heeft het beroep van de consumenten op de meeneemregeling afgewezen, omdat niet voldaan was aan één van de op dat moment door de kredietverstrekker gehanteerde acceptatiecriteria (te weten een verhogingslimiet van € 175.000.-). Deze verhogingslimiet stond bij het afsluiten van de geldlening enigszins 'verstopt' in de documentatie en kwam voor de consumenten als een verrassing. De commissie overweegt dat bij het afsluiten van een hypothecaire geldlening er altijd enige onzekerheid is of op een toekomstig moment voldaan wordt aan de op dat moment geldende acceptatiecriteria (aangezien de kredietverstrekker haar acceptatiecriteria altijd mag aanpassen). Vanwege die onzekerheid hadden de consumenten er bij het afsluiten van de oorspronkelijke geldlening in 2019 niet gerechtvaardigd op mogen vertrouwen dat zij een paar jaar later aanspraak zouden kunnen maken op de meeneemregeling zonder dat zij te maken zouden krijgen met een acceptatiecriterium waar zij in 2019 misschien niet bedacht op waren. De kredietverstrekker mocht dus vasthouden aan het betreffende acceptatiecriterium en het beroep op de meeneemregeling om die reden afwijzen.

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 consumenten; 3) het verweerschrift van de kredietverstrekker; 4) de repliek van de consumenten; en 5) de dupliek van kredietverstrekker.
- 1.2 Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op woensdag 5 juni 2024. Op de hoorzitting was een van de consumenten aanwezig. Namens de kredietverstrekker waren aanwezig: de heer {naam 3} en de heer [naam 4].
- 1.3 De consumenten en de kredietverstrekker 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 Op 7 juni 2019 hebben de consumenten een hypothecaire geldlening afgesloten bij de kredietverstrekker. Hierop zijn de Algemene Voorwaarden bijBouwe Hypotheek (versie 2018) van toepassing. In artikel 26 van deze voorwaarden is de meeneemregeling opgenomen:

26. Wat gebeurt er als Je wilt verhuizen?

1. Je mag de bijBouwe Hypotheek (maximaal de uitstaande hoofdsom, direct voorafgaand aan het moment van volledige aflossing), inclusief het laatst overeengekomen Rentebblad, de datum einde looptijd van de Lening, de renteherzieningsdatum van de Lening (de datum waarop het nieuwe rentepercentage voor een nieuwe Rentevastperiode in zou gaan) en de aflossingsvorm meenemen naar een nieuwe woning onder de volgende voorwaarden:
 - ✓ Als Je uiterlijk 30 dagen voor algehele aflossing hiervoor een verzoek hebt ingediend,
 - ✓ Tussen aflossing van Jouw bestaande bijBouwe Hypotheek en het passeren van de Hypotheekakte van de nieuwe bijBouwe Hypotheek zit maximaal 6 maanden (180 dagen).
 - ✓ Je voldoet aan de dan geldende acceptatiecriteria van bijBouwe,
- 2.2 In 2023 hebben de consumenten hun droomhuis gekocht. In dat kader hebben zij het verzoek ingediend om gebruik te maken van de meeneemregeling.¹ De kredietverstrekker heeft deze aanvraag afgewezen, omdat niet voldaan was aan de derde voorwaarde van artikel 26 (*"Je voldoet aan de dan geldende acceptatiecriteria van bijBouwe"*).
- 2.3 De acceptatiecriteria van bijBouwe zijn opgenomen in de Acceptatiehandleiding. Deze Acceptatiehandleiding is gepubliceerd op de website van de kredietverstrekker. In de Acceptatiehandleiding is een verhogingslimiet² opgenomen:

"Let op! Je kan maximaal € 175.000 verhogen op je originele bijBouwe hypotheek. Dit geldt ook voor het deel dat je extra wil verkrijgen bij het meenemen van je originele bijBouwe hypotheek."

¹ Als er voor de nieuwe woning meer financiering nodig is dan het openstaande bedrag van de oorspronkelijke geldlening, dan zal – bij toepassing van de meeneemregeling – de nieuwe geldlening bestaan uit één of meer leningdelen (ter hoogte van het openstaande bedrag van de oorspronkelijke geldlening) waar de rentecondities van de oorspronkelijke geldlening op van toepassing zijn (die dus "meegenomen" worden), én een leningdeel (voor de extra financiering die nodig is) waar de actuele rentecondities op van toepassing zijn.

² Ter zitting heeft de kredietverstrekker toegelicht dat deze verhogingslimiet een funding-achtergrond heeft.

