Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2022-0186
(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter, mr. E.L.A. van Emden, mr. dr. M.D.H. Nelemans, leden en mr. K. van Oort, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 7 oktober 2021
Ingediend door	: De consumenten
Tegen	: Oosteroever Hypotheken B.V. gevestigd te Rotterdam, verder te noemen de geldverstrekker
Datum uitspraak	: 10 maart 2022
Aard uitspraak	: Bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen

Samenvatting

De consumenten stellen zich op het standpunt dat de voorwaarden uit de offerte en de bijbehorende clausule met betrekking tot hun hypothecaire geldlening tegenstrijdig zijn en dat zij erop mochten vertrouwen dat de bepaling uit de offerte, die voor hun het meest gunstig is, van toepassing is. De commissie is van oordeel dat, hoewel de bepalingen in de offerte inderdaad tegenstrijdig zijn, uit de hypotheekakte duidelijk volgt welke rente op de overeenkomst van toepassing is. De vordering van de consumenten wordt om die reden 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) 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 geldverstrekker wordt in de procedure vertegenwoordigd door Quion Hypotheek-begeleiding B.V., in de persoon van [naam].

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 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 Op 6 augustus 2021 heeft de geldverstrekker de consumenten een offerte toegezonden voor het verhogen van een hypothecaire lening (hierna: de offerte). Daarbij is de consumenten een hypothecaire lening aangeboden tegen een rentepercentage van 2% met een rentevastperiode van 20 jaar.

2.2 In deze offerte is voor – zover relevant – het volgende bepaald:

"(…) ***1.1 De uitgangspunten***
(…)
- *U wilt de Profijt Voorwaarden;*

(…)
1.6 Kan de aangeboden rente in de offerte nog veranderen?
Is de rente op het moment dat u de hypotheekakte bij de notaris tekent lager dan de rente in de offerte? Dan krijgt u van ons automatisch de lagere rente. Is de rente op een ander moment lager? Dan krijgt u deze lagere rente niet.
(…)
Als u de offerte ondertekent, verklaart u daarmee dat u alle voorwaarden en andere documenten heeft gekregen, heeft begrepen en akkoord bent met alle voorwaarden, overeenkomsten en andere bijlagen. Al deze voorwaarden en documenten horen bij de afspraken die wij maken over deze lening. Hieronder staan de documenten die u moet lezen:
(…)
- *Profijt-clausule PV0610-S (…)"*

2.3 Onder punt twee van profijt-clausule PV0610-S (hierna: de profijtclausule) is voor zover relevant het volgende bepaald:

"De in de offerte aangeboden rente geldt ongeacht de hoogte van de door de geldverstrekker aangeboden rente op de datum van passeren."

2.4 Op 8 september 2021 is de hypotheekakte bij de notaris ondertekend. De rente was op dat moment gedaald naar 1,7%. In de hypotheekakte is – voor zover relevant – het volgende bepaald:

"(…) Terugbetaling van de hoofdsom en betaling van de rente (…) dient in achtereenvolgende hiervoor vermelde tijdvakken te geschieden door middel van annuïteiten (…).
Deze annuïteiten zijn, op basis van de thans geldende rente, elk groot ***vijfhonderdvijfendertig euro en vijfennegentig cent (€ 535,95 per maand)****.*
(…)
Over de hoofdsom of het niet afgeloste gedeelte van de hoofdsom is geldnemer aan geldverstrekker een rente verschuldigd van ***twee procent (2,00%) per jaar****.*

(…)
In de offerte, die ten grondslag heeft gelegen aan deze akte, is sprake van de Solide Koers Annuïteitenhypotheek-clausule PV0610-S. De bepalingen van deze clausule worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken. (…)"

De klacht en vordering

2.5 De consumenten vorderen dat op de hypothecaire lening gedurende de gehele looptijd van 20 jaar de lagere rente van 1,7% van toepassing wordt verklaard.

