

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-0069
(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. A.C. Bek, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 16 november 2020
Ingediend door : Consument
Tegen : Argenta Spaarbank N.V., gevestigd te Breda, verder te noemen de bank
Datum uitspraak : 27 januari 2021
Aard uitspraak : Niet-bindend advies
Uitskomst : Vordering afgewezen

Samenvatting

Tussen de consument en de bank is een geschil ontstaan met betrekking tot de door de bank te betalen rentevergoeding over het door de consument afgenomen bouwdepot over de verlengde periode van 12 maanden (na de initieel overeengekomen periode van 24 maanden). De consument heeft gesteld dat hij ook over de nieuwe periode van 12 maanden recht heeft op rentevergoeding, hetgeen door de bank is betwist. De commissie oordeelt op grond van de hypotheekofferte en de hypotheekakte dat niet is overeengekomen dat de consument ook na de initiële periode recht heeft op rentevergoeding. De commissie wijst daarom de vordering van de consument af.

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 hierbij om: 1) de klacht van de consument; 2) de aanvullende stukken van de consument; 3) het verweerschrift van de bank en 4) de repliek van de consument.
- 1.2 De commissie is van oordeel dat dit geschil zich leent voor verkorte behandeling als bedoeld in artikel 32 van haar reglement. Dit houdt in dat de uitspraak niet bindend is en dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Gebeurtenissen die tot het geschil hebben geleid

- 2.1 Op 19 juni 2019 heeft de consument samen met zijn partner een hypothecaire geldlening afgesloten bij de bank. De hypothecaire geldlening is tot stand gekomen door advies en bemiddeling van een onafhankelijk financieel adviseur.
- 2.2 In de hypotheekofferte van 26 april 2019 is, voor zover relevant, opgenomen:

“1.4 het Bouwdepot

U wilt ook een bouwdepot voor de bouw of verbouwing van uw woning. In het depot storten wij een deel van uw lening (...)

Het bouwdepot:

Bouwdepot	een nader te bepalen bedrag
Hoe lang heeft u een bouwdepot?	24 maanden
Hoeveel rente krijgt u over het bouwdepot?	Gelijk aan de rente van uw lening

Rente over uw bouwdepot

Over het geld dat in uw bouwdepot staat, krijgt u rente. Dit krijgt u vanaf de datum dat u rente over uw lening betaalt. Het bedrag dat u aan rente krijgt over uw bouwdepot, trekken we af van de rente die u over de hele lening aan ons betaalt. U vindt dit bedrag ook terug in het mutatieoverzicht dat u van ons ontvangt wanneer u uw bouwdepot gebruikt. Meer informatie over uw bouwdepot vindt u terug in de algemene voorwaarden.”

2.3 In de hypotheekakte van 19 juni 2019 is, voor zover relevant, opgenomen:

“3. Depot

In verband met de (werkzaamheden terzake van) de bouw, wijziging of uitbreiding van een als onderpand te verbinden of verbonden registergoed is geldnemer gehouden om terstond na de verstrekking van de lening, een gedeelte van de lening ter grootte van driehonderd-tweeënzeventig duizend negenhonderd vierenzeventig euro en zestien cent (€ 372.974,16) – hierna te noemen: “het depot”- in het depot te geven aan geldverstrekker.

Geldverstrekker verrekent deze verplichting met (een deel van) de vordering van geldnemer of geldverstrekker terzake van de verstrekking van de lening door deze aan geldnemer. Het depot wordt door geldverstrekker ten gunste van geldnemer geboet op een administratieve rekening ten name van geldnemer.

De vordering van geldnemer op geldverstrekker tot uitkering uit het depot kan niet aan derden worden overgedragen en/of verpand. Geldnemer geeft tot zekerheid voor de betaling door geldnemer aan geldverstrekker van het verschuldigde zijn vordering op geldverstrekker terzake van de uitkering van het depot in pand aan geldverstrekker, die dit aanvaardt.

