Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2022-0063
(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. K. van Oort, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 4 oktober 2021
Ingediend door	: De consument
Tegen	: Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen Rabobank
Datum uitspraak	: 1 februari 2022
Aard uitspraak	: Bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen

Samenvatting

Vergoedingsrente. De consument is van mening dat Rabobank onterecht vergoedingsrente bij hem in rekening brengt vanwege het vervroegd aflossen van zijn hypothecaire geldlening. De consument heeft de Rabobank ervan op de hoogte gesteld dat hij zijn woning zou gaan verhuren aan zijn dochter en Rabobank heeft nagelaten hem er op dat moment op te wijzen dat dit mogelijk financiële consequenties zou kunnen hebben. Naar het oordeel van de commissie is geen sprake van schending van de zorgplicht en mag Rabobank de vergoedingsrente in rekening brengen bij de consument. 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 consument; 2) het verweerschrift van Rabobank; 3) de repliek van de consument en 4) de dupliek van Rabobank.

1.2 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.

1.3 De consument en Rabobank 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 juli 2005 hebben partijen een overeenkomst gesloten met betrekking tot de hypothecaire geldlening voor de aankoop van een woning (hierna: de woning).

In de overeenkomst is – voor zover relevant – het volgende bepaald:

*"(…) **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. (…)"*

2.2 Op deze overeenkomst zijn (onder meer) de Algemene voorwaarden voor particuliere geldleningen van de Rabobank 2005 van toepassing verklaard (hierna: de algemene voorwaarden). Artikel 22 van de algemene voorwaarden bepaalt voor zover relevant het volgende:

"(…) d. U bent bij vervroegde aflossing een vergoeding verschuldigd, als op het moment van de vervroegde aflossing de rekenrente lager is dan de door u verschuldigde rente.
De vergoeding is gelijk aan het verschil tussen de door u over de geldlening verschuldigde rente en de rekenrente, berekend over het vervroegd af te lossen bedrag over de periode vanaf het moment van vervroegde aflossing tot de einddatum van de geldende rentevastperiode. Het berekende bedrag wordt contant gemaakt op een door de bank te bepalen wijze. De vergoeding dient tegelijk met de vervroegde aflossing te worden betaald.
(…)
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. (…)"*

2.3 De consument is in mei 2011 verhuisd naar een andere woning. De woning stond vanaf dat moment leeg.

2.4 Met ingang van 1 mei 2013 heeft de consument de woning op basis van artikel 15 van de Leegstandswet aan zijn dochter (hierna: de dochter) verhuurd.

2.5 Op 30 april 2019 heeft de consument de rente op de hypothecaire geldlening voor 20 jaar vastgezet, tot 30 april 2039.

2.6 De consument heeft de woning op enig moment aan zijn dochter verkocht. De levering stond gepland op 14 juli 2021. De levering heeft op die datum uiteindelijk niet plaatsgevonden.

2.7 Per brief van 18 augustus 2021 heeft Rabobank de consument de aflosnota toegezonden. Daarbij is een vergoedingsrente van € 20.662,59 in rekening gebracht vanwege het vervroegd aflossen van de hypothecaire geldlening. Dit bedrag is door de consument onder protest voldaan.

2.8 Op 3 september 2021 is de woning uiteindelijk aan de dochter geleverd.

De klacht en vordering

2.9 De consument vordert na wijziging van eis terugbetaling van de betaalde vergoedingsrente van € 20.662,59 en een schadevergoeding van € 716,- wegens de vertraging die vanwege de in rekening gebrachte vergoedingsrente is ontstaan in de overdracht van de woning.

2.10 De consument legt hieraan het volgende ten grondslag. De consument heeft de woning in lijn met de bepalingen uit de Leegstandswet aan zijn dochter verhuurd en vervolgens in 2015 met uitgestelde levering aan haar verkocht. Hij heeft Rabobank reeds in 2012/2013 op de hoogte gesteld van het feit dat hij de woning aan zijn dochter ging verhuren en Rabobank heeft nagelaten de consument erop te wijzen dat er sprake is van een boeteclausule bij verkoop indien hij de woning voorafgaand aan de verkoop niet zelf bewoont. Rabobank heeft hierdoor niet voldaan aan haar zorgplicht. Indien de consument van de clausule op de hoogte was geweest, had hij er in 2019 niet voor gekozen om de rente voor zo'n lange periode vast te zetten. De consument kwam er vlak voor de overdracht op 14 juli 2021 achter dat er een vergoedingsrente in rekening zou worden gebracht. De consument kon dit bedrag niet ineens voldoen, waardoor de overdracht uiteindelijk pas op 3 september 2021 heeft kunnen plaatsvinden. De consument heeft gedurende deze periode wel rente moeten betalen aan Rabobank, waardoor hij schade lijdt ten bedrage van € 716,-.

Het verweer

2.11 Rabobank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

3.1 Ter beoordeling staat of Rabobank de vergoedingsrente bij de consument in rekening mocht brengen. Naar het oordeel van de commissie was Rabobank hiertoe gerechtigd en moet de vordering van de consument worden afgewezen.

