Uitspraak Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening nr. 2023-0024

(mr. C.A. Joustra, voorzitter, mr. dr. S.B. van Baalen, prof. mr. drs. C.M.D.S. Pavillon, W.J. Steenhoven, F.R. Valkenburg AAG RBA, leden en mr. H.C. Dobbelaar-ten Cate, secretaris)

Beroepschrift ontvangen op	28 november 2022
Ingediend door	mevrouw mr. [consument 1] en de heer [consument 2], verzoekers in beroep, hierna te noemen respectievelijk consument 1 en consument 2, dan wel tezamen de consumenten
Tegen	ABN AMRO Hypotheken Groep B.V. h.o.d.n. Florius, gevestigd te Amsterdam, verweerster in beroep, hierna te noemen de bank
Datum uitspraak	24 mei 2023
Aard uitspraak	bindend advies
Uitkomst	beroep ten dele gegrond

Samenvatting

Vergoedingsvrije aflossing van een hypothecaire geldlening. De consumenten hebben een hypothecaire geldlening van € 1,3 miljoen gesloten voor de aankoop van een onroerend goed, bestaande uit onder meer twee woonhuizen, schuren en weiland. Zij hebben in 2013 een deel van het onroerend goed verkocht en met de verkoopopbrengst is de lening gedeeltelijk afgelost. De levering van het verkochte gedeelte heeft echter pas in 2022 plaatsgevonden. Vervolgens hebben de consumenten (het resterende deel van) de lening overgesloten bij een andere geldverstrekker. Zij zijn van mening dat de bank ter zake van deze oversluiting/aflossing geen vergoedingsrente in rekening mag brengen. De Commissie van Beroep is echter van oordeel dat de aflossing in 2022 niet het gevolg is van de verkoop in 2013. De Commissie van Beroep ziet in de bijzondere omstandigheden van het geval aanleiding de vordering van de consumenten deels toe te wijzen.

1. De procedure in beroep

1.1 Bij een op 28 november 2022 gedateerd beroepschrift hebben de consumenten bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening (hierna: de Commissie van Beroep) beroep ingesteld tegen een uitspraak van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening (hierna: de Geschillencommissie) van 18 oktober 2022 (dossiernummer [nummer 2], gepubliceerd onder nummer 2022-0879).

1.2 Het verdere verloop van de procedure blijkt uit:
- het op 25 januari 2023 ontvangen verweerschrift van de bank
- de mondelinge behandeling van het beroep op 13 februari 2023 en de daarbij overgelegde pleitnota van de consumenten.

1.3 Bij de mondelinge behandeling op 13 februari 2023 is consument 1 verschenen. De bank werd vertegenwoordigd door [naam 1] en mr. [naam 2], beiden werkzaam bij de bank.

2. De procedure bij de Geschillencommissie

Voor het verloop van de procedure bij de Geschillencommissie verwijst de Commissie van Beroep naar de uitspraak van de Geschillencommissie van 18 oktober 2022.

3. De feiten

3.1 De Commissie van Beroep gaat uit van de feiten die de Geschillencommissie heeft vermeld in de uitspraak onder 2.1 tot met 2.6. De feiten zijn niet betwist en worden voor zover nodig aangevuld met enkele andere feiten die tussen partijen vaststaan. Kort gezegd gaat het om het volgende.

3.2 De consumenten hebben in 2006 een hypothecaire geldlening voor een bedrag van € 1.300.000,- afgesloten met een rechtsvoorganger van de bank.

3.3 In de hypotheekakte van 2 februari 2007 is het onderpand als volgt omschreven:

> ***"ONDERPAND***
> *1. twee woonhuizen met erf, grond en verder aanbehoren, alsmede een rietgedekte schuur met paardenboxen, een pannen-gedekte schuur, een buitenbak, een kippenschuur, een dubbele garage met open berging, een kuilplaat, weiland en een haventje staande en gelegen aan de [straat 1] [nummer 1]A en [nummer 1]B te [plaats 1], kadastraal bekend gemeente [plaats 1], sectie D, nummer 140 (…);*
> *2. een perceel weiland gelegen nabij [straat 1] [nummer 1]A te [plaats 1], kadastraal bekend gemeente [plaats 1], sectie D, nummer 110 (…);*
> *met alle daaraan aan te brengen verbeteringen en toevoegingen, de registergoederen sub 1 en 2 hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk ook te noemen: het verbondene.*
> *(…)"*

