Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2022-0276
(mr. dr. D.P.C.M. Hellegers, voorzitter en mr. R.A. Blom, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 6 oktober 2021
Ingediend door	: De consument
Tegen	: Obvion N.V., gevestigd te Heerlen, verder te noemen Obvion
Datum uitspraak	: 4 april 2022
Aard uitspraak	: Bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen
Bijlage	: Obvion Hypotheek Algemene Voorwaarden versie maart 2021/ Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Samenvatting

Contractsvrijheid. Algemene Voorwaarden. Consument wil zijn hypotheek intern oversluiten en heeft hiervoor een offerte gevraagd. Onderdeel van de offerte zijn nieuwe algemene voorwaarden met een regeling voor vergoedingsvrij extra aflossen. Consument is niet akkoord met de door Obvion verstrekte offerte met de nieuwe regeling voor vergoedingsvrij extra aflossen en vordert dat Obvion de offerte alsnog in behandeling neemt zonder de aanpassing in de algemene voorwaarden. De commissie oordeelt dat Obvion niet heeft gehandeld in strijd met de wet dan wel in strijd met haar contractsvrijheid door de offerte met bijschrift niet te accepteren. Obvion is dan ook niet gehouden tot enige vergoeding.

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) het verweerschrift van Obvion; 3) de repliek van de consument en 4) de dupliek 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 consument 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 consument heeft in 2010 een hypotheek afgesloten bij Obvion.

2.2 In de periode tussen 2010 en 2021 heeft de consument diverse malen de hypotheek intern overgesloten en vervroegd afgelost. Bij het oversluiten zijn telkens nieuwe algemene voorwaarden overeengekomen.

2.3 In 2021 heeft de consument opnieuw een verzoek gedaan om zijn hypotheek intern over te sluiten omdat hij een langere rentevaste periode wenst. Obvion heeft de consument op 12 april 2021 een offerte gestuurd met het nieuwe renteaanbod. Onderdeel van de offerte is een nieuwe set algemene voorwaarden, Algemene Voorwaarden Obvion Hypotheek versie maart 2021.

2.4 De consument heeft de offerte ondertekend geretourneerd en met pen erbij geschreven dat hij onder protest akkoord gaat met de Algemene Voorwaarden Obvion Hypotheek versie maart 2021. Obvion heeft de consument laten weten dat zij de offerte met bijschrift niet accepteert en de consument gevraagd om nogmaals de originele offerte te ondertekenen.

2.5 Dit heeft de consument niet gedaan waardoor tot op heden geen nieuwe overeenkomst tot stand is gekomen.

De klacht en vordering

2.6 De consument klaagt erover dat Obvion onrechtmatig handelt door het niet accepteren van de ondertekende offerte vanwege het handgeschreven protest en vordert dat Obvion de schade die hij als gevolg hiervan lijdt, moet vergoeden. Ook vindt de consument dat het aanpassen van de vergoedingsvrije ruimte in de Algemene Voorwaarden Obvion Hypotheek versie maart 2021 onredelijk en onbillijk is.

2.7 De consument stelt dat Obvion de nieuwe overeenkomst kan aangaan, los van het feit dat hij op de ondertekende offerte handgeschreven protest heeft aangetekend tegen de Algemene Voorwaarden Obvion Hypotheek versie maart 2021.

2.8 Omdat Obvion heeft nagelaten de offerte in behandeling te nemen en er geen nieuwe overeenkomst tot stand is gekomen, betaalt de consument nog altijd een hogere rente. Dit verschil moet Obvion vergoeden.

2.9 Daarnaast blijft de consument van mening dat de Algemene Voorwaarden Obvion Hypotheek versie maart 2021 onredelijk zijn omdat hij minder ruimte krijgt om boetevrij af te lossen. De consument geeft aan dat hij expres een lening met een hoger rentepercentage heeft gesloten omdat de voorwaarden de mogelijkheid boden om een groot bedrag boetevrij af te lossen.

