Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2020-310
(mr. J. van der Groen, voorzitter en mr. M.A Kleijer, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 25 oktober 2019
Ingediend door	: Consumenten
Tegen	: Quion 9 B.V., gevestigd te Rotterdam, verder te noemen Geldverstrekker
Datum uitspraak	: 8 april 2020
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies

Samenvatting

Consumenten kopen een nieuwe woning aan en maken van de contractuele meeneemregeling gebruik. Door van de meeneemregeling gebruik te maken worden de rentevoorwaarden van de bestaande lening naar de nieuwe lening meegenomen. In de voorwaarden van de hypothecaire geldlening is niet bepaald wat er vervolgens met de rente van de bestaande lening gaat gebeuren. De Commissie heeft aan de hand van de Haviltex-maatstaf deze leemte in de overeenkomst uitgelegd. De Commissie is van oordeel dat een redelijke verwachting van Consumenten niet anders met zich kan meebrengen dan dat de rente van de bestaande lening wijzigt. Klacht is ongegrond en de daarop gebaseerde vordering wordt afgewezen.

1. Procesverloop

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

- het door Consumenten ingediende klachtformulier;
- het verweer van Geldverstrekker;
- de repliek van Consumenten.

De Commissie stelt vast dat dit geschil zich leent voor verkorte behandeling als bedoeld in artikel 32 van haar Reglement.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

2.1 Consumenten hebben in 2009 ten behoeve van de financiering van woning X bij Geldverstrekker een hypothecaire geldlening (hierna: Lening 1) afgesloten. Partijen zijn een 3-maands variabele rente overeengekomen.

2.2 In september 2010 hebben Consumenten woning Y aangekocht. Op de geldlening ten behoeve van de financiering (hierna: Lening 2) van woning Y zijn de Algemene Voorwaarden voor een hypothecaire geldlening en hypotheek Hypotrust (AV2008) (hierna: 'de Voorwaarden') van toepassing verklaard. In artikel 34 van de Voorwaarden is de meeneemregeling opgenomen. Hierin is voor zover relevant bepaald:
"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 de Geldnemer en de Geldverstrekker nadien anders mochten zijn overeengekomen. (…)"

2.3 In de offerte van 7 november 2018 is onder onderdeel 3.7 (Bijzondere voorwaarden), voor zover relevant vermeld:

"(…)
Naast de voorwaarden uit de offerte gelden de volgende extra voorwaarden:
(…)
• U maakt gebruik van de meeneemregeling. De rente voor uw oude lening verandert nadat u bij de notaris bent geweest. Hoe dit werkt, leest u in de algemene voorwaarden. (…)"

2.4 Omdat woning X in 2017 nog steeds niet was verkocht, hebben Consumenten in mei 2017 besloten woning Y te verkopen en weer in woning X te gaan wonen.

2.5 In november 2018 hebben Consumenten woning Z aangekocht. Het rentetarief van de hypothecaire geldlening op woning X, de 3-maands variabele rente, is op basis van de meeneemregeling opnieuw meegenomen naar de nieuwe hypothecaire geldlening op woning Z (hierna: Lening 3).

2.6 Op 7 november 2018 ontvangen Consumenten van Geldverstrekker de offerte voor de financiering van woning Z.

2.7 Op 10 december 2018 geven Consumenten aan Geldverstrekker aan het er niet mee eens te zijn dat de rente voor Lening 1 is aangepast naar de marktrente in plaats van het voortduren van het 3-maands variabele tarief.

