Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-0732
(mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mr. M.A. Kleijer, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 19 januari 2021
Ingediend door	: De consument
Tegen	: Obvion N.V., gevestigd te Heerlen, verder te noemen Obvion
Datum uitspraak	: 18 augustus 2021
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen
Bijlage	: Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden

Samenvatting

Hypotheek. Tussentijds openbreken rentecontract. Vergoedingsvrije deel. De vordering van de consument om voor het vergoedingsvrije deel van de geldlening een nieuw rentecontract af te sluiten, is niet op de contractuele relatie van partijen te baseren. De klacht wordt ongegrond geacht en de daarop gebaseerde vordering wordt afgewezen.

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 en 3) 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. De uitspraak is als gevolg daarvan niet-bindend. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 De consument heeft samen met zijn partner na advies en bemiddeling van hun adviseur in 2007 bij Obvion een hypothecaire geldlening (verder: geldlening) afgesloten. De geldlening bestond uit twee leningdelen: een aflossingsvrij leningdeel en een beleggingsdeel. De rente voor beide leningdelen stond voor 20 jaar vast. De relevante bepalingen uit de toepasselijke voorwaarden zijn opgenomen in de bijlage.

2.2 Het beleggingsdeel van de geldlening is inmiddels afgelost. De geldlening bestaat nog uit het aflossingsvrije leningdeel.

2.3 Om de rentelast van dit aflossingsvrije leningdeel te verlagen, wil de consument het rentecontract vroegtijdig openbreken. In verband hiermee heeft de consument op 11 oktober 2019 een voorlopige terugbetaalnota bij Obvion opgevraagd en ontvangen. De consument heeft hier verder geen vervolg aan gegeven. In de bij de berekening gevoegde mail is vermeld:
"Intern oversluiten

De pro forma aflosnota is een berekening van de vergoeding indien de gehele hypotheek intern wordt overgesloten of wordt terugbetaald.

Wordt er een leningdeel of meerdere leningdelen intern overgesloten, vraag dan een nieuwe berekening van de vergoeding op.".

2.4 Op verzoek van de consument heeft Obvion op 25 november 2020 een voorlopige terugbetaalnota toegestuurd. In de hierbij behorende mail is de te betalen vergoeding genoemd en is in de daarbij behorende voetnoot vermeld:
"(…)
Let op:
U mag ieder kalenderjaar een deel van de hypotheekrente aanpassen zonder dat u hiervoor een vergoeding aan ons betaalt. Dat deel noemen we de vergoedingsvrije som. Hiermee houden we rekening als u de hypotheekrente aanpast. In het overzicht hierboven staat de indicatie van de vergoeding die u moet betalen als u de volledige hypotheek aanpast. We hebben het voor u zo gunstig mogelijk berekend op basis van de huidige situatie. U kunt hieraan geen rechten ontlenen.

Kijk in de bijlage voor meer informatie over de berekening van de vergoeding die u aan ons moet betalen
(…)

2.5 In de bij de hiervoor genoemde mail door Obvion gevoegde berekening is voor zover relevant vermeld:
"(…)
Wat is de vergoedingsvrije som?

U mag ieder kalenderjaar een deel van de hypotheekrente aanpassen of eerder terugbetalen zonder dat u hiervoor een vergoeding aan ons betaalt. Dit is de vergoedingsvrije som. In de uitleg hieronder leest u wat het voor u betekent als u de hypotheekrente van de volledige hypotheek (alle leningdelen) aanpast. Omdat de schuldrest van de volledige hypotheek hoger is dan de vergoedingsvrije som, betaalt u een vergoeding.
(…)

Stap 1 We bepalen het bedrag waarover u een vergoeding betaalt voor dit leningdeel als volgt:
U wilt de hypotheekrente van uw leningdeel aanpassen naar de actuele marktrente. De gehanteerde vergoedingsvrije som voor dit leningdeel in dit kalenderjaar is € 61.000,00.
Is de schuldrente van dit leningdeel hoger dan de gehanteerde vergoedingsvrije som voor dit leningdeel, dan betaalt u aan ons een vergoeding. In dit geval is dit over een bedrag van € 182.971,02. (…)"

De klacht en vordering

2.6 De consument heeft geklaagd over de afwijzing door Obvion van zijn verzoek voor het vergoedingsvrije deel van de geldlening een nieuw rentecontract aan te bieden. De consument vordert dat Obvion hem in staat stelt dit voor 2020 en ook voor 2021 te realiseren. De consument heeft zijn financiële jaarlijkse nadeel op € 8.720,- begroot. De consument baseert zijn vordering op een onderdeel van de mail van 25 november 2020 van Obvion zoals hiervoor onder 2.4 is geciteerd; dit onderdeel ontbrak in de in oktober 2020 opgevraagde terugbetaalnota. De consument voert verder aan dat het meergenoemde onderdeel in de mail van 25 november 2020 als een aanbod als bedoeld in artikel 6:217 BW heeft te gelden en dat dit aanbod door hem is aanvaard met als gevolg dat Obvion op grond van de tot stand gekomen overeenkomst de daaruit voortvloeiende verplichtingen dient na te komen. In de algemene voorwaarden is niet bepaald dat een afsplitsing van een deel van een lening niet mogelijk is. Verder is door de consument opgemerkt dat Obvion een soortgelijk verzoek in het verleden al eens heeft geaccepteerd.