3.4 In de akte van geldlening is ten aanzien van vervroegde aflossing van de hypothecaire geldlening de volgende bepaling opgenomen:

> *"Artikel 4*
> *Indien ten tijde van een onverplichte vervroegde aflossing als bedoeld in artikel 6 van de hierna te noemen Algemene Voorwaarden de rente van de onderhavige lening hoger is dan de bij de schuldeiseres alsdan geldende rente voor nieuwe hypothecaire geldleningen met een vergelijkbare aflossingsmethodiek en een duur gelijk aan de restant looptijd van de onderhavige lening, zal de vergoeding worden vastgesteld op de contante waarde van het verschil tussen eerstbedoelde en laatstbedoelde interest, te berekenen over het onverplicht af te lossen bedrag tot de overeengekomen einddatum der lening. (…)*
>
> *Geen vergoeding is echter verschuldigd:*
> *(…)*
> *- indien en voorzover de lening wordt afgelost tengevolge van verkoop van de verbonden goederen, waarbij de goederen daadwerkelijk juridisch en feitelijk worden geleverd;*
> *(…)"*

3.5 In 2013 hebben de consumenten een gedeelte van het onderpand verkocht aan de heer [naam 3] voor een bedrag van € 900.000,-. Het ging hierbij om de verkoop van twee woonbestemmingen en een onbepaald perceel grond. Direct na de verkoop in 2013 zijn de twee woonbestemmingen aan [naam 3] geleverd, maar het perceel grond nog niet.

3.6 Naar aanleiding van deze verkoop hebben de consumenten een bedrag van € 800.000,- afgelost op hun hypothecaire lening bij de bank. Voor deze aflossing heeft de bank geen vergoeding wegens vervroegde aflossing aan de consumenten in rekening gebracht.

3.7 De levering van het onbepaalde perceel grond aan [naam 3] heeft in februari 2022 plaatsgevonden nadat middels een vaststellingsovereenkomst tussen de consumenten en [naam 3] de erfgrenzen van het perceel definitief waren vastgelegd. In de tussentijd hebben de consumenten twee monumentale schuren (onderdeel uitmakend van de omschreven registergoederen onder 1 in de hypotheekakte (hiervoor onder 3.3)) verbouwd. Deze panden hebben een woonbestemming, een nieuw kadastraal perceel en een nieuw adres gekregen, te weten [straat 1] [nummer 1]c.

3.8 In het voorjaar van 2022 hebben de consumenten besloten de lening over te sluiten bij een andere geldverstrekker. Zij hebben de bank te kennen gegeven dat zij de resterende hypothecaire geldlening van € 500.000,- volledig wilden aflossen. De bank heeft de consumenten op 7 maart 2022 een definitieve terugbetaalnota toegestuurd waaruit volgt dat de consumenten vanwege deze vervroegde aflossing een bedrag van € 33.797,42 aan vergoedingsrente moeten betalen. De consumenten hebben dit bedrag onder protest aan de bank voldaan.

4. De klacht en de uitspraak van de Geschillencommissie

4.1 De consumenten vorderen van de bank terugbetaling van het door hen betaalde bedrag aan vergoedingsrente van € 33.797,42. Daarnaast vorderen zij vergoeding van de wettelijke rente over dit bedrag vanaf 18 maart 2022. Aan deze vordering leggen de consumenten, voor zover van belang, samengevat de volgende argumenten ten grondslag.
De consumenten stellen dat zij op grond van artikel 4 van de akte van geldlening geen vergoedingsrente verschuldigd zijn aan de bank. Er was in 2022 immers sprake van een aflossing ten gevolge van de verkoop en de levering van (een gedeelte van) het onderpand. De aflossing in 2022 vloeit volgens de consumenten rechtstreeks voort uit de verkoop in 2013 en de definitieve levering in 2022. Daarnaast heeft de bank tweemaal telefonisch bevestigd dat de consumenten geen vergoeding hoefden te betalen.

