

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2017-064  
(mr. R.J. Paris, voorzitter, mr. drs. R. Knopper en mr. J.W.H. Offerhaus en mr.  
R.P.W. van de Meerakker, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 23 mei 2016  
Ingediend door : Consument  
Tegen : WestlandUtrecht Bank, gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de Bank  
Datum uitspraak : 24 januari 2016  
Aard uitspraak : Bindend advies

## **Samenvatting**

Consument heeft een beleggingshypotheek bij de Bank afgesloten. In ruil voor een rentekorting heeft de Bank bedongen dat bij vrijwillige verkoop een vergoeding door Consument moet worden betaald. Deze boete was Consument niet verschuldigd wanneer hij de hypotheek zou meenemen onder de Meeneemregeling. De Commissie oordeelt dat de Bank toerekenbaar is tekortgeschoten jegens Consument door hem een beroep op de Meeneemregeling te ontzeggen. De vordering de Bank te veroordelen in de in rekening gebrachte boeterente wijst de Commissie af omdat deze geen schade vormt. De Commissie oordeelt dat de Bank € 2.875,- schade dient te vergoeden aan Consument voor de kosten die Consument heeft gemaakt voor het oversluiten van zijn hypotheek.

### **1. Procesverloop**

De Commissie beslist met inachtneming van haar Reglement en op basis van de volgende stukken:

- De klachtbrief die namens Consument werd ingediend, inclusief bijlagen;
- het verweerschrift van de Bank met bijlagen;
- de repliek die namens Consument werd ingediend;
- de dupliek van de Bank;
- de aanvullende reactie namens Consument.

De Commissie stelt vast dat partijen hebben gekozen voor bindend advies.

Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 1 december 2016 en zijn aldaar verschenen.

### **2. Feiten**

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 Consument heeft op 7 mei 2007 een offerte van de Bank geaccepteerd voor een hypothecaire geldlening met een rentevastperiode van tien jaar. De lening is in totaal groot € 370.000,- en gesplitst in leningdelen groot € 255.000,- en € 115.000,-. Beide leningdelen heeft de Bank onder gelijke voorwaarden verstrekt als *Vermogens Beheer Hypotheek*.

- 2.2 De Bank heeft in de offerte het volgende bepaald over de aanvullende voorwaarden die op de geldlening van toepassing zijn:

**Reglement**

Op de lening(en), de in deze offerte vermelde overeenkomsten alsmede de hypothecaire inschrijving(en) is voor zover daarvan in deze offerte niet wordt afgeweken, van toepassing:

het "Reglement houdende algemene voorwaarden van geldlening, hypotheek- en/of andere zekerheidsstelling", hierna te noemen: "het Reglement", zoals vastgesteld blijktens akte op 4 december 1991 verleden voor [redacted], notaris ter standplaats Amsterdam.

**Clausules**

In de bijlage Clausules (versie april 2007) vindt u diverse clausebladen. In deze offerte wordt vermeld welke clausebladen voor u van toepassing zijn. Deze bijlage is onlosmakelijk verbonden met deze offerte. Met het tekenen van de offerte verklaart u dat u deze clausebladen heeft ontvangen, heeft gelezen en daarmee akkoord gaat.

- 2.3 In de offerte heeft de Bank de volgende clausebladen van toepassing verklaard: (i) Algemeen, (ii) Beleggingshypotheek, (iii) Vermogens Beheer Hypotheek / Expertfund, en (iv) Maatwerk in rente. Voor de opbouw van de hypotheekrente die op de geldlening van toepassing is, heeft de Bank verwezen naar het laatstgenoemde clauseblad:

**3b. Opbouw Maatwerk in rente**

Reguliere rentepercentage	4,95%
Korting Loyaliteitskorting & Offerterentekorting	0,30% -/-
	-----
Te betalen rentepercentage	4,65%

Voor de pakket korting verwijzen wij u naar het clauseblad Maatwerk in rente.

**4. Effectieve hypotheekrente**

4,80% per jaar, gebaseerd op het hiervoor vermelde hypotheekrentepercentage.

