

Uitspraak Commissie van Beroep 2013-14 d.d. 24 mei 2013

(prof. mr. F.R. Salomons, voorzitter, mr. J.B. Fleers, drs. P.H.M. Kuijs AAG en mr. F.P. Peijster, leden, en mr. M.J. Drijfholt, secretaris)

Samenvatting

Hypothecaire lening. Meeneemregeling en rentevastperiode. Additionele lening. Geen grond voor aanpassing van de voorwaarde dat de rentevastperiode van de verhoging gelijk is aan die van de oude lening.

[Klik hier voor de uitspraak in eerste aanleg.](#)

1. De procedure in beroep

- 1.1 Belanghebbende heeft bij een op 14 augustus 2012 gedateerde brief met bijlagen op de voet van artikel 43.1 van het Reglement Ombudsman & Geschillencommissie Financiële Dienstverlening (hierna: Geschillencommissie) in verbinding met artikel 5.1 van het Reglement Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening (hierna: Beroepscommissie) hoger beroep ingesteld tegen de uitspraak van de Geschillencommissie van 10 juli 2012. Belanghebbende heeft bij brief van 2 november 2012 nog een Aanvulling op het beroep gezonden.
- 1.2 Hypotheekbemiddelaar heeft bij brief van 11 januari 2013, met een bijlage, op het beroep schrift gereageerd. Hypotheekbemiddelaar concludeert tot niet-ontvankelijkheid van belanghebbende in zijn Aanvulling op het beroep en verder tot handhaving van de uitspraak van de Geschillencommissie .
- 1.3 Het beroep is op een zitting van 11 februari 2013 behandeld. Op die zitting waren belanghebbende in persoon en ook hypotheekbemiddelaar aanwezig. Partijen, die in verband met afwezigheid wegens ziekte van een der leden van de Beroepscommissie hebben ingestemd met een behandeling door vier in plaats van vijf leden, hebben hun standpunt toegelicht. Belanghebbende heeft, zonder bezwaar van hypotheekbemiddelaar, een publicatie van de AFM inzake Schriftelijke hypotheekinformatie overgelegd, en onder meer verklaard dat genoemde Aanvulling niet een nieuwe klacht maar slechts een toelichting behelst.

2. De procedure in eerste aanleg

Voor het verloop van de procedure in eerste aanleg wordt verwezen naar de aan deze uitspraak gehechte uitspraak van de Geschillencommissie.

3. Inleiding op de beoordeling van het beroep

Gelet op de feiten die de Geschillencommissie onbestreden heeft vastgesteld, en op wat over en weer is aangevoerd en niet, althans onvoldoende is bestreden, kan in beroep van het volgende worden uitgegaan:

