Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2022-0338
(mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mr. E.H.C. Vos, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 20 oktober 2021
Ingediend door	: de heer [consument 1] en mevrouw [consument 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	: Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Datum uitspraak	: 25 april 2022
Aard uitspraak	: Bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen
Bijlage	: Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Samenvatting

De consumenten zijn in 2009 verhuisd. Nadien hebben zij hun oude woning te koop gezet en hebben zij de woning vanaf 2014 verhuurd. In 2020 is de oude woning verkocht en is de hypothecaire geldlening bij de bank afgelost. De consumenten beklagen zich erover dat de bank heeft een vergoedingsrente aan hen in rekening gebracht heeft. Volgens de consumenten is dit in strijd met de algemene voorwaarden, omdat daarin is opgenomen dat bij een verhuizing wegens verkoop geen vergoedingsrente van toepassing is. Daarnaast hebben zij gesteld dat zij jarenlang niet over de vergoedingsrente geïnformeerd zijn. De commissie is van oordeel dat de algemene voorwaarden niet zo moeten worden uitgelegd dat de consumenten daar in dit geval een beroep op kunnen doen. Bovendien zijn de consumenten bij het verstrekken van de hypothecaire geldlening over de mogelijkheid van vergoedingsrente geïnformeerd was er geen verplichting om de consumenten tussentijds over de vergoedingsrente te informeren. De vordering wordt afgewezen.

1. De procedure

1.1 De commissie beslist op basis van haar 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 bank; 4) de repliek van de consumenten en 5) de dupliek van de bank.

1.2 De consumenten zijn in deze zaak vertegenwoordigd door professioneel gemachtigde de heer ing. A.M.G. van de Nieuwenhof, RB FFP.

1.3 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.

1.4 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 hebben in 2007 de woning waarin zij woonden (hierna: woning 1) opnieuw gefinancierd. Zij hebben daartoe een hypothecaire geldlening bij de bank afgesloten, waarbij de rente voor twintig jaar is vastgezet (hierna: de hypothecaire geldlening). In de offerte is opgenomen:

"Vervroegde aflossingen
Bij een vaste rente: vervroegde aflossing van de financiering is altijd mogelijk. Als de rente voor vergelijkbare financieringen op het moment van vervroegde aflossing lager is dan de door u betaalde rente, bent u een vergoeding schuldig. Deze vergoeding dient om het renteverlies te compenseren. In een aantal situaties bent u - onafhankelijk van de rentestand - echter geen vergoeding schuldig."

In de 'Informatie Rabobank Hypotheekproducten' die bij de offerte hoort, is vermeld dat de consumenten zonder kosten extra kunnen aflossen *"bij verhuizing wegens verkoop"*.

2.2 Op de hypothecaire geldlening zijn de Algemene voorwaarden voor particuliere geldleningen 2005 van toepassing verklaard (hierna: de algemene voorwaarden). In de algemene voorwaarden is opgenomen:

*"**22. Rente voor een bepaalde periode vast***
(…)
f. De geldlening mag zonder vergoeding worden afgelost:
- bij juridische overdracht van alle registergoederen die u zelf bewoont als u tot genoegen van de bank aantoont dat alle debiteuren in verband met die juridische overdracht verhuizen. Onder juridische overdracht wordt niet verstaan de juridische levering van een aandeel in een registergoed waarin u gerechtigd bent;
(…)"

2.3 In 2009 zijn de consumenten verhuisd naar een andere woning (hierna: woning 2) en hebben zij de koop gefinancierd met een nieuwe hypothecaire geldlening van de bank, na advies van een adviseur van de bank. In het verslag van die adviseur, zoals opgenomen in het AVG-rapport dat de consumenten ontvangen hebben, is opgenomen dat woning 1 verkocht zal gaan worden.

