

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0124

(mr. dr. ing. A.J. Verdaas, voorzitter, mr. dr. D.P.C.M. Hellegers,
mr. A.M.T. Wigger, leden en mr. I.V.Th. Pril, secretaris)

Datum uitspraak	13 februari 2025
Klacht van	De consument
Tegen	Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

Zorgplicht adviseur. Beleidsvrijheid van de bank. De consument vindt het oneerlijk dat de bank na twee jaar geen rente meer vergoedt over zijn bouwdepot. Ook verwijt hij de bank dat zijn adviseur bij de bank hem niet verteld heeft dat hij hierover andere afspraken had kunnen maken. De bank betwist dit en stelt dat de consument passend geïnformeerd en geadviseerd is. De commissie oordeelt dat de tweejaarstermijn duidelijk in de door de consument ondertekende hypotheekofferte stond. Voor de bank was deze termijn ook een niet onderhandelbaar onderdeel van haar aanbod. Gelet hierop is er geen schending van de zorgplicht door de adviseur. Geen misbruik van contracts- en beleidsvrijheid door de bank. Geen oneerlijk beding. De vordering wordt 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 consument; 2) de aanvullende stukken van de consument; 3) het verweerschrift van de bank; 4) de repliek van de consument en 5) de dupliek van de bank.
- 1.2 Partijen zijn opgeroepen voor een digitale hoorzitting op 3 februari 2025. De consument nam deel aan de hoorzitting. Namens de bank nam deel: de heer [naam 1], Financieel Adviseur Wonen. De bank werd vertegenwoordigd door de heer mr. D.S. Volleberg, advocaat, kantoorhoudende te Den Haag.
- 1.3 De consument en de bank 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 na advies en bemiddeling door de bank een hypothecaire geldlening ten bedrage van € 312.800,- afgesloten voor de bouw van een appartement, waarbij is afgesproken dat dit bedrag zal worden ingebracht in een bouwdepot.

2.2 In de door de consument ondertekende hypotheekofferte van 17 april 2021 is, voor zover relevant, opgenomen:

‘Op de ingangsdatum van de lening stellen wij deze rente definitief vast. De rente op uw bouwdepot blijft de eerste twee jaar nadat wij u de lening hebben gegeven gelijk. Ook als de rente op één of meer leningdelen verandert. Twee jaar nadat wij u de lening hebben gegeven, stopt uw bouwdepot. Spreken wij met u af dat het bouwdepot na twee jaar doorloopt? Dan vergoeden wij geen rente meer over uw bouwdepot.’

Op de van toepassing verklaarde ‘algemene voorwaarden voor bouwdepots van de Rabobank 2018’ (hierna: voorwaarden bouwdepot) staat in artikel 9 onder a het volgende:

‘Wij hoeven u geen rente te betalen over het tegoed dat op de rekening staat. Dit geldt niet als wij andere afspraken met u hierover maken bij de lening voor de bouw of verbouwing van uw woning. Wij kunnen dan bijvoorbeeld met u afspreken dat wij rente betalen, maar slechts voor een bepaalde periode. Als wij rente betalen, kunnen wij deze bijschrijven op uw rekening. Wij kunnen de rente ook bijschrijven op een andere rekening die u bij ons heeft.’

2.3 Het bouwdepot is ingegaan op 24 december 2021. Vanaf 24 december 2023 is het bouwdepot doorgelopen, maar de rentevergoeding over het bouwdepot is gestopt. De consument heeft over het stoppen van de rentevergoeding geklaagd omdat de oplevering van zijn appartement pas voorzien is in het derde kwartaal van 2026. In reactie hierop heeft de bank gewezen op de gemaakte afspraken over het bouwdepot en de klacht afgewezen.

De klacht en vordering van de consument

2.4 De consument vordert dat de bank rente over het bouwdepot blijft vergoeden of een andere oplossing aanbiedt waardoor het nadeel wordt opgeheven dat hij lijdt doordat de bank geen rente meer vergoedt, zoals bijvoorbeeld een schadevergoeding van € 9.000,-, vermeerderd met wettelijke rente. De consument licht zijn vordering als volgt toe.

2.5 Hij vindt het oneerlijk dat de bank hem vanaf januari 2024 geen rente meer vergoedt over zijn bouwdepot - van nu nog - ongeveer € 200.000,-. Hij mag dit bedrag ook niet overboeken naar een spaarrekening om via die weg rente te ontvangen. Daarnaast heeft zijn adviseur bij de bank hem niet gewezen op de mogelijkheid andere afspraken te maken over de looptijd van de rentevergoeding voor zijn bouwdepot.

Dit is van belang omdat bij het aangaan van de financiering al duidelijk was dat de oplevering van zijn appartement langer dan twee jaar zou duren.

Het verweer van de bank

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

3. De beoordeling

Waar gaat de klacht over?

- 3.1 De vraag die de commissie moet beantwoorden, is of de bank de rente over het bouwdepot vanaf januari 2024 moet vergoeden. De commissie is van mening dat de bank dat niet hoeft te doen en licht dit hieronder toe.
- 3.2 Voordat de klacht inhoudelijk beoordeeld kan worden, zal de commissie eerst het meest verstrekende verweer van de bank beoordelen. De bank beroept zich er namelijk op dat de klacht geen kans van slagen heeft omdat de consument met haar is overeengekomen dat de rentevergoeding over het bouwdepot na twee jaar stopt. In lijn met eerdere uitspraken van de Geschillencommissie¹ dient de klacht dan als kennelijk ongegrond buiten behandeling te worden gelaten, aldus de bank. De commissie is van oordeel dat niet al op voorhand duidelijk is dat deze klacht leidt tot een afwijzing omdat de consument ook heeft geklaagd over het handelen van de adviseur, waarvan hij stelt dat dit onzorgvuldig is geweest.
- 3.3 Nu de commissie heeft vastgesteld dat geen sprake is van kennelijke ongegrondheid van de klacht in de zin van vraag 10 onder 6 van het reglement, kan de klacht inhoudelijk worden beoordeeld.

