

## Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0553

(mr. dr. Ing. A.J. Verdaas, voorzitter mr. I.V.Th. Pril, secretaris)

|                 |                                                                                                                  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum uitspraak | 10 juli 2025                                                                                                     |
| Klacht van      | De heer [naam 1], verder te noemen consument 1, en mevrouw [naam 2], verder gezamenlijk te noemen de consumenten |
| Tegen           | Obvion N.V., gevestigd te Heerlen, verder te noemen Obvion                                                       |
| Aard uitspraak  | Bindend advies                                                                                                   |
| Uitskomst       | Vordering afgewezen                                                                                              |
| Bijlage         | Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving                                                                     |

### Samenvatting

De consumenten vinden het onredelijk dat Obvion na één jaar geen rente meer vergoedt over hun bouwdepot. Deze termijn had volgens de consumenten ook in het bindend aanbod moeten staan en niet alleen in de voorwaarden. De commissie oordeelt dat Obvion duidelijk in de aan de consumenten ter beschikking gestelde informatie heeft vermeld dat de rente over het bouwdepot na één jaar eindigt. Geen onredelijk bezwarend beding. Geen strijd met contracts- en beleidsvrijheid. De vordering is 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 consumenten; 2) de aanvullende stukken van de consumenten en 3) het verweerschrift van Obvion.
- 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 consumenten en Obvion 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 na advies en bemiddeling door een externe adviseur een hypothecaire geldlening afgesloten bij Obvion voor de bouw van een appartement. Hierbij is een deel van de hypotheek ingebracht in een bouwdepot.
- 2.2 In het bindend aanbod staat, voor zover relevant, het volgende opgenomen:

*'UW BOUWDEPOT*

*(..) Uw bouwdepot heeft een maximale looptijd van 2 jaar.' (..)*

*TIJDENS DE BOUWPERIODE*

*(..) De te ontvangen rentevergoeding brengen wij maandelijks achteraf in mindering op de te betalen rente voor uw geldlening. (..) In de algemene voorwaarden kunt u lezen hoelang deze rentevergoeding van toepassing is.'*

- 2.3 In het bindend aanbod zijn de 'Algemene Voorwaarden Obvion Woon Hypotheek versie september 2022' (hierna: de voorwaarden) van toepassing verklaard op de geldlening. In artikel 17 onder 7 van de voorwaarden staat het volgende:

*'Artikel 17 Bouwdepot*

*(..)*

*7. Over een tegoed op het bouwdepot ontvangt u maximaal 12 maanden maandelijks een rentevergoeding. De rentevergoeding is gelijk aan het rentepercentage voor de geldlening. Zijn er meer leningdelen? Dan hanteert Obvion het gewogen gemiddelde van de rentepercentages van de afzonderlijke leningdelen (inclusief overbruggingskrediet). Na 12 maanden ontvangt u geen rentevergoeding meer over het tegoed op het bouwdepot.'*

- 2.4 Met de ondertekening van het bindend aanbod, hebben de consumenten verklaard dat ze de voorwaarden hebben ontvangen, gelezen en ermee akkoord zijn gegaan.
- 2.5 Het bouwdepot is vervolgens ingegaan op 31 oktober 2023. Vanaf 31 oktober 2024 is het bouwdepot doorgelopen, maar de rentevergoeding is gestopt. Consument 1 heeft hierover geklaagd, omdat hun appartement pas in het eerste kwartaal van 2026 wordt opgeleverd. In reactie hierop heeft Obvion gewezen op de gemaakte afspraken en de klacht afgewezen.
- 2.6 Het bouwdepot had op 1 november 2024 een saldo van € 237.549,25.

*De klacht en de vordering van de consumenten*

- 2.7 De consumenten vorderen dat Obvion een schadevergoeding betaalt van € 7.500,-. Zij lichten hun vordering als volgt toe. De consumenten maken bezwaar tegen het feit dat Obvion na één jaar geen rente meer vergoedt over het bouwdepot. Dit is onredelijk, omdat het bouwdepot nog wel anderhalf jaar zal doorlopen en Obvion wel rente ontvangt over het saldo op het bouwdepot en de geldlening. Ze vragen om coulance. Verder vinden zij dat die éénjaartermijn in het bindend aanbod had moeten staan en niet in de voorwaarden. Het is pertinent onwaar dat zij door hun adviseur gewezen zijn op de éénjaartermijn. Zij ontdekten dat pas toen zij konden inloggen op de site van Obvion. Ze hebben Obvion hierover benaderd, maar Obvion is niet bereid tot verlenging van de termijn of compensatie terwijl er nog een groot bedrag in het bouwdepot staat. Dit leidt tot een groot financieel nadeel voor ze.

#### *Het verweer van Obvion*

- 2.8 Obvion heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consumenten. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

### **3. De beoordeling**

#### *Waar gaat het geschil over?*

- 3.1 Beoordeeld moet worden of Obvion de rentevergoeding over het tegoed op het bouwdepot na een jaar mocht beëindigen. De commissie is van oordeel dat zij dit mocht doen en licht dat hieronder toe.

