Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2022-0879

(mr. dr. ing. A.J. Verdaas, voorzitter en mr. S.H.H. van Zandvoort, secretaris)

Klacht ontvangen op	8 juni 2022
Ingediend door	mevrouw [naam1] en de heer [naam 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	ABN Amro Hypotheken Groep B.V. h.o.d.n. Florius, gevestigd te Amersfoort, verder te noemen de bank
Datum uitspraak	18 oktober 2022
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

Vergoedingsvrije aflossing van een hypothecaire geldlening. De consumenten zijn van mening dat het de bank niet toegestaan was een vergoedingsrente in rekening te brengen toen zij hun hypothecaire geldlening volledig aflosten. Daarbij voeren zij aan dat de aflossing gedaan is ten gevolge van de verkoop van (een gedeelte van) het onderpand. De commissie is van oordeel dat niet gebleken is dat de aflossing een gevolg is van de verkoop van (een gedeelte van) het onderpand nu er sprake is van een oversluiting van de lening naar een andere hypotheekverstrekker. De vordering van de consumenten 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 consumenten; 2) de aanvullende stukken van de consumenten; 3) het verweerschrift van de bank; 4) de repliek van de consumenten; 5) de dupliek van de bank; 6) de aanvullende toelichting van de consumenten en 7) de reactie daarop van de bank.

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 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 consumenten hebben in 2006 een hypothecaire geldlening voor een bedrag van € 1.300.000,- afgesloten met een rechtsvoorganger van de bank.

2.2 In de hypotheekakte van 2 februari 2007 is het onderpand als volgt omschreven:

> ***"ONDERPAND***
> *1. Twee woonhuizen met erf, grond en verder aanbehoren, alsmede een rietgedekte schuur met paardenboxen, een pannen-gedekte schuur, een buitenbak, een kippenschuur, een dubbele garage met open berging, een kuilplaat, weiland en een haventje staande en gelegen aan [adres 1], kadastraal bekend [kadastrale aanduiding adres 1] (…);*
> *2. Een perceel weiland gelegen nabij [adres 1], kadastraal bekend [kadastrale aanduiding weiland] (…);*
> *met alle daaraan aan te brengen verbeteringen en toevoegingen, de registergoederen sub 1 en 2 hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk ook te noemen: het verbondene.*
> *(…)"*

2.3 In de akte van geldlening is ten aanzien van vervroegde aflossing van de hypothecaire geldlening opgenomen:

> *"Artikel 4*
> *Indien ten tijde van een onverplichte vervroegde aflossing als bedoeld in artikel 6 van de hierna te noemen Algemene Voorwaarden de rente van de onderhavige lening hoger is dan de bij de schuldeiseres alsdan geldende rente voor nieuwe hypothecaire geldleningen met een vergelijkbare aflossingsmethodiek en een duur gelijk aan de restant looptijd van de onderhavige lening, zal de vergoeding worden vastgesteld op de contante waarde van het verschil tussen eerstbedoelde en laatstbedoelde intrest, te berekenen over het onverplicht af te lossen bedrag tot de overeengekomen einddatum der lening.*
>
> *(…)*
>
> *Geen vergoeding is echter verschuldigd:*
> *(…)*
> *- indien en voorzover de lening wordt afgelost tengevolge van verkoop van de verbonden goederen, waarbij de goederen daadwerkelijk juridisch en feitelijk worden geleverd;*
> *(…)"*

2.4 In 2013 hebben de consumenten een gedeelte van het onderpand verkocht aan de heer [naam 3] voor een bedrag van € 900.000,-. Het ging hierbij om de verkoop van twee woonbestemmingen en een onbepaald perceel grond. Direct na de verkoop in 2013 zijn de twee woonbestemmingen aan [naam 3] geleverd.

Naar aanleiding van deze verkoop hebben de consumenten een bedrag van € 800.000,- afgelost op hun hypothecaire lening bij de bank. Voor deze aflossing heeft de bank geen vergoeding aan de consumenten in rekening gebracht.

2.5 De levering van het onbepaalde perceel grond aan [naam 3] heeft in februari 2022 plaatsgevonden nadat middels een vaststellingsovereenkomst tussen de consumenten en [naam 3] de erfgrenzen van het perceel definitief waren vastgelegd. In de tussentijd hebben de consumenten twee monumentale schuren (onderdeel uitmakend van de omschreven registergoederen onder sub 1 in de hypotheekakte) verbouwd. Deze panden hebben een woonbestemming, een nieuw kadastraal perceel en een nieuw adres gekregen, te weten [adres 2].