2.8 Naar aanleiding daarvan schrijft Geldverstrekker op 31 december 2018 Consumenten als volgt:
"(…)
In uw situatie had er eigenlijk zelfs in het geheel geen meeneemregeling van toepassing geweest. Wij zien namelijk dat u reeds de 3 maands variabele rente heeft meegenomen van [Lening 1] naar [Lening 2], Nu wenst u deze variabel rente weer mee te nemen naar [Lening 3]. Officieel is de 3 maandsrente maximaal 6 maanden na aflossing oude lening mee te nemen naar een nieuwe financiering. Hier zou dan eigenlijk de 3 maands variabele rente overgegaan zijn naar [Lening 2] en deze woning is per 16 mei afgelost. Eigenlijk kon die rente dus niet meegenomen worden omdat die periode van 6 maanden is verstreken
Omdat wij echter reeds de meeneemregeling hebben toegekend voor het nieuwe contractnummer, zullen wij dit zo laten staan. Feit blijft echter wel dat de rente op de bestaande hypotheek dient te worden aangepast naar de marktrente, hier 1 maands variabel. Dat wij in het verleden wel de rente van 3 maands variabel hebben gehanteerd op [Lening 1], is zoals eerder aangegeven onjuist en is voor ons geen reden om deze gemaakte fout opnieuw te moeten doorvoeren"
(…)".

2.9 In antwoord op de herhaalde verzoeken van Consumenten bericht Geldverstrekker hen de rente van Lening 1 niet aan te passen. Consumenten hebben vervolgens de incasso over januari 2019 teruggestort en betalen vanaf dat moment de 3-maands variabele rente.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consumenten

3.1 Consumenten vorderen dat:
a) de 3-maands variabele rente in rekening wordt gebracht totdat woning Z zal worden opgeleverd, of
b) Geldverstrekker woning Z koopt waarna Lening 3 wordt afgelost.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vorderingen steunen, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. Op onterechte gronden is de rente over Lening 1 naar de marktrente aangepast. De rente over Lening 1 dient om diverse redenen op 3-maands variabel te worden gesteld.

Ten eerste omdat hierover in de Voorwaarden niets is bepaald; er is dus sprake van een leemte in het contract. In die Voorwaarden is alleen de werking van de meeneem-regeling vermeld, met andere woorden, onder welke voorwaarden de rente van de oude lening naar de nieuwe lening kan worden meegenomen.
De leemte in het contract dient met behulp van de zogenoemde Haviltex-maatstaf (HR 17 februari 2006, NJ 2006, 378, m.n. M.M. Mendel) te worden ingevuld. Gegeven deze maatstaf dient de rente over Lening 1 ongewijzigd (dus 3 maands variabel) te blijven, zoals dit destijds bij Lening 2 ook het geval was. De stelling van Geldverstrekker dat toen een fout is gemaakt, maakt dit niet anders. Geldverstrekker heeft van september 2010 tot 7 november 2018 de tijd gehad die fout bekend te maken. Verder is door Consumenten erop gewezen dat, anders dan door Geldverstrekker is betoogd, de 3-maands variabele rente wel in 2010 werd aangeboden en toen op Lening 1 ook de Voorwaarden van toepassing waren.

3.3 De tweede reden om de rente voor Lening 1 niet aan te passen naar de marktrente houdt verband met het door Geldverstrekker opgewekte vertrouwen rond de verstrekking van Lening 2 en de invulling van de meeneemregeling toen. Als Consumenten voor het ondertekenen van de offerte voor Lening 3 hadden geweten dat de rente van Lening 1 zou worden gewijzigd dan hadden ze die offerte niet voor akkoord ondertekend.

Verweer *Geldverstrekker*

3.4 Geldverstrekker heeft de stellingen van Consumenten gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

4. Beoordeling

4.1 De Commissie is van oordeel dat de klacht ongegrond moet worden geacht en de daarop gebaseerde vorderingen dienen te worden afgewezen. Dit oordeel is hieronder toegelicht.

4.2 Om te beginnen zal de uitleg van artikel 34 van de Voorwaarden over de meeneem-regeling worden beoordeeld. Alhoewel Consumenten naar het oordeel van de Commissie hierbij de juiste maatstaf (Haviltex-maatstaf) hanteren, volgt zij de door Consumenten bepleitte uitkomst niet.

Voor de uitleg van deze hiervoor onder 2.2 geciteerde voorwaarde is namelijk niet alleen de taalkundige uitleg van de voorwaarde uit het contract bepalend, maar dient daarbij ook te worden betrokken de zin die partijen gegeven de omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan die voorwaarde mochten toekennen en voorts hetgeen zij in dat opzicht redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten (HR 13 maart 1981, NJ 1981, 624 m.n. C.J.H. Brunner).