- (i) Belanghebbende heeft in september 2010 een bestaande hypothecaire lening vervangen door een hypothecaire lening bij hypotheekbemiddelaar.
- (ii) In verband met de aankoop van een andere woning heeft hij begin 2011 een hypotheek-offerte bij hypotheekbemiddelaar aangevraagd. Op basis van de hierna te noemen 'Meeneemregeling' wilde belanghebbende de bestaande geldlening voortzetten. Bovendien wilde hij het bedrag van de lening verhogen. Hij verzocht de bestaande geldlening mee te verhuizen met behoud van de bestaande rentevastperiode en voor het additioneel te lenen bedrag een rentevastperiode van één jaar te offeren of, indien mogelijk, een variabele rente.
- (iii) Op 27 april 2011 heeft hypotheekbemiddelaar een offerte (hierna: de offerte) uitgebracht voor een geldlening bestaande uit vier leningdelen. Voor alle vier leningdelen is een rentevastperiode aangehouden tot 1 oktober 2020, zijnde de rentevastperiode die reeds gold voor de bestaande lening. Voor de twee nieuwe leningdelen is derhalve, anders dan verzocht, geen rentevastperiode van één jaar of variabele rente geoffreerd.
- (iv) Op de relatie tussen belanghebbende en hypotheekbemiddelaar zijn de 'Algemene Voorwaarden voor een hypothecaire lening en hypotheek Hypotrust (AV2008), (hierna: de AV), van toepassing.
 - (v) In artikel 19 van de AV is onder meer bepaald:
"19.1 Een Lening kan bestaan uit verschillende deelleningen. De Looptijd, de Rente en de Rentevastperiode worden per deellening overeengekomen.
- (vi) Artikel 34 van de AV, betreffende de 'Meeneemregeling en verhuisregeling', houdt onder meer het volgende in:
"34.1 In geval de Geldnemer het Verschuldigde volledig heeft voldaan aan de Geldverstrekker ten gevolge van de verkoop en juridische levering aan een derde van het Onderpand, is de Geldnemer gerechtigd tot het verkrijgen van een nieuwe lening van de Geldverstrekker tot ten hoogste (het restant van de hoofdsom, direct voorafgaand aan het moment van volledige aflossing van) de oude Lening. De Rente voor deze nieuwe Lening is (gedurende een periode die tenminste gelijk is aan de resterende termijn van de Rentevastperiode van de oude lening minus de tijd die gelegen is tussen het moment van volledige aflossing van de oude Lening en verstrekking van de nieuwe Lening) gelijk aan de Rente van de afgeloste Lening ten tijde van de aflossing. De Looptijd van de nieuwe Lening is gelijk aan de resterende Looptijd van de oorspronkelijk overeengekomen Looptijd, tenzij Geldnemer en de Geldverstrekker nadien anders mochten zijn overeengekomen. (...)
34.2 In geval de Geldnemer in aanvulling op de in het voorgaande lid bedoelde nieuwe Lening een aanvraag voor een additionele Lening bij de Geldverstrekker doet, beoordeelt de Geldverstrekker deze aanvraag naar de alsdan geldende acceptatie-normen. De Geldverstrekker kan de aanvraag voor een additionele Lening accepteren waarbij de rentecondities voor bedoelde nieuwe Lening kunnen wijzigen."

- (vii) Belanghebbende, die zelf als financieel tussenpersoon werkzaam is, heeft van de acceptatienormen kennis kunnen nemen in de Handleiding Intermediair November 2010 (hierna: Handleiding). In deze Handleiding is omtrent de ‘Meeneemregeling’ onder meer bepaald: “2.16.8 Meeneemregeling
Bij verhuizing naar een andere koopwoning is het mogelijk de rentecondities van de huidige lening mee te nemen naar de nieuwe woning onder de volgende voorwaarden: (...)
Gebruik maken van de meeneemregeling houdt in, dat de rentecondities van de oude lening (rentepercentage en restant rentevastperiode) worden meegenomen naar de nieuwe lening tot maximaal het bedrag van de restschuld van de oude lening. Is het nieuw benodigde leningsbedrag hoger dan de restantschuld van de oude lening, dan geldt voor het meerdere bedrag de marktrente van de geldverstrekker van de lopende lening. Er wordt een apart leningsdeel voor het verhogingsbedrag gesloten. De rentevastperiode van de verhoging dient gelijk te zijn aan de restant rentevastperiode van de oude hypotheek. (...)”
- (viii) Ook in de Handleiding Intermediair van 2009, die gold ten tijde van het afsluiten van de oorspronkelijke lening door belanghebbende, was opgenomen dat de rentevastperiode van een verhoging gelijk diende te zijn aan de rentevastperiode van de oude lening.
- (ix) Omdat belanghebbende op korte termijn de nieuwe woning moest aanvaarden, is hij akkoord gegaan met de offerte van hypotheekbemiddelaar, waarna laatstgenoemde de verzochte (additionele) lening heeft verstrekt.