De indepotstelling en verpanding geschieden onder de volgende bepalingen:

1. Geldverstrekker zal het depot uitbetalen in ten hoogste tien termijnen tegen overlegging van te zijnen genoegen goedgekeurde facturen.
2. Het depot dient uiterlijk drie maanden na voltooiing van de werkzaamheden in zijn geheel te zijn opgenomen, waarbij de totale looptijd maximaal verentwintig maanden is.
3. Geldverstrekker zal over het niet vrijgegeven gedeelte aan geldnemer een rente vergoeden gelijk aan de hoogte van het rentepercentage van de (deel)lening(en). De eventuele deellening “overbrugging” wordt als eerste onttrokken aan het bouwdepot, waarna de (deel)lening met de laagste rente als eerste wordt onttrokken aan het depot. Deze rente zal door geldverstrekker verrekend worden met de door geldnemer terzake de geldlening verschuldigde rente. Na het verstrijken van deze looptijd is de geldverstrekker geen rente meer verschuldigd over het depot.
4. De uit hoofde van de geldlening verschuldigde rente en aflossing zullen door geldverstrekker kunnen worden verrekend met zijn verplichting tot uitbetaling van het depot.
5. Het recht van geldnemer om zich tegenover geldverstrekker op verrekening te beroepen wordt uitgesloten; geldnemer doet hierbij uitdrukkelijk afstand van dit recht.
6. Bij het opeisbaar worden van het verschuldigde zal geldverstrekker gerechtigd zijn, zijn verplichting tot uitbetaling van het nog niet vrijgegeven gedeelte van het depot te verrekenen met het verschuldigde.”

2.4 In de hypotheekgids van de bank van augustus 2019 is, voor zover relevant, opgenomen:

“Bouwdepot geen kosten, geldigheid 24 maanden (verlengen met maximaal 12 maanden mogelijk)

(...)

Het rentetarief van het bouwdepot is gelijk aan het rentetarief dat de klant betaalt voor de hypotheek. Het rentetarief bij een marktwaarde ná verbouwing is mogelijk als de hypotheek ook wordt aangevraagd op basis van de marktwaarde na verbouwing. Het volledige bedrag komt dan in het bouwdepot, zelfs als het kleiner is dan € 25.000.”

2.5 In de hypotheekgids van de bank van februari 2020 is, voor zover relevant, opgenomen:

“Bouwdepot Geen kosten, geldigheid 24 maanden (verlengen met maximaal 12 maanden mogelijk)

Rentevergoeding bouwdepot Vergoeding over het nog niet opgenomen bedrag is gelijk aan de hypotheekrente. Na verlengen geldt geen rentevergoeding meer.

(...)

Het rentetarief van het bouwdepot is gelijk aan het rentetarief dat de klant betaalt voor de hypotheek. Het rentetarief bij een marktwaarde ná verbouwing is mogelijk als de hypotheek ook wordt aangevraagd op basis van de marktwaarde na verbouwing. Het volledige bedrag komt dan in het bouwdepot, zelfs als het kleiner is dan € 25.000.”

2.6 Op 17 oktober 2020 heeft de consument de bank per e-mail verzocht om verlenging van het bouwdepot met een periode van 12 maanden, dus tot 19 juni 2022. De bank heeft de initiële periode van 24 maanden verlengd met 12 maanden, maar heeft hierbij te kennen gegeven dat geen rentevergoeding wordt geboden over deze nieuwe periode van 12 maanden. De consument kan zich hiermee niet verenigen en heeft een klacht ingediend. Uitwisseling van standpunten tussen partijen heeft niet tot een oplossing van het geschil geleid, waarna de consument zijn klacht aan het Kifid heeft voorgelegd.