Indiening stukken bij repliek zonder schriftelijke toelichting

- 3.4 De consument heeft bij repliek stukken overgelegd zonder een schriftelijke toelichting van zijn standpunten. De bank heeft aangevoerd dat deze stukken buiten behandeling moeten worden gelaten omdat het enkel in geding brengen van stukken niet volstaat. De consument had duidelijk moeten maken welke (passages in de) stukken dienen ter onderbouwing van zijn stellingen. Ter zitting heeft de commissie geoordeeld dat het reglement zich er niet tegen verzet en dat de goede procesorde er niet door wordt geschaad als deze stukken worden toegelaten. Ze zijn relevant voor de behandeling van de klacht en de bank is er niet door benadeeld. Zij is immers bekend met de stukken en heeft de gelegenheid gehad om bij dupliek hierop te reageren.

¹ Zie GC Kifid nr. 2021-0069.

Geen zorgplichtschending

- 3.5 De commissie is van oordeel dat er geen sprake is van een schending van de zorgplicht. Vaststaat dat de consument op grond van de hypotheekofferte na de initiële periode van twee jaar geen recht meer heeft op een rentevergoeding over het bouwdepot. Deze afspraak is duidelijk in de hypotheekofferte vastgelegd en hiervoor heeft de consument ook getekend. Partijen zijn het met elkaar eens dat deze overeenkomst rechtsgeldig is gesloten. Daarnaast is onweersproken vast komen te staan dat de bank over de looptijd van de rentevergoeding bij een bouwdepot geen andersluidende afspraken maakt dan de overeengekomen twee jaar. Ter zitting heeft zij dit beleid toegelicht en benadrukt dat er ook geen alternatief bestaat voor een bouwdepot. Als klanten de vrijheid zouden krijgen om geld uit het bouwdepot over te maken naar een spaar- of beleggingsrekening dan bestaat het risico dat het geld niet meer gebruikt wordt voor de bouw of verbouwing van de woning en dit brengt onaanvaardbare risico's voor haar met zich mee, aldus de bank. De commissie is van oordeel dat de adviseur de (theoretische) mogelijkheid tot het maken van andere afspraken over de looptijd van de rentevergoeding voor zijn bouwdepot onbesproken mocht laten omdat het beding kennelijk voor de bank niet onderhandelbaar is.

Geen oneerlijk beding

- 3.6 Op grond van de Europese richtlijn 93/13/EEG betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten is een beding oneerlijk als het in strijd met de goede trouw het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van de partijen ten nadele van de consument aanzienlijk verstoort. Bij de beoordeling of dit zo is, worden alle omstandigheden rond de sluiting van de overeenkomst en de andere bedingen van de overeenkomst, op het moment waarop de overeenkomst is gesloten, in aanmerking genomen. Daarbij wordt rekening gehouden met de aard van de goederen of diensten waarop de overeenkomst betrekking heeft (artikel 3 lid 1 en 2).
- 3.7 Daarbij is van belang of een beding transparant is in de zin van artikel 5 van de richtlijn. Maar ook als moet worden aangenomen dat een beding niet transparant is dan is het daarmee nog niet oneerlijk. Daarvoor is noodzakelijk dat dit beding, in strijd met de goede trouw, het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van de partijen ten nadele van de consument aanzienlijk verstoort. In een bijlage bij de richtlijn is een indicatieve lijst opgenomen van bedingen die als oneerlijk kunnen worden aangemerkt. Deze lijst wordt ook wel de 'blauwe lijst' genoemd.
- 3.8 De consument vindt het oneerlijk dat in de hypotheekofferte is opgenomen dat de bank na twee jaar geen rente meer vergoedt over zijn bouwdepot. Op dit beding is de oneerlijkheidstoets van toepassing. De commissie ziet geen aanleiding te oordelen dat dit beding in strijd met de goede trouw het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van de partijen ten nadele van de consument aanzienlijk verstoort en daarmee oneerlijk is.

Het beding vermeldt duidelijk de duur van de rentevergoeding, wat transparant is², en het is naar het oordeel van de commissie niet aannemelijk dat de consument dit beding niet had aanvaard als hij hierover met de bank had kunnen onderhandelen.

Beleidsvrijheid van de bank

- 3.9 De bank heeft ter zitting toegelicht dat andere banken ook een looptijd van twee jaar hanteren en het is haar ervaring dat de meeste bouwprojecten ook binnen twee jaar eindigen. Langer dan twee jaar wil zij ook geen rentevergoeding aanbieden omdat voorkomen moet worden dat het bouwdepot dan als een verkapte spaarrekening wordt gebruikt, aldus de bank. Dat de bank hiermee misbruik heeft gemaakt van haar contracts- en beleidsvrijheid, is de commissie niet gebleken. Het beleid van de bank op dit punt is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar.

Ambtshalve toetsing

- 3.10 Voor de beoordeling van de klacht is ook artikel 9 onder a uit de voorwaarden bouwdepot van belang. Dit beding is door de commissie getoetst aan het Europese en het Nederlandse (consumenten)recht waarvoor ambtshalve toetsing geldt. De commissie acht het beding niet in strijd met deze regelgeving.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

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. 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.

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.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999

Website: www.kifid.nl

² Bedingen (moeten) steeds duidelijk en begrijpelijk zijn opgesteld.