3.2 Tussen partijen is niet in geschil dat de consument de woning al sinds mei 2011 niet meer zelf bewoont. Ook is tussen partijen op zichzelf niet in geschil dat de overeenkomst en de algemene voorwaarden bepalen dat Rabobank de vergoedingsrente in rekening mag brengen indien de consument de woning op het moment van verkoop niet zelf bewoont. Of de woning daarbij leegstaat, is verhuurd op basis van de Leegstandswet (al dan niet met toestemming van Rabobank) of dat zijn dochter op een andere basis in de woning verblijft, is daarbij niet relevant. Anders dan de consument stelt is artikel 22 van de algemene voorwaarden ook niet in strijd met de Leegstandswet.

Het enkele feit dat een woning op grond van wettelijke bepalingen mag worden verhuurd, betekent niet dat daaraan geen financiële consequenties mogen worden verbonden. Het voorgaande leidt ertoe dat Rabobank in beginsel gerechtigd is de vergoedingsrente in rekening te brengen.

Schending zorgplicht?

3.3 De consument stelt dat Rabobank niet aan haar zorgplicht heeft voldaan, doordat zij de consument niet op het beding in de algemene voorwaarden heeft gewezen. Rabobank betwist dat zij haar zorgplicht heeft geschonden. Zij voert daartoe aan dat zij in 2019 niet wist dat de consument de woning op korte termijn zou verkopen. De woning stond op dat moment immers al sinds 2011 leeg. Daarbij heeft de consument ook op geen enkel moment advies gevraagd omtrent het kiezen van een nieuwe rentevaste periode. De zorgplicht gaat niet dusdanig ver dat Rabobank gehouden is de consument te wijzen op bepalingen uit de overeenkomst dan wel de algemene voorwaarden als op dat moment geen reden is om aan te nemen dat zich een probleem zal voordoen. In 2012/2013 was er nog geen enkele reden om aan te nemen dat de vergoedingsrente een probleem zou vormen, aldus Rabobank.

3.4 Naar het oordeel van de commissie is geen sprake van schending van de zorgplicht door Rabobank. In de overeenkomst en in de algemene voorwaarden staat duidelijk vermeld dat bij vervroegde aflossing sprake kan zijn van een vergoedingsrente. De consument heeft ingestemd met de overeenkomst en de algemene voorwaarden en heeft hier, in ieder geval bij het sluiten van de overeenkomst, kennis van kunnen nemen. De consument wordt dus geacht op de hoogte te zijn geweest van het feit dat hij mogelijk een vergoedingsrente is verschuldigd, als hij de hypothecaire geldlening vervroegd aflost en de woning op dat moment niet zelf bewoont.

3.5 Rabobank had er ook niet op bedacht hoeven zijn dat de vergoedingsrente een probleem zou kunnen worden. De woning stond op het moment dat het gesprek in 2012/2013 werd gevoerd immers al geruime tijd leeg en de consument heeft de rente in de periode 2011 tot 2019 steeds voor kortere periodes vastgezet, van 1 jaar dan wel 5 jaar. Niet blijkt dat Rabobank wist dat de consument de woning in 2019 op korte termijn wilde verkopen. Uit de eigen stellingen van de consument blijkt ook dat op dat moment onzeker was of de woning op korte termijn zou worden overgedragen aan de dochter. Indien de consument wist dat de woning op korte termijn werd overgedragen, was het ook niet aannemelijk geweest dat hij de rente voor een dergelijk lange periode had vastgezet. Daarbij komt dat gesteld noch gebleken is dat de consument op enig moment aan Rabobank advies heeft gevraagd over de keuze voor een rentevaste periode en dat Rabobank op dat moment heeft nagelaten hem te wijzen op de vergoedingsrente.

3.6 Het enkele feit dat het postadres van de consument afwijkt van het adres van de woning, maakt niet dat Rabobank dan had moeten weten dat de consument voornemens was de woning op korte termijn te verkopen.

Toepassing algemene voorwaarden?

3.7 De consument stelt zich verder op het standpunt dat toepassing van de algemene voorwaarden tot een onaanvaardbare inmenging in de persoonlijke levenssfeer van twee gezinnen leidt. Dit standpunt volgt de commissie niet. Rabobank heeft de consument niet beperkt in zijn mogelijkheden om samen te gaan wonen en de woning aan zijn dochter te verhuren dan wel te verkopen. Het enkele feit dat Rabobank hier financiële consequenties aan verbindt, maakt niet dat van enige inmenging in de persoonlijke levenssfeer sprake is.

Benadeling consument?

3.8 Anders dan de consument stelt is hij niet benadeeld door het feit dat op de overeenkomst algemene voorwaarden uit 2005 van toepassing zijn verklaard. De algemene voorwaarden uit 2018 bevatten een soortgelijke bepaling. Daarin is immers bepaald dat geen vergoedings-rente verschuldigd is indien de woning als hoofdverblijf wordt gebruikt (en wordt verkocht), waaruit volgt dat wel een vergoedingsrente is verschuldigd indien de woning niet dient als hoofdverblijf (en wordt verkocht). Rabobank heeft haar voorwaarden op dit punt aldus niet gewijzigd en de consument ondervindt geen nadeel van het feit dat de overeenkomst reeds in 2005 is gesloten.

3.9 Nu geen sprake is van de schending van een zorgplicht door Rabobank, wordt de vordering van de consument afgewezen.

3.10 De vraag of Rabobank in zijn algemeenheid bevoegd is om bij leegstand van de woning vergoedingsrente in rekening te brengen is niet relevant voor de onderhavige procedure, omdat hier geen sprake is van leegstand. Ook dit leidt dus niet tot toewijzing van de vordering van de consument.

4. De beslissing

De commissie wijst de vorderingen 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 artikel 2 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.