De klacht en vordering

2.7 Consument heeft gesteld dat hij er (terecht) vanuit is gegaan dat over een eventuele verlenging van de initiële periode van het bouwdepot ook een rentevergoeding zou plaatsvinden. Van belang hierbij is dat hij is geadviseerd door een financieel adviseur, die gespecialiseerd was in producten van de bank. De adviseur is er ook van uitgegaan dat rentevergoeding tot en met 36 maanden mogelijk was. Bovendien wist de bank dat de verbouwing 36 maanden zou duren en dus dat de termijn van het depot verlengd zou moeten worden. Indien de consument had geweten dat de bank geen rentevergoeding over een periode van 36 maanden zou geven, dan hadden hij en zijn partner misschien gekozen voor een andere geldverstrekker. Via informatie van bijvoorbeeld independer.nl is te zien dat de duur van een standaard nieuwbouwdepot 36 maanden is. De consument vermoedt ook dat de voorwaarden zijn gewijzigd. In de Hypotheekgids van februari 2020 staat dat de rentevergoeding van het bouwdepot gelijk is aan de hypotheekrente, wat lijkt op een versoepeling van de voorwaarden zoals vermeld in de Hypotheekgids van augustus 2019.

De consument vordert daarom rentevergoeding over het bedrag van het bouwdepot tot oplevering van de woning (uiterlijk 19 juni 2022). De consument heeft de schade begroot op € 4.000,00.

Het verweer van de bank

- 2.8 De bank heeft gemotiveerd verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Rechtsvraag

- 3.1 Aan de commissie ligt de vraag voor of de bank aan de consument een aanvullende rentevergoeding over een periode van 12 maanden dient te vergoeden. De commissie oordeelt dat dit niet het geval is en licht dit oordeel hieronder nader toe.

Beoordeling

- 3.2 De consument heeft, kort samengevat, gesteld dat hij er gerechtvaardigd op mocht vertrouwen dat hij over de verlengde periode van 12 maanden ook recht had op een rentevergoeding over het bouwdepot. De bank heeft dit betwist onder verwijzing naar de hypotheekakte, zoals geciteerd in 2.3 van deze uitspraak. Daarnaast heeft de bank gesteld dat de consument zich tot zijn adviseur moet wenden indien het adviestraject niet is verlopen zoals gewenst, omdat de bank op geen enkele wijze betrokken is geweest bij het gegeven advies.
- 3.3 De commissie stelt vast dat in de hypotheekofferte (zie 2.2 van deze uitspraak) is vastgelegd dat het bouwdepot voor een periode van 24 maanden is afgesloten. In de hypotheekakte (zie 2.3 van deze uitspraak) is vervolgens opgenomen dat over het niet vrijgegeven gedeelte van het bouwdepot een rente wordt vergoed, die gelijk is aan de hoogte van het rentepercentage van de hypothecaire geldlening. In niet mis te verstane bewoordingen is vervolgens in de hypotheekakte opgenomen dat de bank na het verstrijken van de looptijd geen rente meer is verschuldigd over het depot aan de consument. Dat de consument had verwacht dat hij over de verlengde periode ook recht zou hebben op rentevergoeding, maakt dit niet anders. Op basis van de door partijen ingediende stukken is namelijk niet komen vast te staan dat de bank wist dan wel had moeten weten dat een periode van 36 maanden was beoogd en zelfs als dit wel bekend had kunnen zijn bij de bank, dan is niet schriftelijk vastgelegd dat de bank over de nieuwe periode een rentevergoeding zal bieden; dat is eenvoudigweg niet overeengekomen. In beide hypotheekgidsen is opgenomen dat verlenging met 12 maanden mogelijk is, maar niet is opgenomen dat over deze verlenging een rentevergoeding wordt betaald.

Conclusie

- 3.4 Op grond van de voorgaande overwegingen concludeert de commissie dat de consument dan wel zijn adviseur op grond van de hypotheekofferte en de hypotheekakte had(den) kunnen weten dat alleen over de initieel overeengekomen periode van het bouwdepot een rentevergoeding zou worden geboden en dat geen rentevergoeding zou worden betaald over een eventueel verlengde periode. De commissie oordeelt daarom dat de klacht ongegrond is en wijst de vordering van de consument af.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is een niet-bindend advies, omdat deze beslissing is genomen in een verkorte procedure. Meer informatie hierover staat in artikel 32 van het reglement, te vinden op de website van Kifid (www.kifid.nl/reglementen-en-statuten). Tegen deze uitspraak staat geen hoger beroep open bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

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.