2.6 In het voorjaar van 2022 hebben de consumenten de bank te kennen gegeven dat zij de resterende hypothecaire geldlening van € 500.000,- volledig willen aflossen. De bank heeft de consumenten op 7 maart 2022 een definitieve terugbetaalnota toegestuurd waaruit volgt dat de consumenten vanwege deze vervroegde aflossing een bedrag van € 33.797,42 aan vergoedingsrente moeten betalen. De consumenten hebben dit bedrag onder protest aan de bank voldaan.

De klacht en vordering

2.7 De consumenten vorderen van de bank terugbetaling van het door hen betaalde bedrag aan vergoedingsrente van € 33.797,-. Daarnaast vorderen zij vergoeding van de wettelijke rente over dit bedrag per 18 maart 2022. Aan deze vorderingen leggen de consumenten de volgende argumenten ten grondslag.

2.8 De consumenten stellen dat zij op grond van artikel 4 van de akte van geldlening geen vergoedingsrente verschuldigd zijn aan de bank. Er is immers sprake van een aflossing ten gevolge van de verkoop en de levering van (een gedeelte van) het onderpand. De aflossing in 2022 vloeit volgens de consumenten rechtstreeks voort uit de verkoop in 2013 en de definitieve levering in 2022. Daarnaast zijn de consumenten van mening dat ook bij de verkoop en levering van een gedeelte van het onderpand een vergoedingsvrije aflossing mogelijk is. Immers, bij de aflossing in 2013, die eveneens voortvloeide uit de verkoop en levering van een gedeelte van het onderpand, heeft de bank evenmin een vergoeding in rekening gebracht. Er is nergens met de bank overeengekomen dat alleen bij verkoop en levering van het volledige onderpand een vergoedingsvrije aflossing mogelijk is. De bank heeft eveneens tweemaal telefonisch bevestigd dat de consumenten geen vergoeding hoefden te betalen, aldus de consumenten.

Het verweer

2.9 De bank 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 hier om?

3.1 Voor de vraag of de consumenten inderdaad recht hebben op een vergoedingsvrije aflossing van hun hypothecaire geldlening, dient de commissie twee vragen te beantwoorden. Allereerst dient de commissie zich te buigen over de vraag of er in het onderhavige geval sprake is van aflossing van de hypothecaire geldlening ten gevolge van de verkoop en levering van het onderpand. Daarnaast dient de commissie de vraag te beantwoorden of het op grond van artikel 4 van de akte van geldlening eveneens mogelijk is om vergoedingsvrij af te lossen wanneer er sprake is van de verkoop en levering van slechts een gedeelte van het onderpand. Indien de commissie beide vragen bevestigend kan beantwoorden, zijn de consumenten op grond van artikel 4 van de akte van geldlening geen vergoedingsrente verschuldigd aan de bank.

Het juridisch kader

3.2 De commissie stelt voorop dat het voor de uitleg van een bepaling aankomt op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan deze bepaling mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten.[1] Hierbij komt het in de eerste plaats aan op de bedoeling van partijen. Tevens dient te worden gekeken naar de taalkundige uitleg van de bepaling (die overigens niet van doorslaggevend belang is) en dient rekening te worden gehouden met de bijzondere omstandigheden van het geval. Een bijzondere omstandigheid in het onderhavige geval is het feit dat de uit te leggen bepaling is opgenomen in algemene voorwaarden waarover niet onderhandeld is tussen partijen. Dit brengt met zich mee dat de uitleg van de betreffende bepaling met name afhankelijk is van objectieve factoren, zoals de bewoordingen waarin de bepaling is gesteld, gelezen in het licht van de voorwaarden als geheel.[2]

Is er sprake van een aflossing ten gevolge van verkoop en levering?

3.3 De consumenten stellen zich op het standpunt dat zij geen vergoeding verschuldigd zijn aan de bank, nu de volledige aflossing van de hypothecaire geldlening in 2022 voortvloeit uit de verkoop en levering van enkele registergoederen aan [naam 3]. Daarbij voeren zij aan dat de aflossing volgt op de definitieve levering van een perceel aan [naam 3] in februari 2022. Nu deze levering onlosmakelijk verbonden is aan de verkoop aan [naam 3] in 2013, vindt ook de aflossing in 2022 plaats ten gevolge van de verkoop en levering van de registergoederen, zo stellen de consumenten.

[1] HR 18 maart 1981, ECLI:NL:HR:1981:AG4158 (*Haviltex*), te vinden op www.rechtspraak.nl.
[2] Hof Leeuwarden 3 augustus 2010, ECLI:NL:GHLEE:2010:BN3280, te vinden op www.rechtspraak.nl.

Daarnaast menen zij dat nu bij de aflossing in 2013 eveneens geen vergoedingsrente in rekening is gebracht door de bank, zij er gerechtvaardigd op mochten vertrouwen dat de bank dit nu ook niet zou doen.