2.4 In 2014 hebben de consumenten woning 1 aan een derde verhuurd, met toestemming van de bank. Over de periode 1 augustus 2014 tot 1 augustus 2015 is een huur-overeenkomst opgesteld. Daarin is opgenomen:

*"**Bezichtigingen***
Artikel 12
12.1 Huurder is er mee bekend, dat verhuurder het gehuurde in de verkoop heeft.
12.2 Verhuurder is gerechtigd de handelingen te verrichten die in het kader van verkoop gebruikelijk zijn (…)"

2.5 Ook na juli 2015 bleef woning 1 verhuurd. In een huurovereenkomst per 23 januari 2019 is opgenomen:

*"**Bezichtigingen***
Artikel 12
12.1 Huurder is er mee bekend, dat verhuurder het gehuurde in de verkoop kan brengen.
12.2 Verhuurder is gerechtigd de handelingen te verrichten die in het kader van verkoop gebruikelijk zijn (…)"

2.6 In 2020 hebben de consumenten woning 1 verkocht en zij hebben de hypothecaire geldlening op 8 januari 2021 afgelost. In dat kader heeft de bank een vergoedingsrente in rekening gebracht aan de consumenten. De bank heeft hen daarover geïnformeerd in de aflosnota van 31 december 2020. Oorspronkelijk bedroeg de vergoedingsrente € 25.418,85. Naar aanleiding van de klacht van de consumenten heeft de bank hierop een bedrag van € 8.807,85 in mindering gebracht. De bank was het namelijk met de consumenten eens dat zij, door het moment waarop zij geïnformeerd werden over de vergoedingsrente, niet meer in de gelegenheid waren om gebruik te maken van de vergoedingsvrije ruimte over 2020.

2.7 Op 25 november 2021 heeft een makelaar in verband met de klacht van de consumenten over de bank het volgende verklaard:

"Op 19 november jongstleden ontving ik via u het verzoek van [de consumenten] om een toelichting te geven over de verkoop van [woning 1].

Wij hebben een en ander uitgezocht en de woning is bij ons kantoor actief te koop gestaan vanaf 2011 om exact te zijn vanaf 14-02-2011 tot 11-09-2014.
Hiervoor stond de woning te koop via onze collega [een ander makelaarskantoor].
Het economisch klimaat in deze periode evenals de huizenmarkt was op dat moment niet gunstig genoeg helaas om tot een succesvolle verkoop te komen."

De klacht en vordering

2.8 De consumenten vorderen terugbetaling van de vergoedingsrente van € 16.611,- die zij betaald hebben aan de bank, te vermeerderen met wettelijke rente vanaf 8 januari 2021.

2.9 Volgens de consumenten is de vergoedingsrente onterecht in rekening gebracht, omdat uit artikel 22 lid f van de algemene voorwaarden volgt dat geen vergoeding in rekening gebracht wordt bij de verhuizing uit en overdracht van een woning die door de klant van de bank zelf is bewoond. Daar is volgens de consumenten in hun geval sprake van.

2.10 In dit kader hebben zij naar voren gebracht dat het altijd de bedoeling was om woning 1 te verkopen. Zo hebben zij woning 1 van 2007 tot en met 2020 onafgebroken in de verkoop gehad, via verschillende makelaars. In 2007 bij Rabobank Makelaardij, vanaf 2008 bij een andere makelaar, vanaf 2010 bij de makelaar die in overweging 2.7 genoemd is en vanaf 2020 bij twee andere makelaars. Toen woning 1 verhuurd werd, zijn de huurders in de huurovereenkomsten geïnformeerd dat de woning te koop stond en dat de verhuur bij verkoop van woning 1 beëindigd zou worden (zie overwegingen 2.4 en 2.5). Verder blijkt uit de aantekeningen van de adviseur voor de financiering in 2009 dat de bank wist dat de consumenten woning 1 wilden verkopen (zie overweging 2.3). In reactie op de klacht heeft de bank bovendien erkend dat het de bank in 2009 al duidelijk was dat, vanwege de courantheid van woning 1, de verkoop langere tijd in beslag zou kunnen nemen.

