**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2013-370 d.d. 13 december 2013**
**(prof.mr. M.L. Hendrikse, voorzitter, mr. J.W.H. Offerhaus en mr. J.Th. de Wit, leden en mr. M. Nijland, secretaris)**

## Samenvatting

Consument heeft een hypothecaire geldlening met de bank afgesloten. Hij wenst aflossingen te verrichten op de uitstaande hypotheeksom. Het exemplaar dat Consument heeft van de hypotheekakte is niet duidelijk over het percentage dat jaarlijkse boetevrij afgelost mag worden. Een aantal jaar later doet Consument navraag bij de bank. Dan blijkt dat hij jaarlijks 15% van de oorspronkelijke hoofdsom boetevrij mag aflossen. Consument vordert dat hij met terugwerkende kracht boetevrij op de hypotheeksom mag aflossen. De Commissie is van oordeel dat in de offerte van de hypothecaire geldlening in correcte, duidelijke en niet misleidende bewoordingen is opgenomen dat de schuldenaar jaarlijks tot maximaal 15% van de oorspronkelijke hoofdsom boetevrij mag aflossen. Dat betekent dat Consument in de precontractuele fase al op de hoogte had kunnen zijn van de mogelijkheid 15% van de hypotheeksom boetevrij af te lossen en wijst de vordering af.

Consument,

en

Achmea Hypotheekbank N.V. gevestigd te Apeldoorn, hierna te noemen Aangeslotene.

## 1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:
- het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- het verzoek tot geschilbeslechting d.d. 13 februari 2013;
- het verweerschrift van Aangeslotene;
- de repliek van Consument; en
- de dupliek van Aangeslotene.

De Commissie stelt vast dat tussenkomst van de Ombudsman Financiële Dienstverlening niet tot oplossing van het geschil heeft geleid en dat partijen het advies van de Commissie als bindend aanvaarden. Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op vrijdag 15 november 2013 en zijn aldaar verschenen.

## 2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

2.1. Eind juni 2001 heeft Consument tezamen met zijn partner een hypothecaire geldlening bij Aangeslotene afgesloten.

2.2. In de offerte van 20 juni 2001 is – voor zover relevant – het volgende bepaald:
"(…) U mag extra boetevrij aflossen tot maximaal 15% van de oorspronkelijke hoofdsom. (…)."

2.3. Op pagina 3 van het afschrift van de hypotheekakte, dat Consument heeft ontvangen, is het volgende ten aanzien van boetevrije aflossing opgenomen:
"De schuldenaar is bevoegd: (…)
-tot ten hoogste per kalenderjaar boetevrij af te lossen van het oorspronkelijke bedrag van de betreffende lening of het betreffende leningdeel als het een rentevast-periode van langer dan twee jaar betreft of indien sprake is van een componentrente, onverminderd hetgeen is bepaald in artikel 14 lid 1 van na te melden Algemene Voorwaarden. (…)"

2.4. In 2011 heeft Consument bij Aangeslotene geïnformeerd naar de mogelijkheid tot boetevrij aflossen op de uitstaande hypotheeksom. Aangeslotene heeft toen ontdekt dat er in voornoemd afschrift van de hypotheekakte een zinsnede was weggevallen. Vervolgens heeft zij de juiste tekst aan Consument doen toekomen:
"De schuldenaar is bevoegd: (…)
-tot ten hoogste vijftien procent (15%) per kalenderjaar boetevrij af te lossen van het oorspronkelijke bedrag van de betreffende lening of het betreffende leningdeel als het een rentevast-periode van langer dan twee jaar betreft of indien sprake is van een componentrente, onverminderd hetgeen is bepaald in artikel 14 lid 1 van na te melden Algemene Voorwaarden. (…)"

2.5. In artikel 14 van de toepasselijke Algemene Voorwaarden is het volgende bepaald:
"1. De schuldenaar heeft de bevoegdheid om naast de overeengekomen verplichte aflossingen extra aflossingen te verrichten, doch slechts op de in de hypotheekakte voor de overeengekomen aflossingen vermelde data en onder voorwaarden dat hij een maand te voren het fonds schriftelijk van de grootte van zijn voorgenomen vervroegde aflossing op de hoogte heeft gesteld. (…)
2. Bij vervroegde aflossingen in strijd met het in het vorige lid bepaalde is de schuldenaar over het bedrag der vervroegde aflossing een vergoeding ter hoogte van een in de hypotheekakte vermelde vergoeding verschuldigd, gelijk in de hypotheekakte is bepaald.(…)"

## 3. Geschil

3.1. Consument vordert dat hij met terugwerkende kracht over de periode van 2001 tot 2011 alsnog jaarlijks 15% van de oorspronkelijke hoofdsom van de hypothecaire geldlening mag aflossen.

3.2. Aan deze vordering legt Consument nakoming van de geldleningovereenkomst ten grondslag. Omdat in de hypotheekakte een zinsnede ontbrak, was Consument niet op de hoogte van de mogelijkheid boetevrije aflossingen op de hypotheeksom te doen. De aflossingsmogelijkheid is voor Consument van wezenlijk belang omdat zijn inkomen de afgelopen jaren is gedaald en hij zijn maandelijkse lasten op deze manier wil verlagen.

3.3. Aangeslotene heeft de stellingen van Consument weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

## 4. Beoordeling

4.1. De vraag die ter beantwoording ligt, is of Consument in redelijkheid op de hoogte had kunnen zijn van de mogelijkheid en de hoogte van het percentage dat hij maximaal boetevrij op de hypotheeksom mocht aflossen.

4.2. De Commissie overweegt als volgt. In de offerte van de hypothecaire geldlening is in correcte, duidelijke en niet misleidende bewoordingen opgenomen dat de schuldenaar jaarlijks tot maximaal 15% van de oorspronkelijke hoofdsom boetevrij mag aflossen (art. 4:19 lid 2 Wft). Dat betekent dat Consument in de precontractuele fase op de hoogte had kunnen zijn van de mogelijkheid 15% van de hypotheeksom boetevrij af te lossen.

4.3. Voor zover Consument geen kennis heeft genomen van de tekst in de offerte, blijkt uit de hypotheekakte op zichzelf al dat voor de schuldenaar een mogelijkheid bestaat een deel van de hypotheeksom boetevrij af te lossen. Als het voor Consument niet duidelijk was hoe groot dit gedeelte was, had het op zijn weg gelegen hierover navraag te doen bij Aangeslotene. Bovendien is in artikel 14 van de toepasselijke voorwaarden eveneens opgenomen dat de schuldenaar de bevoegdheid heeft extra aflossingen te verrichten. Gelet op het voorgaande is de Commissie van oordeel dat Consument op de hoogte had kunnen zijn van de mogelijkheid jaarlijks boetevrij op de oorspronkelijke hypotheeksom af te lossen. Dat hij vervolgens een en ander op zijn beloop heeft gelaten en pas na een aantal jaar bij Aangeslotene heeft geïnformeerd naar de mogelijkheden hiertoe, is een omstandigheid die voor zijn eigen rekening en risico dient te blijven.

4.4. Aan Consument moet worden toegegeven dat Aangeslotene niet altijd voortvarend heeft gecommuniceerd, hetgeen zij ook heeft erkend. Echter, dat kan niet tot een ander oordeel leiden.

4.5. Dit alles leidt tot de conclusie dat de vordering wordt afgewezen.

## 5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering bij bindend advies af.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van beslissingen van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Daarbij geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Op de website van Kifid vindt u praktische informatie over het instellen van beroep. Zie hiervoor kifid.nl/consumenten/wie-behandelt-mijn-klacht/4#stappen-plan.