Het is oneerlijk dat hij al die jaren meer heeft betaald en nu toch wordt geconfronteerd met een beperkte mogelijkheid om boetevrij af te lossen.

2.10 Bovendien is de inperking van het vergoedingsvrij aflossen in strijd met artikel 6 van de Gedragscode Hypothecaire financieringen waarin staat dat de hypotheekverstrekker de hypotheeknemer in ieder geval de mogelijkheid moet geven om per kalenderjaar 10% van de oorspronkelijke hoofdsom te kunnen aflossen zonder dat hij daarvoor een boete/vergoeding moet betalen. Het artikel uit de Algemene Voorwaarden Obvion Hypotheek versie maart 2021 is in strijd met deze gedragscode.

Het verweer

2.11 Obvion heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Beoordelingskader

3.1 Voorop staat dat de hypotheekverstrekker een zekere mate van contractsvrijheid heeft. Dit betekent dat de hypotheekverstrekker in principe zelf mag bepalen of en onder welke voorwaarden hij een hypothecaire lening aangaat. Op basis van de contractsvrijheid kan een partij ook bepalen om geen overeenkomst te sluiten.[1] Dit kan anders zijn als een partij in strijd met de wet, de goede zeden of de openbare orde handelt of in strijd met de redelijkheid en billijkheid handelt.[2] De geschillencommissie is terughoudend bij een beroep op misbruik van de contracteervrijheid of de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid en stelt hoge eisen aan de aangevoerde feiten en omstandigheden en de uiteindelijke motivering.

Misbruik van de contractsvrijheid en maatstaven van redelijkheid en billijkheid

3.2 De commissie is van oordeel dat Obvion, door de offerte met bijschrift niet te accepteren, geen misbruik heeft gemaakt van haar contractsvrijheid of dat haar beslissing naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. De commissie licht haar oordeel toe.

3.3 Obvion heeft een offerte uitgebracht en deze aan de consument toegestuurd. Daarbij heeft Obvion de consument verzocht om de offerte te ondertekenen en te retourneren.

---

[1] Hoge Raad 28 oktober 2016, ECLI:NL:HR:2016:2445.
[2] Geschillencommissie Kifid 2020-572, 2021-0377 en 2021-0824.

Dat de consument vervolgens de offerte heeft geretourneerd met het bijschrift dat hij tegen de Algemene Voorwaarden Obvion Hypotheek versie maart 2021 protesteert, hoeft Obvion niet te accepteren. Obvion heeft de consument duidelijk geïnstrueerd dat zij de offerte enkel accepteert zonder bijschrift en de consument verzocht opnieuw een exemplaar te ondertekenen en aan Obvion toe te sturen. Dat de consument dit vervolgens niet heeft gedaan en er daardoor geen nieuwe overeenkomst tussen partijen tot stand is gekomen komt voor zijn rekening en risico. Het handelen van Obvion kan derhalve dan ook niet als onrechtmatig worden aangemerkt.

Algemene Voorwaarden

3.4 Omdat tussen partijen geen nieuwe overeenkomst tot stand is gekomen zijn de Algemene Voorwaarden Obvion Hypotheek versie maart 2021 niet van toepassing op de rechtsrelatie tussen Obvion en de consument. De discussie of de vergoedingsvrije ruimte voor extra aflossen wordt ingeperkt door de Algemene Voorwaarden Obvion Hypotheek versie maart 2021 en of dit onredelijk of onbillijk is, is niet van belang omdat de oude voorwaarden nog steeds van toepassing zijn op de rechtsrelatie tussen de consument en Obvion.

Slotsom

3.5 De commissie oordeelt dat Obvion niet heeft gehandeld in strijd met de wet dan wel in strijd met haar contractsvrijheid door de offerte met bijschrift niet te accepteren. Obvion is dan ook niet gehouden tot enige vergoeding.

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.