Het verweer

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

3. De beoordeling

3.1 De commissie is van oordeel dat Obvion op goede gronden de vordering van de consument om voor het vergoedingsvrije deel van de geldlening een nieuw rentecontract aan te bieden, heeft afgewezen. Dit oordeel wordt hieronder toegelicht.

3.2 De commissie stelt vast dat de klacht niet is gebaseerd op de tussen partijen gemaakte afspraken zoals neergelegd in de artikelen 11 en 13 van de toepasselijke voorwaarden (zie bijlage). In die voorwaarden is in heldere en uitsluitend voor één uitleg vatbare bewoordingen gesteld dat het rentecontract van een leningdeel tussentijds kan worden opengebroken waarbij over het vergoedingsvrije deel geen vergoeding betaald hoeft te worden.

In die voorwaarden hebben partijen dus afgesproken dus het tussentijds openbreken van een rentecontract voor het gehele leningdeel kan worden uitgevoerd en niet voor een gedeelte daarvan. Dat de mogelijkheid een rentecontract voor de vergoedingsvrije ruimte aan te bieden niet in die voorwaarden is uitgesloten, kan naar het oordeel van de commissie er niet toe leiden dat die mogelijkheid in de overeenkomst besloten zou liggen.[1] Anders dan door de consument is aangevoerd, bevatten de algemene voorwaarden immers de rechten en verplichtingen die tussen partijen gelden en niet de mogelijkheden die partijen *niet* hebben.

3.3 Obvion heeft voldoende gemotiveerd betwist dat de vordering van de consument niet op het meergenoemde onderdeel van haar mail van 25 november 2020 (zoals hiervoor onder 2.4 en 2.5 is geciteerd) is te baseren. De voetnoot dient in samenhang met de overige onderdelen van de mail én de berekening te worden gelezen. De rente voor het aflossingsvrije leningdeel staat voor 20 jaar vast. Als dat rentecontract tussentijds wordt opengebroken dan wordt dus voor het gehele daaraan gekoppelde leningdeel een nieuw rentecontract afgesloten. Een afsplitsing van het vergoedingsvrije deel is niet aan de orde. Dat de voetnoot ontbrak in de terugbetaalnota van oktober 2020, maakt dit niet anders. Zoals hiervoor reeds is overwogen bieden ook de algemene voorwaarden geen ruimte voor de vordering van de consument.

3.4 De commissie, die het verweer van Obvion volgt, stelt verder vast dat de consument niet inhoudelijk op het inhoudelijke verweer van Obvion is ingegaan anders dan het eigen standpunt te herhalen. Ook daarom kan de vordering van de consument niet worden toegewezen.

3.5 De overige argumenten van de consument worden ook gepasseerd. Met Obvion is de commissie van oordeel dat de indicatieve terugbetaalnota niet als een aanbod in de zin van de wet kan worden gekwalificeerd. Het document is bedoeld om informatie over de te betalen vergoeding te verstrekken en is geen formeel aanbod. Hierbij komt dat over de procedurele gang van zaken in de algemene voorwaarden is bepaald dat een wijziging van de lopende hypotheek door middel van een offerte wordt verzorgd. Hiervan is geen sprake. Mede gelet op al hetgeen hiervoor is overwogen kan, tot slot, op basis van de enkele niet onderbouwde stelling dat Obvion in een soortgelijke kwestie in het verleden wel meegewerkt zou hebben, de vordering van de consument niet worden toegewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

[1] Zie Geschillencommissie Kifid 2019- 777, onder r.o. 4.3

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.

Bijlage - Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden Obvion Basis Hypotheek van 7 maart 2006

Artikel 11 Vervroegde aflossingen

1. U mag per kalenderjaar maximaal 10% van het (oorspronkelijk) geldleningbedrag van het desbetreffende leningdeel zonder vergoeding extra aflossen. Als in een kalenderjaar geen vervroegde aflossing heeft plaatsgevonden, mag de voor dat kalenderjaar toegestane aflossing zonder vergoeding niet meer plaatsvinden in een later kalenderjaar.

(…)

3. Indien vervroegde aflossing plaatsvindt voor een bedrag grond dan 10% van het (oorspronkelijk) geldleningsbedrag van het desbetreffende leningdeel, bent u over het bedrag waarmee deze 10% wordt overschreden, aan geldgever een vergoeding verschuldigd gelijk aan de contante waarde van de rentederving van het bedrag van de overschrijding.

Artikel 13 Wijziging van de leningcondities

Tijdens de looptijd van de geldlening is het niet mogelijk over te stappen naar een Obvion hypotheek. Voor het op uw verzoek wijzigen van overige leningcondities die bij uw geldlening/leningdeel horen, zoals aflossingsvorm, looptijd, rentepercentage en rentevastperiode gelden de volgende regels:

(…)

- voor het tussentijds wijzigen van de leningcondities bent u mogelijk een vergoeding wegens rentederving verschuldigd conform het bepaalde in artikel 11 lid 4 van de Algemene Voorwaarden.

(…)

- de wijziging kan worden geregeld in een offerte die geldgever u ter acceptatie toestuurt;
- de geldgever is niet verplicht aan een verzoek tot wijziging van de leningcondities gevolg te geven.