Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2023-0401

(prof. mr. M.L. Hendrikse, voorzitter en mr. E. Jacobs, secretaris)

Datum uitspraak	26 mei 2023
Klacht van	De consument
Tegen	Munt Hypotheken B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, verder te noemen de geldverstrekker
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Belangrijke bepalingen uit de overeenkomst en artikel 6:238 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek

Samenvatting

Hypothecaire geldlening. De consument is van mening dat de geldverstrekker onterecht de bereidstellingsprovisie in rekening heeft gebracht, omdat er sprake is van een nieuwe overeenkomst waarop de bereidstellingsprovisie niet is genoemd. De geldverstrekker is van mening dat er sprake is van een aanpassing van de oorspronkelijke overeenkomst en dat de geldverstrekker wel de bereidstellingsprovisie in rekening heeft mogen brengen. De commissie oordeelt dat het voldoende duidelijk is dat er sprake is van een aanpassing van de overeenkomst en geen nieuwe overeenkomst. De vordering van de consument wordt afgewezen.

1. Procedure

1.1 De behandelend commissie, verder te noemen de commissie, beslist op basis van het reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consument; 2) de aanvullende stukken van de consument; 3) het verweerschrift van de geldverstrekker; 4) de repliek van de consument en 5) de dupliek van de geldverstrekker.

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 de geldverstrekker 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 consument heeft via een hypotheekadviseur een hypothecaire geldlening voor de koop van een woning aangevraagd bij de geldverstrekker. Op 12 mei 2022 heeft de consument een bindend hypotheekaanbod ontvangen.

2.2 Onderdeel van dit aanbod is een overbruggingsfinanciering. Daarnaast is er de mogelijkheid om het aanbod eenmalig, maar tegen kosten te verlengen. Dit is de zogenoemde bereidstellingsprovisie (verlengingskosten). Het aanbod zou vervallen op 21 augustus 2022, maar was te verlengen tot 22 oktober 2022. Dit aanbod heeft de consument op 19 mei 2022 ondertekend teruggestuurd. Daarbij heeft de consument ook het document 'Verlenging geldigheidsduur' ondertekend teruggestuurd.

2.3 De consument heeft de geldverstrekker op 15 september 2022 geïnformeerd dat zij geen gebruik meer wilde maken van de overbruggingsfinanciering, omdat de oude woning verkocht was.

2.4 Op 19 september 2022 is daarom een nieuwe offerte uitgebracht onder hetzelfde leningnummer als het aanbod van 12 mei 2022. In dit aanbod is de bereidstellings-provisie niet genoemd. Het aanbod was geldig tot 22 oktober 2022.

2.5 Op 21 september 2022 heeft de consument het aanbod ondertekend teruggestuurd naar de geldverstrekker via de hypotheekadviseur van de consument. Op 5 oktober 2022 heeft de consument een afrekening gekregen waarop ook de bereidstellings-provisie vermeld stond.

2.6 De consument is het daar niet mee eens en heeft daarop een klacht ingediend bij de geldverstrekker. De geldverstrekker heeft de klacht afgewezen.

De klacht en vordering

2.7 De consument vordert een bedrag van € 1.802,-. Dit zijn de kosten van de bereidstellingsprovisie die de consument heeft moeten betalen. De consument vordert tevens wettelijke rente over dit bedrag vanaf 14 oktober 2022.

2.8 De consument is van mening dat de bereidstellingsprovisie niet in rekening mag worden gebracht. Hoewel de kosten wel op het eerste aanbod stonden, was dit op het tweede aanbod niet het geval. Het tweede aanbod is het aanbod waarmee de consument uiteindelijk akkoord is gegaan. De consument heeft er dus geen weet van gehad of kunnen hebben dat die kosten ook nog betaald moesten worden. De consument verwijst daarbij ook naar verschillende onderdelen uit het systeem dat bestaat tussen de adviseur en de geldverstrekker. Daarin staat ook dat het eerste aanbod is komen te vervallen.

Dit heeft de consument op zo'n manier geïnterpreteerd dat zij dacht dat de bereidstellingsprovisie niet betaald hoefde te worden. De consument vindt dat de geldverstrekker dit onduidelijk heeft gecommuniceerd en verwijst daarbij naar een uitspraak van het Kifid, te weten GC Kifid 2021-0631 (te vinden op www.kifid.nl). Als er onduidelijkheden bestaan in de overeenkomst, dan moet de overeenkomst op een voor de consument meest gunstige manier worden uitgelegd. De geldverstrekker had moeten communiceren dat de voorwaarden uit het eerste aanbod overeenkomstig van toepassing waren. Nu hij dat niet heeft gedaan, geldt de voor de consument meest gunstige uitleg.