Bijlage

Obvion Hypotheek Algemene Voorwaarden versie maart 2021

Artikel 22 Wat spreken wij af over extra terugbetalen?
1. U mag per kalenderjaar zonder vergoeding per leningdeel maximaal 20% extra terugbetalen van de oorspronkelijke hoofdsom van dat leningdeel. Dit noemt Obvion de vergoedingsvrije som. Heeft u in een kalenderjaar niets extra terugbetaald, of maar een deel van dit maximale bedrag extra terugbetaald? Dan mag u de voor dat kalenderjaar toegestane (resterende) extra terugbetaling niet zonder vergoeding terugbetalen in een later kalenderjaar.
2. Er geldt mogelijk een minimumbedrag voor een (maandelijkse) extra terugbetaling. Obvion kan dit bedrag wijzigen tijdens de looptijd van de geldlening. Zie "Toelichting bij de Algemene Voorwaarden" op obvion.nl voor meer informatie.
3. Wilt u méér dan de vergoedingsvrije som van het leningdeel extra terugbetalen? Dan betaalt u aan Obvion een vergoeding over het bedrag dat deze vergoedingsvrije som overstijgt. Deze vergoeding is gelijk aan de contante waarde van het renteverlies dat Obvion lijdt over het bedrag van de overschrijding. U betaalt niet meer dan het daadwerkelijk geleden financieel nadeel dat Obvion als gevolg van uw extra terugbetaling heeft.
4. U betaalt alleen een vergoeding als het rentepercentage dat Obvion voor de resterende rentevaste periode aanbiedt op het tijdstip van ontvangst van de extra terugbetaling lager is dan het rentepercentage dat u aan Obvion betaalt.

Artikel 25 Wijziging van de leningvoorwaarden
1. Tijdens de looptijd van de geldlening kunt u overstappen naar een Obvion Woon Hypotheek of Obvion Compact Hypotheek. Overstappen naar een andere hypotheeksoort is niet mogelijk.
2. Wilt u uw hypotheeksoort wijzigen zoals omschreven in lid 1? Dan is het niet mogelijk andere aanpassingen gelijktijdig door te voeren, zoals bijvoorbeeld uw lening verhogen. Het is wel mogelijk om gelijktijdig uw hypotheeksoort te wijzigen en te kiezen voor een andere hypotheekvorm.
3. Wilt u uw leningvoorwaarden tussentijds wijzigen? Bijvoorbeeld de hypotheeksoort, de hypotheekvorm, rentepercentage of rentevaste periode? Hiervoor gelden de volgende regels: a. Bij elke wijziging worden de dan geldende Algemene Voorwaarden van Obvion van toepassing op de totale geldlening.

Gedragscode Hypothecaire Financieringen

6. Vergoeding bij extra aflossing

1. De hypothecair financier zal de consument toestaan, zonder dat deze tot betaling van enige vergoeding gehouden is, elk kalenderjaar niet cumulatief extra aflossingen te doen tot een bedrag gelijk aan tenminste tien procent van de oorspronkelijke hoofdsom van de hypothecaire financiering. Dit percentage betreft een ondergrens; het is toegestaan dat hypothecaire financiers een hoger percentage in hun voorwaarden hanteren. De hypothecair financier is bevoegd bij wijziging van het rentetype en/of de aflossingsvorm gedurende de economische looptijd van de hypothecaire financiering te bedingen dat de in de vorige zin bedoelde vergoedingsvrije aflossing tenminste tien procent van de (restant-)schuld van de hypothecaire financiering op het tijdstip van de wijziging van de voorwaarden zal bedragen.

2. Indien de consument ingeval van extra aflossingen op een hypothecaire financiering een vergoeding verschuldigd is, die berekend wordt op basis van de contante waarde van het verschil tussen de door de consument verschuldigde rente en de actuele rente, zal de hypothecair financier in het geval dat de actuele rente hoger is dan de door de consument verschuldigde rente geen vergoeding in rekening brengen. Indien de hypothecaire financier ingeval van extra aflossingen een andere methode van berekening van een vergoeding hanteert dan de in dit lid vermelde, blijft een dergelijke vergoedingsregeling onverkort van toepassing.