4.2 De Geschillencommissie heeft de vordering afgewezen en daartoe – samengevat en voor zover van belang – het volgende overwogen. De consumenten kunnen niet worden gevolgd in hun standpunt dat de aflossing in 2022 kwalificeert als een aflossing ten gevolge van de verkoop uit 2013. Hoewel [naam 3] in 2013 een koopprijs van € 900.000,- aan de consumenten heeft betaald, hebben de consumenten er om hen moverende redenen voor gekozen om destijds daarvan € 800.000,- af te lossen op hun hypothecaire geldlening. De consumenten hebben vervolgens het restant van de

hypothecaire geldlening van € 500.000,- in 2022 afgelost waarna zij de lening voor het volledige bedrag hebben overgesloten naar een andere geldverstrekker. De consumenten hebben niet, dan wel onvoldoende, aangetoond dat deze aflossing – geheel of gedeeltelijk – gedaan is uit middelen die verkregen zijn uit de koopsom die zij van [naam 3] in 2013 hebben ontvangen. De Geschillencommissie komt het voor dat de aflossing is gedaan met de lening die de consumenten hebben afgesloten bij de nieuwe geldverstrekker. Op grond van artikel 4 van de akte van geldlening is het oversluiten van een geldlening geen grond voor een vergoedingsvrije aflossing. Dat de nieuwe geldverstrekker het moederbedrijf is van de bank doet daarbij niet ter zake; er is immers sprake van verschillende juridische entiteiten.

5. De beoordeling van het beroep

Standpunten van partijen

5.1 De consumenten hebben het oordeel van de Geschillencommissie, samengevat weergegeven, op de volgende gronden bestreden. Anders dan de Geschillencommissie heeft overwogen is het beding waarop de consumenten zich beroepen niet opgenomen in de algemene voorwaarden en hebben partijen wel degelijk onderhandeld over de bepaling. De Geschillencommissie heeft ten onrechte geoordeeld dat voor vergoedingsvrije aflossing van de lening de middelen die verkregen zijn uit de koopsom moeten worden aangewend. Dit is volgens de consumenten geen vereiste voor een rechtsgeldig beroep op artikel 4 van de akte van geldlening. De geldlening is afgelost ten gevolge van de verkoop van een deel van het onderpand in 2013 en de levering daarvan in 2022 en artikel 4 dient zo te worden uitgelegd dat bij die gang van zaken geen vergoeding is verschuldigd voor de vervroegde aflossing. Daarnaast is de lening niet overgesloten naar een andere geldverstrekker; de bank en ABN AMRO Hypotheken N.V. zijn verschillende juridische entiteiten, maar het betreft dezelfde bank. Verder is de nieuwe hypotheek gevestigd op een ander onderpand. Tot slot heeft de bank telefonisch toegezegd dat de consumenten geen vergoeding verschuldigd zouden zijn.

5.2 De bank betwist dat partijen over de inhoud van artikel 4 van de akte van geldlening hebben onderhandeld. Een redelijke lezing van artikel 4 brengt volgens de bank mee dat bedoeld wordt dat bij verkoop van het onderpand met de verkoopopbrengst vergoedingsvrij mag worden afgelost. Aangezien de aflossing heeft plaatsgevonden met middelen die niet zijn verkregen door de verkoop, maar met middelen die zijn verkregen door het oversluiten van de lening naar een andere bank, is vergoedingsvrij aflossen niet toegestaan.

Kern geschil

5.3 De vraag die in deze zaak centraal staat is hoe de zinsnede “indien en voor zover de lening wordt afgelost tengevolge van verkoop van de verbonden goederen” in artikel 4 van de akte van geldlening dient te worden uitgelegd. De consumenten menen dat uit dit artikel voortvloeit dat zij ter zake van de aflossing in 2022 geen vergoeding wegens vervroegde aflossing (boeterente) zijn verschuldigd, de bank vindt van wel.

Achtergrond artikel 4

5.4 De achtergrond van het verschuldigd zijn van een rentevergoeding bij vervroegde aflossing van een hypothecaire geldlening is dat een bank wordt gecompenseerd voor het financiële nadeel dat zij lijdt. Immers, bij vervroegde aflossing loopt de bank rente-inkomsten mis. In sommige situaties maakt de bank geen aanspraak op vergoedingsrente. Zo is het vaak toegestaan om jaarlijks een bepaald bedrag (bijvoorbeeld 20% van de lening) vergoedingsvrij af te lossen. Een andere situatie waarin banken veelal geen vergoedingsrente eisen, is als de woning wordt verkocht en de lening met de opbrengst wordt afgelost. Op die laatste situatie ziet de zinsnede van artikel 4 van de akte van geldlening waarover partijen van mening verschillen.