2.9 De tussenpersoon heeft het over een bevestigingsbrief die op 22 september 2022 naar de consument is gestuurd en waarin gesproken zou zijn over de bereidstellingsprovisie. Deze brief is echter naar het oude adres van de consument gestuurd. Dat was immers het huis dat op dat moment al verkocht was en waardoor de consument geen overbruggingslening meer nodig had. De consument heeft dus geen kennis kunnen nemen van deze brief.

Het verweer

2.10 De geldverstrekker heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Waar gaat het om?

3.1 De commissie staat voor de vraag of de geldverstrekker de bereidstellingsprovisie in rekening heeft mogen brengen. De commissie oordeelt dat dit het geval is en licht hieronder toe waarom.

Is er sprake van een nieuwe overeenkomst?

3.2 De consument stelt dat er sprake is van een nieuwe overeenkomst waarop de bereidstellingsprovisie niet genoemd is. Volgens de consument hoeft zij daarom ook niet de bereidstellingsprovisie te betalen. De geldverstrekker vindt dat er sprake is van een aanpassing van de oude overeenkomst.

3.3 De commissie oordeelt dat er geen sprake is van een nieuwe overeenkomst. Dit standpunt stoelt op vier redenen. Ten eerste heeft de consument via de adviseur uitsluitend een verzoek gedaan om het overbruggingsdeel uit het aanbod te schrappen. De consument heeft zelf dus niet verzocht om een nieuw aanbod, maar om een wijziging van het aanbod. Ten tweede blijkt duidelijk uit de overeenkomst dat het leningnummer hetzelfde is in beide documenten. Dit had voor de consument een aanwijzing kunnen zijn dat er slechts sprake was van een wijziging en niet van een heel nieuw aanbod.

Ten derde was de verlengingsperiode al ingegaan, zoals in het initiële aanbod was overeengekomen. Dat zou betekenen dat de consument, als zij de overeenkomst had geannuleerd, € 500,- aan annuleringskosten moest betalen. Zoals blijkt uit het tweede aanbod zijn die niet in rekening gebracht. Er was ook geen reden voor de geldverstrekker om de bereidstellingsprovisie nogmaals op te nemen. Tot slot zou bij een nieuwe overeenkomst ook de nieuwe, hogere rente voorgesteld worden. Er zit immers een verschil in de rente die in mei gold en de rente die in september gold.

3.4 Of de gemiddeld geïnformeerde consument weet heeft van de wijziging in de rentetarieven maakt in de onderhavige klacht niet uit. De consument werd namelijk bijgestaan door een adviseur die op elk van de in randnummer 3.3 genoemde punten antwoord had kunnen geven of tenminste navraag had kunnen doen bij de geldverstrekker. Dat de consument geen navraag heeft gedaan voordat zij het aangepaste voorstel ondertekende, kan de geldverstrekker niet worden tegengeworpen. Als de consument dit wel heeft gedaan, maar de adviseur heeft de consument hierover niet of verkeerd geadviseerd, is dit niet iets dat de geldverstrekker kan worden tegengeworpen. Dat is immers een kwestie tussen de consument en de adviseur.

3.5 De consument verwijst naar interne communicatie in een systeem dat de adviseur en de geldverstrekker gebruiken. Dit systeem is doorgaans niet voor consumenten toegankelijk en ook niet voor consumenten bedoeld. Het maakt bovendien geen onderdeel uit van de overeenkomst tussen de geldverstrekker en de consument. De consument kan dan ook geen rechten ontlenen aan dit systeem. De geldverstrekker en de adviseur interpreteren de termen in het systeem kennelijk verschillend. Wat daar ook van zij, dit is een situatie die eventueel tussen de adviseur en de geldverstrekker opgelost moet worden. Uit de onderdelen die wel tot de overeenkomst behoren, had voor de consument voldoende duidelijk moeten zijn dat het gaat om een aangepaste overeenkomst en geen nieuwe overeenkomst, zoals in randnummer 3.3 al is overwogen.

3.6 Aangezien er sprake is van een aanpassing van de oorspronkelijke overeenkomst en dus geen nieuwe overeenkomst, is ook de bereidstellingsprovisie van toepassing. De geldverstrekker hoefde de consument daarover, nu de termijn waarover de bereidstellingsprovisie betaald moest worden al was ingegaan, niet nogmaals te informeren.