2.11 In artikel 22 lid f van de algemene voorwaarden wordt de term 'juridische overdracht' gehanteerd, maar in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen uit 2003 wordt de term 'juridische levering' gebruikt. Die term sluit aan bij artikel 3:84 van het Burgerlijk Wetboek (BW, zie de bijlage): voor overdracht is een titel, levering en beschikkingsbevoegdheid vereist.

2.12 In de 'Informatie Rabobank Hypotheekproducten' die bij de offerte hoort, is vermeld dat de consumenten zonder kosten extra kunnen aflossen *"bij verhuizing wegens verkoop"*. Daaruit blijkt volgens de consumenten in duidelijkere bewoordingen wat met artikel 22 lid f van de algemene voorwaarden bedoeld wordt.

2.13 In de nieuwe versie van de voorwaarden voor hypothecaire geldleningen, die in dit geval niet van toepassing is, is opgenomen dat de klant binnen een jaar na de overdracht verhuisd moet zijn. Daaruit blijkt volgens de consumenten dat de bank het kennelijk relevant acht dat de klant de woning daadwerkelijk verlaat. Dat hebben de consumenten duidelijk wel gedaan. Het is bovendien gebruikelijk dat een woning eerst verlaten wordt en daarna pas verkocht wordt.

2.14 Indien de bank een andere uitleg hanteert voor artikel 22 lid f van de algemene voorwaarden, stellen de consumenten zich op het standpunt dat de meest gunstige uitleg voor de consumenten moet worden gekozen (artikel 6:238 lid 2 BW, zie de bijlage).

2.15 Ten tweede stellen de consumenten zich op het standpunt dat de bank hen nooit geïnformeerd heeft dat er een vergoedingsrente in rekening gebracht zou worden in hun situatie. Niet in het financieringstraject in 2009 en ook niet in 2014, toen de consumenten met de bank bespraken dat zij woning 1 gingen verhuren. Als de bank de consumenten tijdig geïnformeerd had, hadden zij bijvoorbeeld jaarlijks de vergoedingsvrije ruimte kunnen aanwenden voor aflossing van de hypothecaire geldlening. Zij hadden daar namelijk voldoende liquide middelen voor.

Het verweer

2.16 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

3.1 Tussen partijen is niet in geschil dat de bank in beginsel een vergoedingsrente in rekening kan brengen bij vervroegde aflossing van de hypothecaire geldlening. Deze vergoeding dient ter compensatie van het nadeel dat de bank lijdt als gevolg van de vervroegde aflossing. De vraag die de consumenten en de bank verdeeld houdt, is of in dit geval een uitzondering van toepassing is, op grond van de algemene voorwaarden of in verband met de informatievoorziening door de bank.

Artikel 22 lid f van de algemene voorwaarden

3.2 Het relevante gedeelte van artikel 22 lid f van de algemene voorwaarden is: *"bij juridische overdracht van alle registergoederen die u zelf bewoont als u tot genoegen van de bank aantoont dat alle debiteuren in verband met die juridische overdracht verhuizen."* Bedingen in algemene voorwaarden moeten begrijpelijk en duidelijk zijn opgesteld. Bij twijfel over de betekenis van het beding, geldt de uitleg die voor de consumenten gunstig is (artikel 6:238 BW).

De commissie is van oordeel dat artikel 22 lid f van de algemene voorwaarden op zichzelf duidelijk is en dat er op zichzelf er geen twijfel bestaat over de uitleg van het beding. Artikel 6:238 BW is daarom niet van toepassing.

3.3 De vraag is echter of artikel 22 f van de algemene voorwaarden zo moet worden uitgelegd dat de consumenten daar een beroep op kunnen doen. De situatie van de consumenten is immers niet gelijk aan de standaardsituatie waarin in een kort tijdsbestek een huis te koop wordt gezet, de eigenaren verhuizen en hun hypothecaire geldlening wordt afgelost.