Maatstaf voor uitleg en toepassing daarvan

5.5 In beroep staat tussen partijen vast dat artikel 4, anders dan de Geschillencommissie heeft overwogen, niet in de algemene voorwaarden is opgenomen, maar in de akte van geldlening zelf. De bepaling moet worden uitgelegd aan de hand van de (door de Hoge Raad geformuleerde) 'Haviltex-maatstaf'. Dit wil zeggen dat het bij de uitleg niet alleen gaat om de taalkundige betekenis van de bepaling, maar ook om de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan de bepaling mochten toekennen en wat zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten.

5.6 De consumenten hebben aangevoerd dat zij met de bank hebben onderhandeld over het artikel en dat de bank bekend was met de bijzondere omstandigheden waarin zij verkeerden, zoals het feit dat het een complex onderpand betrof, dat sloop en nieuwbouw moest plaatsvinden en een nieuwe woonbestemming zou worden aangevraagd en dat de consumenten voornemens waren om een deel van het onderpand te verkopen. Op grond van dit alles kan echter niet zonder meer worden geconcludeerd dat sprake is van een speciaal voor de onderhavige (bijzondere) situatie geformuleerde bepaling. De bank heeft bovendien ter zitting onweersproken gesteld dat van de 'modelakte' afwijkende bepalingen altijd als zodanig – dat wil zeggen met toevoeging van de woorden "in afwijking van…" – worden opgenomen in de akte, en dat is hier niet het geval. Het enkele feit dat partijen ten tijde van het sluiten van de overeenkomst (mogelijk) hebben gesproken over (de betekenis van) artikel 4, betekent nog niet dat de uitleg die de consumenten aan deze bepaling geven, de juiste is.

5.7 Artikel 4 van de akte van lening luidt dat geen vergoeding is verschuldigd indien en voor zover de lening wordt afgelost *ten gevolge van* verkoop van de verbonden goederen. Mede gelet op de onder 5.4 beschreven achtergrond, duidt deze formulering erop dat er voor vergoedingsvrije aflossing een (rechtstreeks) verband dient te bestaan tussen de verkoop en de aflossing en dat het dus in principe gaat om aflossing met behulp van de verkoopopbrengst. Uit artikel 4 volgt in elk geval niet dat er geen vergoeding is verschuldigd als de lening wordt afgelost ten gevolge van het oversluiten van de lening. Mede gelet op de functie van de bepaling waarbij als uitgangspunt geldt dat bij voortijdige aflossing van de lening een boeterente is verschuldigd, volgt uit wat de consumenten hebben aangevoerd niet dat zij redelijkerwijs een dergelijke uitleg aan de bepaling mochten toekennen. Omdat artikel 4 niet redelijkerwijs voor meerdere uitlegging vatbaar is, is er evenmin aanleiding om hier de contra proferentem regel toe

te passen, op grond waarvan de voor de consument gunstigste interpretatie prevaleert. De situatie dat de lening wordt afgelost ten gevolge van het oversluiten van de lening doet zich hier voor. In dit geval kon de lening bij de bank worden afgelost omdat de consumenten in 2022 de lening hebben overgesloten. De consumenten hebben aangevoerd dat deze oversluiting heeft plaatsgevonden omdat in 2022 eindelijk het in 2013 verkochte deel van het onderpand geleverd kon worden, waarna het onroerend goed kon worden getaxeerd en een nieuwe lening kon worden gesloten. Dit betekent echter nog niet dat sprake is van een aflossing ten gevolge van de verkoop. Er bestaat slechts een indirect verband tussen de verkoop en de aflossing, waarbij de aflossing niet afkomstig is uit de verkoopopbrengst. De consumenten mochten er redelijkerwijs niet op vertrouwen dat de verkoop in 2013 voldoende was om in 2022 nog in aanmerking te komen voor vergoedingsvrije aflossing.

Oversluiting bij dezelfde geldverstrekker

5.8 De stelling van de consumenten dat de lening niet is overgesloten bij een andere bank, kan niet worden gevolgd. De bank en ABN AMRO Hypotheken N.V. zijn twee verschillende rechtspersonen, ook al behoren zij tot hetzelfde concern.