- 2.4 Als bijlage bij de hypotheekofferte heeft Consument ontvangen de "Brochure: Uw eigen huis, uw eigen hypotheek." Hierin heeft de Bank het volgende bepaald:

*"Bij [de Bank] verhuist uw hypotheek gewoon mee. Anders gezegd: u neemt de rente voor de resterende rentevaste periode en de looptijd van uw bestaande hypotheek mee."*

- 2.5 In de clause Maatwerk in rente staat ten aanzien van de Loyaliteitskorting en de Offerterentekorting het volgende vermeld:

**Loyaliteitskorting**

Vervroegde aflossing

"Ten gevolge van uw keuze voor Loyaliteitskorting is in tegenstelling tot hetgeen

bepaald is in artikel 6 lid 5 van het Reglement in bepaalde gevallen wel een vergoeding verschuldigd voor de leningdelen waarvoor partijen een vrijwillige boete bij verkoop zijn overeengekomen. De voorwaarden hiervoor zijn:

In geval van vervroegde aflossing bij vrijwillige verkoop van het onderpand gevolgd door juridische levering en overdracht en verhuizing zal de bank de schuldenaar op zijn verzoek een nieuwe hypothecaire lening aanbieden met dezelfde hoofdsom als de af te lossen lening en tegen dezelfde rentecondities. Voorwaarde is dat verstrekking van de lening op basis van het aangeboden onderpand en de financiële positie van de schuldenaar van dat moment volgens de acceptatiecriteria van de bank verantwoord is. Indien de verstrekking van de nieuwe lening niet binnen de acceptatiecriteria van de bank zou vallen of indien de schuldenaar het aanbod niet aanvaardt en bovendien op het tijdstip van de aflossing de marktrente voor soortgelijke leningen lager is dan de leningsrente, is de schuldenaar een vergoeding wegens vervroegde aflossing verschuldigd. Deze wordt berekend zoals is bepaald in artikel 6.3 van het Reglement. De vergoeding bedraagt maximaal drie procent van het af te lossen bedrag.

*Terugbetaling vergoeding*

De vergoeding voor vervroegde aflossing wordt terugbetaald indien de schuldenaar binnen 6 maanden een nieuwe WestlandUtrecht Hypotheek laat passeren. De schuldenaar kan hierbij gebruik maken van de meeneemregeling.

**Offertenterenkorting:**

*Offertenterente is sluitrente*

Ten gevolge van uw keuze voor Offertenterenkorting is het bepaalde van tariefaanpassing in geval van rentedaling zoals opgenomen in het clauseblad Algemeen niet van toepassing en is de overeengekomen offertenterente de rente voor de desbetreffende leningdelen.

[...]

**Loyaliteitskorting & Offertenterenkorting:**

Ten gevolge van uw keuze voor Loyaliteitskorting & Offertenterenkorting zijn de voorwaarden zoals die hiervoor vermeld staan bij Loyaliteitskorting en Offertenterenkorting op de door u gekozen leningdelen van toepassing.

- 2.6 In het Reglement houdende algemene voorwaarden van geldlening, hypotheek- en/of andere zekerheidstelling” (“**Algemene Voorwaarden**”) is, voor zover voor het geschil van belang, het volgende bepaald:

**Art. 6 Vervroegde aflossing en vergoedingen**

[...]

3. In alle gevallen dat de lening geheel of gedeeltelijk vervroegd wordt afgelost, onverschillig wat daarvan de oorzaak is of door wie de aflossing geschiedt [...] is bovendien over het bedrag der vervroegde aflossing een vergoeding verschuldigd, conform de navolgende regels:

ingeval de rente, welke de bank tegen het moment van de vervroegde aflossing bedingt voor soortgelijke leningen met soortgelijke onderpanden en een looptijd gelijk aan de

*resterende looptijd van de (gedeeltelijk) af te lossen lening (rentevoet A), lager is dan de rente verschuldigd over de (gedeeltelijk) af te lossen lening (rentevoet B), vergoedt de schuldenaar aan de bank:*