3.4 In de Nederlandse jurisprudentie is uitgemaakt dat bij de uitleg van een overeenkomst bepalend is welke uitleg partijen in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs aan die overeenkomst mochten geven en wat zij in dat verband redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Het gaat dan in de eerste plaats om de bedoeling van partijen.[1]

3.5 De consumenten hebben gesteld dat zij vanwege de verkoop van woning 1 verhuisd zijn. In dit kader hebben zij naar voren gebracht dat zij woning 1 sinds 2007 voortdurend te koop hebben aangeboden. Hierover overweegt de commissie als volgt. Het is aannemelijk dat de consumenten aanvankelijk in 2009 verhuisd zijn met de intentie om woning 1 te verkopen. In 2009 heeft de adviseur van de bank zelf genoteerd dat de consumenten de wens hadden om woning 1 te verkopen. En over de periode van 2011 tot in 2014 heeft de makelaar van de consumenten bevestigd dat woning 1 actief in de verkoop stond (zie overweging 2.7). Over de periode voor 2011 heeft die makelaar verklaard dat woning 1 bij een andere makelaar te koop stond. In de tweede helft van 2014 zijn de consumenten woning 1 echter gaan verhuren en over de periode 2014 tot in 2020 hebben de consumenten geen onderbouwing gegeven van hun stelling dat woning 1 al die tijd te koop gestaan heeft. Bovendien zijn de teksten in de twee huurcontracten, die de consumenten overgelegd hebben, hierover wisselend. In het huurcontract uit 2014 staat dat *"de verhuurder het gehuurde in de verkoop heeft"*, maar in het huurcontract uit 2019 staat *"dat verhuurder het gehuurde in de verkoop kan brengen"*. Alles overwegende, staat voor de commissie niet vast dat woning 1 ook na 2014 te koop gestaan heeft.

3.6 Voor de vraag of de consumenten een beroep kunnen doen op artikel 22 lid f van de algemene voorwaarden, is verder het volgende relevant. De consumenten zijn in 2009 verhuisd van woning 1 naar woning 2, in 2020 is woning 1 verkocht en in januari 2021 is de hypothecaire geldlening voor woning 1 afgelost. Tussen de verhuizing uit woning 1 en de verkoop en levering van woning 1 ligt dus een periode van zo'n elf jaar.

[1] Hoge Raad 13 maart 1981, ECLI:NL:1981:AG4158 (Haviltex), te raadplegen op www.rechtspraak.nl

In die periode woonden de consumenten niet meer in woning 1, terwijl volgens artikel 22 lid f van de algemene voorwaarden een van de eisen is dat de consumenten woning 1 zelf bewonen. Bovendien is woning 1 vanaf 2014 tot in 2020 verhuurd geweest.

3.7 Gelet op al deze omstandigheden is de commissie van oordeel dat de situatie van de consumenten redelijkerwijs niet zo kan worden uitgelegd dat zij *"in verband met de juridische overdracht"* verhuisd zijn of dat er sprake is van *"verhuizing wegens verkoop"*. Het feit dat in artikel 22 lid f de term 'juridische overdracht' in plaats van 'juridische levering' gehanteerd wordt, maakt dit niet anders. Ook de tekst van de nieuwe algemene voorwaarden kan de consumenten niet baten, vanwege hetgeen in overwegingen 3.5 tot en met 3.7 besproken is. De consumenten hebben nog gewezen op een uitspraak van Rechtbank Utrecht.[2] Daarin is inderdaad opgenomen dat in die zaak geen sprake was van verkoop van het appartement of het in de verkoop zetten van het appartement. Daaruit volgt echter niet dat, als een appartement of andere woning in de verkoop gezet wordt, per definitie een beroep kan worden gedaan op artikel 22 lid f van de algemene voorwaarden. Ten aanzien van artikel 22 lid f van de algemene voorwaarden luidt de conclusie dan ook dat de consumenten daar geen beroep op kunnen doen.