Ander onderpand

5.9 Ook de stelling dat sprake is van een ander onderpand treft geen doel. De nieuwe hypotheek is gevestigd op [straat 1] [nummer 1]c. Dit is het adres dat is toegekend aan de nieuwe woonbestemming ter plaatse van de twee monumentale schuren en tevens het huidige woonadres van de consumenten. De nieuwe hypotheek ziet dus op een gedeelte van het oude onderpand.

Telefonische toezegging

5.10 De consumenten hebben tot slot aangevoerd dat de bank telefonisch zou hebben toegezegd dat er geen boeterente verschuldigd was, maar dit is door de bank betwist en door de consumenten niet feitelijk uitgewerkt noch onderbouwd (bijvoorbeeld met wie wanneer is gebeld en wat daar precies besproken is), zodat dit niet is komen vast te staan.

Tussenconclusie

5.11 Het voorgaande voert tot de tussenconclusie dat de consumenten niet kunnen worden gevolgd in hun stelling dat zij volledig boetevrij mochten aflossen.

Aflossing met restant koopsom

5.12 De consumenten hebben verder nog aangevoerd dat zij in 2013 van de bank slechts een deel van de geldlening (vergoedingsvrij) hebben mogen aflossen (namelijk € 800.000,- in plaats van € 900.000,-) en dat, naar de Commissie van Beroep begrijpt, dat zij erop mochten vertrouwen dat de aflossing in 2022, die zij in wezen deels hebben kunnen verrichten met het restant van de in 2013 ontvangen koopsom, ook vergoedingsvrij zou kunnen plaatsvinden. Ter zitting in beroep is gebleken dat de

consumenten in 2013 als gevolg van een misverstand in de veronderstelling verkeerden dat zij niet meer dan € 800.000,- vergoedingsvrij mochten aflossen. De bank heeft destijds in het kader van een verzoek van een door de consumenten ingeschakelde notaris bepaald dat dit het bedrag was dat diende te worden afgelost voor instemming met een gedeeltelijk royement van de hypotheek. De consumenten hebben echter alleen te horen gekregen dat er een bedrag van € 800.000,- diende te worden afgelost en meenden dat zij niet meer mochten aflossen. Tijdens de mondelinge behandeling heeft de bank te kennen gegeven dat het zeer waarschijnlijk is dat de bank had toegestaan dat de consumenten in 2013 de gehele verkoopopbrengst van € 900.000,- hadden mogen aanwenden voor het vergoedingsvrij aflossen van de lening. Onder deze (bijzondere) omstandigheden en gezien de ratio van artikel 4 van de akte van geldlening, is de Commissie van Beroep van oordeel dat artikel 4 voor dit geval redelijkerwijs zo moet worden begrepen dat de consumenten in 2022 alsnog het resterende bedrag van € 100.000,- (extra) vergoedingsvrij mochten aflossen. Dit betekent dat de verschuldigde vergoeding dient te worden berekend over een bedrag van € 205.000,- (€ 500.000,- min het bedrag van € 195.000,- dat zij jaarlijks maximaal vergoedingsvrij mochten aflossen en min de extra € 100.000,-) en dat de bank dus een gedeelte van het door de consumenten betaalde bedrag dient terug te betalen.

Slotsom

5.13 De slotsom is dat het beroep gedeeltelijk slaagt en dat de vordering van de consumenten deels zal worden toegewezen.

Proceskosten

5.14 De consument is in beroep deels in het gelijk gesteld. In deze uitkomst ziet de commissie aanleiding te bepalen dat de bank zal worden veroordeeld tot het vergoeden van de helft van het door de consumenten betaalde klachtgeld, dus € 250,-.

6. De beslissing

De Commissie van Beroep stelt de volgende beslissing in de plaats voor de beslissing van de Geschillencommissie:

- veroordeelt de bank tot vergoeding aan de consumenten van het verschil tussen het bedrag dat zij aan de bank hebben betaald en het bedrag van de verschuldigde rentevergoeding over € 205.000,-, te vermeerderen met de wettelijke rente over het te betalen bedrag vanaf 18 maart 2022,
- veroordeelt de bank in de gemaakte kosten, aan de zijde van de consumenten vastgesteld op € 250,- klachtgeld voor het beroep.