*de contante waarde van het verschil tussen de rentebedragen berekend op basis van rentevoet B en op basis van rentevoet A, beide berekend over het af te lossen bedrag en tot de afloopdatum casu quo, indien deze eerder valt, de eerstkomende renteherzieningsdatum van de lening. Bij de berekening van de contante waarde zullen de overeengekomen aflossingen tot de hiervoor bedoelde afloopdatum casu quo renteherzieningsdatum van de (gedeeltelijk) af te lossen lening in aanmerking worden genomen.*

*De disconteringsvoet waartegen de contante waarde zal worden berekend is gelijk aan de hierboven beschreven rentevoet A, verminderd met één (1). De vergoeding voor vervroegde aflossing bedraagt echter minimaal één procent (1 %) van het vervroegd af te lossen bedrag.*

#### **Art. 28 Meeneemregeling**

*Ingeval van onderhandse verkoop van een onderpand als bedoeld in artikel 6 lid 5 sub b onder 2 door een in artikel 6 lid 4 bedoelde schuldenaar, is deze bevoegd de lening voort te zetten onder dezelfde condities, zonder dat hiervoor enige vergoeding aan de bank verschuldigd zal zijn, echter onder de voorwaarde dat naar het oordeel van de bank voldoende vervangende zekerheid wordt verstrekt.*

- 2.7 In 2015 heeft Consument de woning verkocht. Zijn adviseur heeft op 9 september 2015 een e-mail gestuurd, waarin het volgende aan de Bank werd gevraagd:

*“Per november van dit jaar heeft de klant zijn woning verkocht. Op basis van de ‘meeneemregeling’ zou de klant de hypotheek mee moeten nemen naar de volgende woning, dan wel een boete moeten betalen op basis van contante waarde methode met een maximum van 3%.*

*Ik wil [de Bank] verzoeken deze boete niet in rekening te brengen indien de klant de hypotheek niet meeneemt naar de volgende woning. De hypotheekvorm die de klant heeft is niet mee te verhuizen naar een volgende woning, het is namelijk sinds kort niet meer mogelijk om een hypotheek met een beleggingsrekening mee te nemen naar een volgende woning. Het lijkt me dan ook dat een meeneemregeling niet meer van toepassing kan zijn.*

*Daarnaast wordt de loyaliteitskorting zoals deze klant heeft afgesloten momenteel niet meer aangeboden door [de Bank] in geval van renteverlengingen of verhogingen. Het lijkt mij dan ook niet fair om de klanten er in deze situatie aan de voorwaarden van de loyaliteitskorting te houden.”*

- 2.8 Per brief van 2 oktober 2015 heeft de Bank aangegeven niet aan het bovenstaande verzoek te willen voldoen. De Bank heeft op 20 oktober 2015 de aflosnota aan de notaris gestuurd, waarin een totale boeterente is opgenomen van € 11.100,-. Consument heeft de lening in november 2015 afgelost.

- 2.9 Vervolgens heeft de gemachtigde van Consument op 17 november 2015 een klacht ingediend bij de Bank. Consument heeft zich daarin op het standpunt gesteld dat de boete ten onrechte in rekening wordt gebracht. De Bank heeft op 17 december 2015 gereageerd per e-mail gericht aan de gemachtigde van Consument:

*“Na zorgvuldig onderzoek van het dossier zijn wij tot de volgende conclusie gekomen.*

*Wij zijn ons ervan bewust dat het meenemen van de Beleggerslening bij [de Bank] niet meer mogelijk is.*

*Omdat wij vanuit uw reactie menen op te maken dat [Consument] graag een beleggershypotheek zouden willen blijven behouden, zijn wij genegen om in deze situatie onder voorbehoud coulance te betrachten.*

**Voorbehoud**

*Deze coulance zullen wij toepassen indien [Consument] een geaccepteerde offerte, alsmede een akte van inschrijving van de beleggershypotheek waaruit blijkt dat [Consument] de hypotheek bij een andere geldverstrekker hebben gesloten. Aangetoond moet worden dat hier sprake is van een beleggershypotheek welke [Consument] ook daadwerkelijk bij [de Bank] hadden willen houden.”*