Is er sprake van een uitleg contra proferentem?

3.7 De consument is van mening dat de overeenkomst in het voordeel van de consument moet worden uitgelegd nu er een geschil bestaat over deze uitleg. De geldverstrekker meent dat dit aan de orde is. De commissie is van oordeel dat de contra proferentem-regel in dit geval niet van toepassing is. Zij licht dit hieronder toe.

3.8 Artikel 6:238 lid 2 tweede zin van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat bij twijfel over de betekenis van een beding in een consumentenovereenkomst de voor de consument meest gunstige uitleg prevaleert. De consument klaagt niet over het feit dat er in de oorspronkelijke overeenkomst een beding is opgenomen dat inhoudt dat de consument een bedrag verschuldigd is als het aanbod van de geldverstrekker verlengd wordt. De consument klaagt erover dat dit beding niet is opgenomen in de gewijzigde overeenkomst. Kennelijk was de betekenis van het beding in beginsel wel duidelijk. Nu, zoals in randnummer 3.3 ook is overwogen, duidelijk is dat de verlengingsdatum al verstreken was en er geen nieuwe overeenkomst is, moet het voor de consument duidelijk geweest zijn dat zij al een bedrag zou moeten betalen. Er is dan ook geen sprake van een beding waarover twijfel over de uitleg bestaat. De contra proferentem-regel is dan ook niet van toepassing.

Heeft de geldverstrekker het verkeerde adres gebruikt?

3.9 Tot slot wijst de consument er nog op dat de brief waarin wel over de bereidstellingsprovisie wordt gesproken naar het verkeerde adres is gestuurd. Hoewel dit een probleem is dat door de geldverstrekker voorkomen had kunnen worden – het was namelijk duidelijk dat de consument verhuisd was – is daarmee niet gezegd dat de bereidstellingsprovisie is komen te vervallen. Zoals gezegd was vanaf de oorspronkelijke offerte al duidelijk dat de bereidstellingsprovisie betaald zou moeten worden als de verlengingsperiode in zou gaan. Die periode is ingegaan en de consument had dus, ongeacht of zij de brief van de geldverstrekker na het aangepaste aanbod heeft ontvangen, moeten weten dat zij de bereidstellingsprovisie verschuldigd was.

Conclusie

3.10 De commissie concludeert op basis van het voorgaande dat de geldverstrekker de bereidstellingsprovisie in rekening heeft mogen brengen. De klacht is daarom ongegrond en de vordering wordt afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is bindend. Of u tegen deze uitspraak beroep kunt instellen, kunt u nalezen in regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2022, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten. In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot 6 weken na de dag van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen 2 weken na verzending van de uitspraak kunt u schriftelijk verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 2 weken na verzending van de uitspraak schriftelijk verzoeken de uitspraak aan te vullen als u vindt dat niet op alle onderdelen van uw vordering is beslist. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de Geschillencommissie Kifid niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het Reglement Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 april 2022, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999
Website: www.kifid.nl

Bijlage - Relevante bepalingen de wet en uit de overeenkomst

De verlening van de geldigheidsduur

Verlenging geldigheidsduur

Met dit formulier verlengt u de geldigheidsduur van uw hypotheekaanbod met (maximaal) 2 maanden. U maakt hiervan gebruik als de hypotheekakte niet vóór ***21 augustus 2022*** *kan passeren.*

(…)

Voorwaarden voor de verlenging

(…)

3. U betaalt € 500 annuleringskosten als de hypotheekakte niet op tijd passeert of als u het hypotheekaanbod na ***21 augustus 2022*** *annuleert. (…)*

4. U betaalt bereidstellingsprovisie als de hypotheekakte na ***21 augustus 2022*** *passeert én op dat moment de hypotheekrente bij MUNT voor vergelijkbare leningen hoger is dan de rente in uw hypotheekaanbod. De bereidstellingsprovisie bedraagt 0,25% per maand over de hoofdsom van uw hypotheek en wordt per dag berekend over de periode tussen* ***21 augustus 2022*** *en de passeerdatum van uw hypotheek. De maximale bereidstellingsprovisie voor uw hypotheek is* ***€ 2.148,46****. U kunt dit bedrag niet meefinancieren met de hypotheek.*

(…)

Artikel 6:238 lid 2 BW

Bij een overeenkomst als bedoeld in de artikelen 235 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.