- 2.4 De financiering die de consumenten nodig hadden voor de aankoop van hun droomhuis, was meer dan € 175.000 hoger dan het openstaande bedrag van de oorspronkelijke geldlening. Om die reden heeft de kredietverstrekker het beroep op de meeneemregeling afgewezen.

De klacht en vordering

- 2.5 De consumenten vinden dat de kredietverstrekker het beroep op de meeneemregeling ten onrechte heeft afgewezen. De verhogingslimiet van € 175.000,- staat niet duidelijk in de Acceptatiehandleiding en was daarom niet kenbaar bij het afsluiten van de hypothecaire geldlening in 2019. Volgens de consumenten had de verhogingslimiet duidelijk in de algemene voorwaarden moeten staan. Verder komt de meeneemregeling neer op de aanvraag van een *nieuwe* geldlening en is er dus helemaal geen sprake van een *verhoging* van de geldlening. Om deze redenen vinden de consumenten dat de verhogingslimiet hen niet tegengeworpen had mogen worden toen ze in 2023 een beroep deden op de meeneemregeling. Nu de kredietverstrekker toch heeft vastgehouden aan de verhogingslimiet hebben de consumenten een nieuwe hypothecaire geldlening moeten afsluiten tegen een hogere rente dan de rente die ze hadden kunnen meenemen. De consumenten vorderen hiervoor een schadevergoeding van € 58.488,-.
- 2.6 Verder stellen de consumenten dat zij niet goed geïnformeerd zijn door de kredietverstrekker en dat dit invloed heeft gehad op de keuzes die zij hebben gemaakt: zij hadden nooit voor een rentevastperiode van 20 jaar gekozen als zij in 2019 bekend waren geweest met de verhogingslimiet van € 175.000,-.

Het verweer

- 2.7 De kredietverstrekker heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consumenten. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

- 3.1 Dit geschil draait om de vraag of de kredietverstrekker het beroep van de consumenten op de meeneemregeling ten onrechte heeft afgewezen.
- 3.2 Bij de beantwoording van deze vraag is artikel 26 van de Algemene Voorwaarden bij Bouwe Hypotheek van belang. Dat artikel bepaalt dat van de meeneemregeling gebruik gemaakt kan worden als (onder meer) voldaan is "aan de dan geldende acceptatiecriteria van bij Bouwe".³

³ Voor de volledigheid merkt de commissie op dat artikel 26 van de Algemene Voorwaarden bij Bouwe Hypotheek de kredietnemer een extra recht toekent (er is immers geen wettelijk recht op de meeneemregeling), waardoor het artikel de oneerlijkheidstoets doorstaat (in de zin van de Richtlijn oneerlijke bedingen).

De consumenten stellen dat zij bij “de dan geldende acceptatiecriteria” dachten aan de reguliere acceptatiecriteria (dus eisen aan het inkomen en het onderpand) en dat zij niet hadden hoeven verwachten dat – in aanvulling op de reguliere acceptatiecriteria – er een andere beperkende voorwaarde zou gelden, namelijk een verhogingslimiet van € 175.000,-. Het komt dus aan op de vraag of de consumenten er in 2019 gerechtvaardigd op mochten vertrouwen dat zij op enig moment in de toekomst aanspraak zouden kunnen maken op de meeneemregeling *zonder dat hen (aanvullende) acceptatiecriteria zouden worden tegengeworpen waar zij in 2019 misschien niet bedacht op waren.*

- 3.3 De commissie stelt voorop dat zij zich goed kan voorstellen dat de consumenten verrast waren door de verhogingslimiet van € 175.000,-. Deze verhogingslimiet was weliswaar te vinden in de Acceptatiehandleiding 2019, maar dat was wel een zoekplaatje. De verhogingslimiet werd namelijk niet genoemd in paragraaf 9.3 van de Acceptatiehandleiding 2019 (“Meeneemregeling”), maar in paragraaf 9.1 (“Verhogingen”). In de Acceptatiehandleiding 2019 bleek enkel uit de verwijzing in paragraaf 9.3.8 naar de voorwaarden voor een verhoging (en dus paragraaf 9.1) dat de verhogingslimiet ook van toepassing was op de meeneemregeling.⁴ In de Acceptatiehandleiding 2023 heeft de kredietverstrekker dit verduidelijkt door de in 2.3 weergegeven passage niet alleen op te nemen in paragraaf 9.1, maar óók in paragraaf 9.3 en paragraaf 9.3.8.
- 3.4 De onduidelijkheid in de Acceptatiehandleiding 2019 betekent echter nog niet dat de consumenten er in 2019 gerechtvaardigd op mochten vertrouwen dat zij op enig moment in de toekomst aanspraak zouden kunnen maken op de meeneemregeling zonder dat hen acceptatiecriteria zouden worden tegengeworpen waar zij in 2019 misschien niet bedacht op waren. De commissie acht hierbij van belang dat kredietverstrekkers hun acceptatiebeleid altijd mogen wijzigen. De kredietverstrekker mag haar bestaande acceptatiecriteria aanscherpen of nieuwe acceptatiecriteria toevoegen aan haar Acceptatiehandleiding. Bij het aangaan van een hypothecaire geldlening is dus altijd enige onzekerheid of er op een toekomstig moment voldaan wordt aan de op dat moment geldende acceptatiecriteria. Die onzekerheid heeft niet alleen betrekking op de vraag of voldaan wordt aan de acceptatiecriteria waar de geldnemer al bekend mee is, maar ook op de vraag welke acceptatiecriteria er dan zullen zijn. Die onzekerheid brengt met zich dat een geldnemer er niet zomaar van uit mag gaan dat hij in de toekomst aan alle acceptatiecriteria voldoet.
- 3.5 Kortom: de verhogingslimiet is een aanvullend acceptatiecriterium dat enigszins ‘verstopt’ stond in de Acceptatiehandleiding 2019.