- 2.10 De gemachtigde van Consument heeft op 29 december 2015 gereageerd en aangegeven dat het voorstel voor Consument niet acceptabel is. Consument heeft terugbetaling gevorderd van de in rekening gebrachte boete. De Bank heeft vervolgens op 5 januari 2016 als volgt gereageerd:

*“Wij begrijpen uit uw eerder schriftelijk verzoek dat [Consument] graag gebruik zou willen maken van een meeneemregeling. U impliceert dat [Consument] onder dezelfde productcondities de hypotheek naar de nieuwe woning wilt meenemen. Zoals wij eerder hebben aangegeven, is het opnieuw sluiten van een beleggingshypotheek bij [de Bank] niet meer mogelijk. Vanuit die perceptie willen wij coulance betrachten en [Consument] de mogelijkheid bieden om aan te tonen dat bij een andere geldverstrekker wel een beleggingshypotheek is gesloten. Onder die voorwaarden schelden wij de boete kwijt.*

*Indien [Consument] geen beleggingshypotheek bij een andere geldverstrekker heeft gesloten of gaat sluiten, gaan wij er vanuit dat [Consument] deze behoefte niet heeft. Vanuit die perceptie benadrukken wij dat de loyaliteitskorting niet product gerelateerd is, maar gebaseerd is op een korting op de rente. De rente inclusief loyaliteitskorting had in dit geval wel meegenomen kunnen worden, indien bij [de Bank] een nieuwe hypotheek is of wordt gesloten. Wij verwijzen daarbij naar onze mail van 17 december 2015.”*

### **3. Vordering, klacht en verweer**

#### *Vordering Consument*

- 3.1 Consument vordert vergoeding van de kosten die hij heeft gemaakt doordat hij geen gebruik heeft kunnen maken van de Meeneemregeling.

#### *Grondslagen en argumenten daarvoor*

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. De Bank heeft een beleidswijziging doorgevoerd, die eruit bestaat dat geen beleggingshypotheken meer door de Bank worden verstrekt. Dit gewijzigde beleid heeft tevens tot gevolg dat Consument zijn bestaande beleggingshypothek niet kon meenemen bij verhuizing. Doordat aan de overeengekomen regeling geen uitvoering is gegeven, heeft Consument het in rekening gebrachte bedrag onverschuldigd betaald. Voor zover de Commissie tot het oordeel zou komen dat het bedrag niet onverschuldigd betaald is, heeft Consument gesteld dat de Bank jegens Consument is tekortgeschoten in de op haar rustende verplichting uit de Meeneemregeling, zodat de kosten die Consument dientengevolge heeft gemaakt, waaronder de in rekening gebrachte boeterente, als schade voor vergoeding in aanmerking komen. Tot slot heeft Consument de specificatie en hoogte van de boete betwist. Consument heeft aangegeven niet te kunnen controleren of de boete is berekend conform de bepaling daartoe uit artikel 6 lid 3 van het Reglement en gesteld dat het bedrag dat in rekening is gebracht te hoog is.