#### *Mocht Obvion vasthouden aan de éénjaartermijn?*

- 3.2 Om te beginnen oordeelt de commissie dat Obvion en de consumenten met elkaar zijn overeengekomen dat Obvion de rentevergoeding na één jaar mocht beëindigen. Dat volgt uit de overeenkomst en de algemene voorwaarden die daarop van toepassing zijn. Obvion mocht dit ook met de consumenten overeenkomen. Het staat Obvion in beginsel vrij haar beleid te bepalen en om slechts overeenkomstig dit beleid te contracteren. Op basis van de omstandigheden van het geval kan een beroep op hetgeen is overeengekomen echter onaanvaardbaar zijn naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid (artikel 6:248 lid 2 Burgerlijk Wetboek, zie de bijlage). Bij de beoordeling van de vraag of hiervan sprake is, past de commissie, gelet op de aard van artikel 6:248 lid 2 BW, de nodige terughoudendheid toe.
- 3.3 In dit kader hebben de consumenten aangevoerd dat zij door het gemis aan rentevergoeding een groot financieel nadeel lijden. Verder hebben zij aangevoerd dat Obvion na een jaar het saldo op het bouwdepot niet renteloos zal laten staan en daarbij ook rente over de volledige geldlening ontvangt. Obvion heeft daarentegen gesteld dat zij al haar klanten gelijk wil behandelen. Als zij het verzoek van de consumenten zou inwilligen, is er sprake van ongelijke behandeling en dat is onacceptabel. Verder heeft zij aangevoerd dat volledige vergoeding van de hypotheekrente, zoals overeengekomen voor het eerste jaar, verlieslatend is. Mede gelet op deze toelichting van Obvion is de commissie van oordeel dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar is dat zij aan de consumenten, zoals overeengekomen, na één jaar geen rente meer vergoedt over het saldo van het bouwdepot.
- 3.4 De consumenten vragen ook om coulance. Coulance is echter niet rechtens afdwingbaar zodat de commissie Obvion niet kan verplichten om coulance toe te passen.

#### *Mocht Obvion volstaan met opname van het beding in de voorwaarden en een verwijzing daarnaar in het bindend aanbod?*

- 3.5 Vaststaat dat de consumenten de voorwaarden met het bindend aanbod hebben ontvangen.

De consumenten stellen dat de éénjaartermijn voor de rentevergoeding over het bouwdepot niet is opgenomen in het bindend aanbod. Op zichzelf is dat standpunt juist. In het bindend aanbod staat over de rentevergoeding alleen een verwijzing naar de voorwaarden. Obvion heeft gesteld dat zij geen (wettelijke) plicht heeft de termijn voor de rentevergoeding over het bouwdepot te vermelden in het bindend aanbod. De commissie volgt dit standpunt. Obvion, in haar rol als geldverstrekker, heeft een informatieplicht en hieraan heeft ze in dit geval voldaan door in het bindend aanbod te verwijzen naar de voorwaarden voor de termijn van de rentevergoeding en in de voorwaarden zelf de termijn van een jaar te vermelden. Obvion mocht ervan uitgaan dat de consumenten de informatie in de voorwaarden, waarin dit voldoende duidelijk staat, zouden lezen.<sup>1</sup>

*Treft Obvion een verwijt als de adviseur de consumenten niet heeft voorgelicht?*

- 3.6 De consumenten stellen niet voorgelicht te zijn door hun externe adviseur over het feit dat Obvion na één jaar geen rente meer vergoedt over het bouwdepot. Obvion heeft dit gemotiveerd betwist. Het staat daardoor niet vast dat de adviseur de consumenten hierover niet heeft voorgelicht. Maar ook als dat wel zou vaststaan, zou dat niet leiden tot een ander oordeel. Als adviseur de consumenten hier niet op heeft gewezen, treft Obvion daarvan geen verwijt. De adviseur is immers niet Obvion en Obvion is niet verantwoordelijk voor zijn advies.

*Ambtshalve toetsing*

- 3.7 Voor de beoordeling van de klacht is artikel 17 onder 7 van de voorwaarden van belang. Dit artikel is door de commissie getoetst aan het Europese en Nederlandse (consumenten)recht waarvoor ambtshalve toetsing geldt. De commissie acht het artikel niet in strijd met deze regelgeving.

## **4. De beslissing**

De commissie wijst de vordering af.

---

<sup>1</sup> Zie Geschillencommissie Kifid, nr. 2023-0757 en Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 26 februari 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:1764, rechtsoverweging 2.44, te vinden op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl)

*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 2024, te vinden op de website [www.kifid.nl/reglementen-en-statuten](http://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](http://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 2024, te vinden op de website [www.kifid.nl/reglementen-en-statuten](http://www.kifid.nl/reglementen-en-statuten).*

## **Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening**

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999

Website: [www.kifid.nl](http://www.kifid.nl)

## **Bijlage - Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving**

### **Burgerlijk Wetboek**

#### **Artikel 6:248 lid 2**

*Een tussen partijen als gevolg van de overeenkomst geldende regel is niet van toepassing, voor zover dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.*