2.6 De consumenten leggen hieraan het volgende ten grondslag. Artikel 1.6 van de offerte en artikel 2 van de profijtclausule zijn tegenstrijdig. Artikel 1.6 van de offerte bepaalt dat de consumenten automatisch een lagere rente krijgen, indien de rente op het moment van tekenen van de hypotheekakte lager is dan de rente in de offerte. Nu de rente op het moment van tekenen van de hypotheekakte lager was dan de rente in de offerte, hebben de consumenten recht op die lagere rente. In de profijtclausule staat weliswaar dat de in de offerte aangeboden rente geldt ongeacht de hoogte van de rente op het moment van passeren, maar nergens in de offerte of in de clausule is vermeld dat deze bepaling geldt in plaats van artikel 1.6. Nu de voorwaarden op dit punt onduidelijk zijn, mochten de consumenten verwachten dat zij recht hadden op de lagere rente.

Het verweer

2.7 De geldverstrekker heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consumenten. Voor zover van belang zal de commissie daarop hierna ingaan.

3. De beoordeling

3.1 Ter beoordeling staat of de consumenten recht hebben op de lagere rente die gold ten tijde van het tekenen van de hypotheekakte. De commissie is van oordeel dat de consumenten daarop geen recht hebben. Daartoe is het volgende van belang.

3.2 De geldverstrekker betwist niet dat sprake is van tegenstrijdige bepalingen, maar stelt zich op het standpunt dat de punt 2 van de profijtclausule prevaleert boven artikel 1.6 van de offerte.

3.3 Met betrekking tot de tussen partijen gesloten overeenkomst gelden de afspraken die in de offerte en de daarop van toepassing verklaarde voorwaarden zijn gemaakt. Bij tegenstrijdige bepalingen, zoals in het onderhavige geval, geldt bij twijfel over de betekenis van een beding op grond van artikel 6:238 lid 2 Burgerlijk Wetboek (BW) de voor de consumenten gunstigste uitleg.

3.4 De afspraken die tussen partijen zijn gemaakt zijn in het onderhavige geval echter eveneens vastgelegd in een notariële akte, zijnde de hypotheekakte. Deze akte is een authentieke akte als bedoeld in artikel 156 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv). Op grond van artikel 157 lid 2 Rv levert een authentieke akte tussen partijen onderling dwingend bewijs op van de afspraken die tussen partijen zijn gemaakt.

3.5 Uit hetgeen hiervoor onder 2.4 is overwogen blijkt dat in de hypotheekakte expliciet is vermeld dat de consumenten een rente zijn verschuldigd van 2% per jaar. Daarbij is tevens vermeld welk bedrag de consumenten maandelijks af dienen te lossen. De consumenten wisten daardoor dus, althans hadden dit kunnen en moeten weten, welk rentepercentage op de overeenkomst van toepassing is en zijn hiermee middels het ondertekenen van de hypotheekakte akkoord gegaan.

3.6 Nu de hypotheekakte zoals hiervoor is overwogen dwingende bewijskracht heeft, staat vast dat partijen een rente van 2% per jaar zijn overeengekomen. Dat in de offerte en de hierop van toepassing zijnde profijtclausule hieromtrent tegenstrijdige bepalingen zijn opgenomen is op zichzelf juist, maar de afspraken uit de hypotheekakte dateren van na die datum en prevaleren gezien het voorgaande boven de afspraken uit de offerte. Daarmee is niet langer sprake van onduidelijke voorwaarden, omdat uit de hypotheekakte duidelijk blijkt welke afspraken partijen omtrent de rente hebben gemaakt. Indien de consumenten op dat moment van mening waren dat zij recht hadden op de lagere rente, hadden ze daar op dat moment vragen over moeten stellen. Dit hebben zij niet gedaan en zij hebben de hypotheekakte zonder voorbehoud ondertekend. Dit betekent dat de rente zoals die in de hypotheekakte is vastgelegd op de overeenkomst van toepassing is en dat de consumenten gehouden zijn een rente van 2% per jaar te voldoen.

3.7 De commissie overweegt ten overvloede dat van de geldverstrekker wel verwacht mag worden dat zij duidelijke voorwaarden hanteert en dat haar voorwaarden uit de offerte en eventuele van toepassing zijnde clausules niet innerlijk tegenstrijd aan elkaar zijn, zoals in het onderhavige geval wel het geval is. De commissie begrijpt de onvrede van de consumenten op dit punt, maar dit leidt er – gezien het feit dat de hypotheekakte hieromtrent duidelijkheid biedt – niet toe dat zij recht hebben op de lagere rente. De vordering wordt dan ook afgewezen.

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 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.