#### *Verweer van de Bank*

3.3 De Bank heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

## **4. Beoordeling**

- 4.1 De Commissie stelt vast dat de kern van het geschil ziet op de boete die de Bank in rekening heeft gebracht aan Consument. In ruil voor een rentekorting heeft de Bank, bij wijze van uitzondering, bedongen dat ook boete in rekening wordt gebracht bij verkoop van het onderpand. Dit is bepaald in de clause Maatwerk in rente, die hiervoor onder overweging 2.5 is opgenomen.
- 4.2 De Commissie oordeelt dat de betaling van de vergoedingsrente door Consument daarmee een contractuele grondslag kent. Dientengevolge is geen sprake van een onverschuldigde betaling. Daarvoor zou immers vereist zijn dat er op het moment dat de vergoedingsrente werd betaald geen rechtsverhouding aanwijsbaar was die deze betaling rechtvaardigde (artikel 6:203 Burgerlijk Wetboek (BW)).
- 4.3 Voorts stelt de Commissie vast dat Consument de boete niet verschuldigd was wanneer de Meeneemregeling uit artikel 28 van de Algemene Voorwaarden was toegepast. Uit deze regeling volgt dat voor de toepassing ervan sprake moet zijn van voortzetting onder “dezelfde condities.” De discussie tussen partijen spitst zich daarbij toe op de vraag of de hypotheekvorm van die definitie onderdeel uitmaakt.
- 4.4 De Commissie oordeelt dat een gemiddeld geïnformeerde, omzichtige en redelijk oplettende gewone consument voortzetting van een hypothecaire geldlening onder “dezelfde condities” zo mag verstaan, dat de hypotheekvorm daaronder wordt begrepen. Voor zover de Bank deze definitie zo wenste uit te leggen dat daaronder alleen de hoofdsom en het rentetarief worden begrepen, had het op haar weg gelegen dit duidelijk en begrijpelijk in de gehanteerde Algemene Voorwaarden neer te leggen.

In dat verband overweegt de Commissie dat, in geval van twijfel over de betekenis van een contractueel beding als het onderhavige, de voor Consument gunstigste interpretatie ervan dient te prevaleren (zie artikel 6:238 lid 2 BW en Asser 3-1\*, nr. 253).

- 4.5 Derhalve is de Bank tekortgeschoten jegens Consument door Consument een beroep op de Meeneemregeling te ontzeggen. In beginsel is de Bank daarmee schadelijkt jegens Consument. Consument heeft twee posten als schade opgevoerd. Ten eerste de boeterente en ten tweede de kosten die hij heeft gemaakt wegens het oversluiten van zijn geldlening naar een andere geldverstrekker.
- 4.6 De Commissie volgt Consument niet in zijn vordering de Bank te veroordelen de in rekening gebrachte boeterente à € 11.100,- terug te betalen. In juridische zin vormt deze rente immers geen schade. Consument verdient de in rekening gebrachte boete terug gedurende de looptijd van de lening die hij elders tegen een lager rentetarief heeft afgesloten.
- 4.7 De Commissie oordeelt dat de kosten die Consument heeft gemaakt wegens het oversluiten van zijn geldlening naar een andere geldverstrekker wel voor vergoeding in aanmerking komen. Doordat Consument de geldlening niet onder de Meeneemregeling kon voortzetten, heeft hij deze overgesloten naar een andere geldverstrekker. Voor het oversluiten heeft Consument € 2.875,- kosten gemaakt. Dit bedrag komt voor vergoeding door de Bank in aanmerking. De kosten die zien op de kosten van de hypotheekakte en de taxatiekosten worden buiten beschouwing gelaten, omdat deze kosten ook voor rekening van Consument gekomen zouden zijn bij toepassing van de Meeneemregeling.
- 4.8 Ten aanzien van de hoogte van de in rekening gebrachte vergoedingsrente heeft de Bank gemotiveerd de stelling van Consument betwist dat deze op onjuiste wijze berekend zou zijn. De Commissie is niet gebleken dat de vergoeding onjuist zou zijn, waardoor de Commissie van de juistheid van de berekening uitgaat.

## **5. Beslissing**

De Commissie beslist dat de Bank binnen vier weken na de dag waarop een afschrift van deze beslissing aan partijen is verstuurd, aan Consument vergoedt een bedrag van € 2.875,-.

*In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van bindende beslissingen van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Daarbij geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Op de website van Kifid vindt u praktische informatie over het instellen van beroep. Zie hiervoor [www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld](http://www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld).*

*U kunt, binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak, bij de Voorzitter van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening schriftelijk een verzoek indienen tot herstel van kennelijke vergissingen in de uitspraak. U moet daarbij met name denken aan correctie van reken- of schrijffouten en verbetering van namen en data. De volledige procedure met de termijnen die daarbij in acht moeten worden genomen staat beschreven in artikel 46 van het Reglement.*