Informatievoorziening

3.8 De consumenten hebben zich bovendien op het standpunt gesteld dat de vergoedingsrente niet van toepassing is omdat zij in hun contacten met de bank nooit geïnformeerd zijn dat een vergoedingsrente van toepassing zou zijn. Als zij hier wel over geïnformeerd zouden zijn, hadden zij de lening vervroegd kunnen aflossen op basis van de jaarlijkse vergoedingsvrije ruimte.

3.9 De consumenten zijn in 2007 akkoord gegaan met de hypothecaire geldlening. In de offerte en de bijbehorende algemene voorwaarden zijn zij geïnformeerd over de omstandigheden waarin een vergoedingsrente in rekening gebracht wordt. Niet gesteld en ook niet gebleken is dat er nadien aanleiding was om de regelingen omtrent vergoedingsrente met de consumenten te bespreken. Vóór 2020 was aflossing van de hypothecaire geldlening immers nog niet concreet aan de orde, zodat geen adviesgesprek hierover plaatsgevonden heeft.

[2] Rechtbank Utrecht 4 maart 2009, ECLI:NL:RBUTR:2009:BH4785.

Voor zover de consumenten zich beklagen over de informatievoorziening in de contacten eind 2020 voor de financiering die zij voor woning 3 afgesloten hebben, is relevant dat de bank hen al gecompenseerd heeft voor de het feit dat zij in 2020 geen gebruik gemaakt hebben van de vergoedingsvrije ruimte. Het klachtonderdeel over de informatievoorziening kan dan ook niet tot toewijzing van de vordering leiden.

3.10 Ten overvloede merkt de commissie nog het volgende op over de informatie-voorziening. De bank heeft een inventarisatieformulier uit 2009 overgelegd, ten behoeve van de financiering die de consumenten voor woning 2 afgesloten hebben. Hierin is ten aanzien van de gewenste verkoop van woning 1 opgenomen *"Klant is op de hoogte van het feit dat dan evt. vergoedingsrente van toepassing is. Klant verwacht dat dat dan niet aan de orde zal zijn omdat hij anticipeert op een renteverhoging."* De consumenten hebben gesteld dat zij dit inventarisatieformulier nooit ontvangen hebben, maar ook als dat zo is, neemt dat niet weg dat het op basis van deze vastlegging aannemelijk is dat de adviseur en de consumenten in 2009 over een vergoedingsrente gesproken hebben.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is een bindend advies. Tegen deze uitspraak kunt u beroep instellen bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening als wordt voldaan aan de vereisten van regel 7 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Voor het instellen van beroep geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Het reglement van de commissie van beroep en meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van vergissingen in de uitspraak zoals schrijffouten, een verkeerde naam/datum of rekenfouten. De beslissing van de geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Binnen een maand na de verzenddatum van de uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen om de uitspraak aan te vullen als u vindt dat de geschillencommissie niet heeft beslist over alle onderdelen van uw vordering. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de geschillencommissie in haar uitspraak niet uitdrukkelijk al uw argumenten, ter onderbouwing van uw vordering, heeft behandeld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het reglement van de geschillencommissie, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Bijlage - Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Burgerlijk Wetboek

*"**Artikel 3:84***

1. Voor overdracht van een goed wordt vereist een levering krachtens geldige titel, verricht door hem die bevoegd is over het goed te beschikken.
(…)"

*"**Artikel 6:238***
(…)
2. Bij een overeenkomst als bedoeld in de artikelen 236 en 237 moeten de bedingen duidelijk en begrijpelijk zijn opgesteld. Bij twijfel over de betekenis van een beding, prevaleert de voor de wederpartij gunstigste uitleg."