⁴ Hiermee wordt ook antwoord gegeven op de stelling van de consumenten dat er in hun zaak geen sprake is van een *verhoging* van de geldlening. De consumenten hebben weliswaar gelijk dat de meeneemregeling iets anders is dan een verhoging van de hypothecaire geldlening – bij de meeneemregeling wordt de oorspronkelijke geldlening immers volledig afgelost en wordt er een geheel nieuwe geldlening afgesloten – maar dat neemt niet weg dat de kredietverstrekker mag bepalen dat de acceptatiecriteria voor een verhoging ook van toepassing zijn op de meeneemregeling (in de situatie waarbij de nieuwe geldlening hoger is dan het openstaande bedrag van de ‘mee te nemen’ oorspronkelijke geldlening).

De consumenten hadden in 2019 niet bekend hoeven zijn met dit specifieke acceptatiecriterium, maar zij hadden (vanwege de in 3.4 benoemde onzekerheid) wél moeten weten dat zij te maken zouden kunnen krijgen met acceptatiecriteria waar zij misschien niet bekend mee waren. Dit betekent dat de consumenten er in 2019 niet gerechtvaardigd op hadden mogen vertrouwen dat zij een paar jaar later aanspraak zouden kunnen maken op de meeneemregeling zonder dat zij te maken zouden krijgen met een (aanvullend) acceptatiecriterium waar zij in 2019 niet bedacht op waren. De kredietverstrekker mocht dus vasthouden aan het acceptatiecriterium van € 175.000,-. En aangezien aan dat acceptatiecriterium niet was voldaan, mocht de kredietverstrekker het verzoek om toepassing van de meeneemregeling afwijzen. De afwijzing was dus niet onterecht.

3.6 De vordering van de consumenten moet daarom worden afgewezen.

3.7 Subsidiar⁵ hebben de consumenten aangevoerd dat als zij in 2019 hadden geweten dat er een verhogingslimiet van € 175.000,- zou gelden, zij andere keuzes zouden hebben gemaakt (namelijk een andere rentevastperiode of een lening bij een andere kredietverstrekker). De commissie overweegt dat de kredietverstrekker enkel is opgetreden als aanbieder van de hypothecaire geldlening en niet als hypotheekadviseur. Het was dan ook niet aan de kredietverstrekker om de wensen van de consumenten in kaart te brengen en hen te begeleiden in de keuze voor een hypothecaire geldlening. Dit klachtonderdeel is daarom ongegrond. Voor zover de consumenten op dit punt schadevergoeding vorderen, moet deze vordering reeds om die reden worden afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

⁵ De commissie merkt op dat de consumenten geen vordering verbinden aan dit klachtonderdeel (althans niet expliciet). Zij vorderen wel schadevergoeding, maar die schadeberekening gaat uit van het verschil tussen de daadwerkelijke situatie en de hypothetische situatie waarin zij in 2023 wél gebruik zouden hebben kunnen maken van de meeneemregeling, en niet van het verschil met de hypothetische situatie waarin zij al in 2019 bekend waren geweest met de verhogingslimiet en voor een andere lening/rentevastperiode hadden gekozen. Anders gezegd: de schadevergoeding die de consumenten vorderen, is gebaseerd op het verwijt dat hun beroep op de meeneemregeling ten onrechte is afgewezen (oftewel het eerste klachtonderdeel) en niet op het verwijt dat zij niet goed zijn geïnformeerd over alle voorwaarden van de meeneemregeling (oftewel het tweede klachtonderdeel).

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 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