4. Beoordeling van het beroep

- 4.1 De door de Geschillencommissie afgewezen, in hoger beroep door belanghebbende gehandhaafde vordering komt hierop neer dat verlangd wordt (a) dat hypotheekbemiddelaar de geldleenovereenkomst, die belanghebbende in 2011 is aangegaan, wat betreft het additionele deel aanpast in die zin dat alsnog en met terugwerkende kracht tot de ingangsdatum van dat deel een rentevastperiode van één jaar met een rentetarief van 3,5% gaat gelden en (b) dat hypotheekbemiddelaar aan belanghebbende datgene restitueert wat hij, gelet op de verlangde aanpassing, inmiddels teveel aan rente heeft betaald.
- 4.2 Bij de beoordeling van deze vordering is het volgende in aanmerking te nemen. Hypotheekbemiddelaar heeft in de offerte voor de additionele lening duidelijk vermeld dat ook daarvoor een rentevastperiode tot 1 oktober 2020 zou gelden. Belanghebbende stelt in zijn beroepschrift dat hij, omdat hij met een kort durend financieringsvoorbehoud zat, de offerte heeft aanvaard, maar onder protest. Dat protest heeft, aldus belanghebbende, hierin bestaan dat hij in het door hem geretourneerde exemplaar van de offerte omtrent de rente, onder doorhaling van de desbetreffende passages, heeft aangetekend: “variabel of 1 jaar vaste rente van 3,5%”. Dat hij erop heeft vertrouwd en mogen vertrouwen dat die aanpassing door hypotheekbemiddelaar akkoord is bevonden, is gesteld noch gebleken. Dit betekent dat rechtens ervan dient te worden uitgegaan dat belanghebbende de offerte van hypotheekbemiddelaar heeft aanvaard als door laatstgenoemde uitgebracht.

- 4.3 Bij die stand van zaken zal nog slechts in bijzondere situaties ruimte zijn voor toewijzing van een vordering strekkende tot aanpassing van de voorwaarden van de additionele lening. In artikel 3:54 lid 2 BW is voor het geval dat een meezijdige rechtshandeling (bijvoorbeeld een overeenkomst) onder misbruik van omstandigheden is tot stand gekomen en om die reden voor vernietiging in aanmerking komt, bepaald dat de rechter op verzoek van een van de betrokken partijen in plaats van vernietiging van de meezijdige rechtshandeling de rechtsgevolgen daarvan kan wijzigen teneinde zo het geleden nadeel uit de onder misbruik van omstandigheden tot stand gekomen meezijdige rechtshandeling op te heffen. Een zelfde bepaling is voor het geval dat een overeenkomst onder dwaling is tot stand gekomen, opgenomen in artikel 6:230 lid 2 BW.
- 4.4 Belanghebbende heeft zich noch op dwaling noch op misbruik van omstandigheden beroepen. Er is derhalve geen ruimte om op die gronden te komen tot aanpassing van de overeenkomst betreffende de additionele lening als door hem gevorderd.
- 4.5 Over die gronden valt overigens nog het volgende op te merken. Gesteld noch gebleken is dat hypotheekbemiddelaar de offerte van 27 april 2011 heeft uitgebracht met kennis van het hiervoor in 4.2 bedoelde kort lopend financieringsvoorbehoud aan de zijde van belanghebbende. Verder heeft er, gelet op die offerte, geen verkeerde voorstelling kunnen bestaan omtrent hetgeen hypotheekbemiddelaar voor de additionele lening op het vlak van de rente wenste te doen gelden.
- 4.6 Niet gebleken is van feiten en omstandigheden die rechtens nog een andere grond voor aanpassing van de overeenkomst inzake de additionele geldlening zouden kunnen opleveren. In het bijzonder valt niet in te zien waarom, zoals belanghebbende aanvoert, uit de artikelen 4:19 en 4:23 Wft zou voortvloeien dat hypotheekbemiddelaar gehouden was de acceptatienormen of delen daarvan op te nemen in de offerte dan wel haar algemene voorwaarden.
- 4.7 Ten overvloede zij nog opgemerkt dat de Beroepscommissie niet een onjuistheid of onbegrijpelijkheid onderkent in hetgeen de Geschillencommissie in de rov. 4.1, 4.2 en 4.3 overweegt omtrent de verhouding tussen de artikelen 19.1 en 34 (met name 34.2) van de AV en de kenbaarheid voor belanghebbende van de Handleiding.

5. Slotsom

Het voorgaande voert tot de slotsom dat het beroep dient te worden verworpen en dat derhalve de bestreden beslissing van de Geschillencommissie gehandhaafd kan blijven.

6. Beslissing

De Beroepscommissie stelt bij bindend advies vast dat de bestreden beslissing van de Geschillencommissie wordt gehandhaafd.