3.4 De bank heeft zich op het standpunt gesteld dat er geen sprake meer is van een aflossing ten gevolge van de verkoop en levering nu de verkoop reeds in 2013 heeft plaatsgevonden. Als gevolg daarvan hebben de consumenten in 2013 een aflossing van € 800.000,- gedaan. De volledige aflossing van de hypothecaire geldlening in 2022 is derhalve geen aflossing meer ten gevolge van die verkoop, aldus de bank, maar komt voort uit het oversluiten van de lening naar een andere geldverstrekker. De consumenten hebben ook niet aangetoond dat een gedeelte van de aflossing in 2022 gedaan is met middelen die ten gevolge van de verkoop in 2013 verkregen zijn, zo stelt de bank. Daarbij voert zij nog aan dat een vergoedingsvrije aflossing ten gevolge van een levering niet mogelijk is.

3.5 In haar oordeel stelt de commissie voorop dat een redelijke lezing van artikel 4 van de akte van geldlening met zich meebrengt, dat een vergoedingsvrije aflossing mogelijk is wanneer het onderpand is verkocht en ook daadwerkelijk juridisch én feitelijk geleverd is. Enerzijds is dus het enkel sluiten van een koopovereenkomst niet voldoende. Anderzijds maakt het feit dat er in het voorjaar van 2022 een uitgestelde juridische en feitelijke levering van een perceel heeft plaatsgevonden die onlosmakelijk verbonden is met de verkoop van dat perceel in 2013, dat er ook in 2022 nog sprake zou kunnen zijn van aflossing ten gevolge van die verkoop.

3.6 Deze vaststelling leidt er echter niet toe dat de consumenten in hun standpunt gevolgd kunnen worden dat de aflossing in 2022 kwalificeert als een aflossing ten gevolge van de verkoop uit 2013. Hoewel [naam 3] in 2013 een koopprijs van € 900.000,- aan de consumenten heeft betaald, hebben de consumenten er om hen moverende redenen voor gekozen om destijds daarvan € 800.000,- af te lossen op hun hypothecaire geldlening. De consumenten hebben vervolgens het restant van de hypothecaire geldlening van € 500.000,- in 2022 afgelost waarna zij de lening voor het volledige bedrag hebben overgesloten naar een andere geldverstrekker.

3.7 De consumenten hebben niet, dan wel onvoldoende, aangetoond dat deze aflossing – geheel of gedeeltelijk – gedaan is uit middelen die verkregen zijn uit de koopsom die zij van [naam 3] in 2013 hebben ontvangen. De commissie komt het voor dat de aflossing is gedaan met de lening die de consumenten hebben afgesloten bij de nieuwe geldverstrekker. Op grond van artikel 4 van de akte van geldlening is het oversluiten van een geldlening geen grond voor een vergoedingsvrije aflossing. Dat de nieuwe geldverstrekker het moederbedrijf is van de bank doet daarbij niet ter zake; er is immers sprake van verschillende juridische entiteiten.

3.8 De consumenten hebben nog aanvullend aangevoerd dat met [naam 3] is overeengekomen dat voor de levering in 2022 door hem een aanvullende koopprijs werd betaald in de vorm van vergoedingen en (op geld waardeerbare) toezeggingen. Hoewel de commissie begrijpt dat deze toezeggingen tussen de consumenten en [naam 3] van waarde zijn, kunnen deze in het kader van de onderhavige discussie niet als een daadwerkelijk (fictief) geldbedrag worden toegevoegd aan de eerdere koopsom. De consumenten hebben daartoe ook onvoldoende bewijs aangeleverd.

Heeft de bank een telefonische toezegging gedaan?

3.9 De consumenten hebben aangevoerd dat de bank tweemaal zou hebben toegezegd dat zij volledig vergoedingsvrij zouden kunnen aflossen. Dit argument slaagt niet. De bank heeft deze stelling namelijk betwist en de consumenten hebben geen concrete onderbouwing aangeleverd waaruit deze toezegging van de bank zou blijken. De commissie kan dan ook niet vaststellen dat een dergelijke toezegging daadwerkelijk door de bank is gedaan.

Moet er sprake zijn van verkoop en levering van het gehele onderpand?

3.10 Nu de vordering van de consumenten reeds afgewezen moet worden op de vaststelling dat er geen sprake is van een aflossing ten gevolge van verkoop, kan de vraag of er sprake moet zijn van verkoop en juridische en feitelijke levering van het volledige onderpand, onbesproken blijven.

Conclusie

3.11 De commissie oordeelt dat onvoldoende vast is komen te staan dat er sprake is van een aflossing van de hypothecaire geldlening ten gevolge van de verkoop van het onderpand. Op grond van artikel 4 van de akte van geldlening mag de bank in dat geval een vergoedingsrente in rekening te brengen bij de consumenten.

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 2022, 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 2022, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999
Website: www.kifid.nl