4.3 Toegepast op deze klachtkwestie betekent dit dat een redelijke verwachting van Consumenten niet anders met zich mee kan brengen dan dat de rente van Lening 1 wijzigt; immers in het meergenoemde artikel 34 is het meenemen van de bestaande voorwaarden vermeld met als gevolg dat Consumenten er redelijkerwijs niet op mochten vertrouwen dat na het meenemen van de voorwaarden van de bestaande lening (Lening 1) naar de nieuwe lening (thans Lening 3) de voorwaarden van Lening 1 ongewijzigd zouden voortduren. Het is derhalve niet redelijk om hieruit af te leiden dat de rente voor Lening 1 ongewijzigd zou worden voortgezet. Zie in vergelijkbare zin GC 2018-580, rechtsoverweging 4.1 tot en met 4.3. Op deze grond kan de vordering (welk onderdeel dan ook) niet worden toegewezen.

4.4 Hiernaast is door Consumenten aangevoerd dat de rente van Lening 1 ongewijzigd dient te worden voortgezet vanwege het opgewekte vertrouwen tijdens de verstrekking van Lening 2 in combinatie met de meeneemregeling. Toen is voor een periode van 2010 tot de verkoop van woning Y in 2017 de rente van Lening 1 ongewijzigd gebleven. De Commissie overweegt als volgt.

4.5 Een dergelijk beroep slaagt niet als (in dit geval) Consumenten gelet op alle relevante feiten en omstandigheden van het geval, behoorden te twijfelen aan de juistheid van de mededeling van (in dit geval) Geldverstrekker. Anders gezegd: in geval van twijfel rust op Consumenten een onderzoeksplicht. Zie hiervoor GC Kifid 2019-742 en GC Kifid 2019-788.

4.6 Bovendien sluit deze uitleg aan op de offerte zoals hiervoor onder 2.3 is geciteerd. Uit dit citaat volgt immers dat de rente voor Lening 1 in combinatie met de meeneem-regeling niet ongewijzigd blijft. Dit gegeven afgezet tegen de eerdere ervaring van Consumenten had aanleiding tot nader onderzoek dienen te zijn. Gesteld noch anderszins is gebleken dat Consumenten over dit onderdeel in de offerte zelf of via hun adviseur navraag bij Geldverstrekker hebben gedaan of, anders gezegd, hebben onderzocht of de meeneemregeling op dezelfde wijze als ten tijde van Lening 2 zou worden uitgevoerd. Het is dan ook om deze reden dat het beroep van Consumenten op het opgewekte vertrouwen niet slaagt.

4.7 De stelling van Consumenten dat als zij hadden geweten dat voor Lening 1 de markt-rente verschuldigd zou zijn, zij de offerte niet zouden hebben afgesloten, maakt dit niet anders. Het lag immers op de weg van Consumenten om nader onderzoek te verrichten. Het feit dat daartoe niet is overgegaan heeft als gevolg dat de thans door hen als negatief geduide gevolgen binnen hun risicosfeer vallen. Hier komt bij dat dit ook niet kenbaar is geweest voor Geldverstrekker, althans dit is niet op basis van het dossier gebleken.

4.8 Gelet op al hetgeen hiervoor is overwogen leidt het feit dat Geldverstrekker de gemaakte fout niet ten tijde van de meeneemregeling ter zake Lening 2 heeft ontdekt, niet tot een andere uitkomst.

4.9 De conclusie luidt dus dat de klacht ongegrond moet worden geacht en de daarop gebaseerde vorderingen dienen te worden afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vorderingen af.

Deze beslissing is genomen in een verkorte procedure als bedoeld in artikel 32 van het Reglement. De uitspraak heeft daarom de vorm van een niet-bindend advies. Tegen deze uitspraak staat geen hoger beroep open bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

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 40 van het Reglement.