Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2022-0394
(mr. dr. D.P.C.M. Hellegers, voorzitter, mr. A.M.T. Wigger,
drs. P.M. Mallekoote, leden en mr. R.G. de Kruif, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 25 november 2021
Ingediend door	: De consument
Tegen	: ABN AMRO Hypotheken Groep B.V., handelend onder de naam Florius, gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Datum uitspraak	: 16 mei 2022
Aard uitspraak	: Bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen

Samenvatting

Hypothecaire geldlening. De commissie is van oordeel in 2015 een nieuwe overeenkomst tot stand is gekomen. De hypothecaire geldlening is van een zogeheten levenhypotheek gewijzigd in een hypothecaire geldlening bestaande uit een annuïtair deel en twee aflossingsvrije delen. Met de tussen partijen overeengekomen wijzigingen zijn partijen gehouden aan de daarbij gestelde einddatum van 1 mei 2029. De hypotheekakte is met name bedoeld voor het ten gunste van de bank vestigen van het recht van hypotheek op de woning van de consument tot zekerheid van voldoening van de bij de bank afgesloten geldlening(en). Dat in de hypotheekakte(s) de initiële afspraken zijn opgenomen, maakt niet dat de rente, de vorm en de einddatum van de geldlening gedurende de looptijd kunnen wijzigen als partijen daarover nieuwe afspraken maken. De commissie wijst de vordering af.

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) 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 hoorzitting op 1 april 2022. Partijen zijn aldaar verschenen.

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 bij een rechtsvoorganger van de bank in 1999 een hypothecaire geldlening van fl. 160.000,- (€ 72.604,83) afgesloten waaraan een Waerdye beleggings-verzekering (hierna: de levensverzekering) was gekoppeld.

2.2 In 2003 heeft de consument een (extra) hypothecaire geldlening van € 35.000,- en in 2006 een (derde) hypothecaire geldlening van € 25.000,- bij de bank afgesloten, waar in beide gevallen ook de (zelfde) levensverzekering aan is gekoppeld.

2.3 In de hypotheekakte van 26-04-1999 is de volgende passage opgenomen:
"Artikel 1. Lening
Deellening 1 Levenhypotheek (Waerdye)
Schuldenaar is verplicht om over de hoofdsom tot een bedrag van (…) of het onafgeloste gedeelte hiervan, (…) een rente te betalen van (…) en te voldoen in maandelijkse termijnen (…) behoudens het recht van schuldeisers om de rente en de rentevastperiode per (…) te herzien.
Deze deellening zal worden afgelost op één april tweeduizend negen en twintig (01-04-2029) door middel van de polis van levensverzekering, bekend onder (…), en het alsdan onafgeloste gedeelte op één december tweeduizend zes en zestig (01-12-2066) (…)"

In de hypotheekakte van 10-06-2003 staat bij artikel 1 een vergelijkbare passage opgenomen; dat met de opbrengst van de levensverzekering wordt afgelost en het onafgeloste deel dan tot 1-12-2066 kon doorlopen.

2.4 Eind 2015 heeft de consument na advies en bemiddeling door zijn adviseur – die in deze procedure als zijn vertegenwoordiger optreedt – besloten om de levens-verzekering af te kopen, de opbrengst in mindering te brengen op het deel van € 72.604,83 van de hypothecaire geldlening, het restant annuïtair en de delen van € 35.000,- en € 25.000,- aflossingsvrij bij de bank voort te zetten. Daartoe is een omzettingsofferte bij de bank aangevraagd.

2.5 In de offerte van 3 december 2015 van de bank was het volgende opgenomen:
"(…)

Alle voorwaarden, bepalingen en zekerheden die nu gelden voor deze hypotheek blijven van toepassing. Eventuele wijzigingen staan in deze overeenkomst.

(…)

KiFiD
HET FINANCIËLE KLACHTENINSTITUUT

U heeft een offerte aangevraagd voor (een) wijziging van uw hypotheek.

Uw huidige situatie is de volgende:

Een eerste hypotheek bestaande uit:

Totale Hoofdsom:		€ 72.604,83				
	Bedrag	Product	NHG	Einddatum Rentevast	Rente (%)	Einde Looptijd
1	€ 72.604,83	Waerdye (WYE)	Nee	01-05-2019	5,25	01-05-2029

Een tweede hypotheek bestaande uit:

Totale Hoofdsom:		€ 35.000,--				
	Bedrag	Product	NHG	Einddatum Rentevast	Rente (%)	Einde Looptijd
1	€ 35.000,--	Waerdye (WYE)	Nee	01-07-2018	3,75	01-05-2029

Een derde hypotheek bestaande uit:

Totale Hoofdsom:		€ 25.000,--				
	Bedrag	Product	NHG	Einddatum Rentevast	Rente (%)	Einde Looptijd
1	€ 25.000,--	Aflosvrij met belegging (BEV)	Nee	01-05-2016	4,10	01-05-2029

U heeft de volgende wijziging aangevraagd:
Wijzigingen voor eerste hypotheek, leningdeel 1.
- Product wijzigt van Waerdye (WYE) naar Annuïteiten hypotheek (ANN)

Wijzigingen voor tweede hypotheek, leningdeel 1.
- Product wijzigt van Waerdye (WYE) naar Aflossingsvrije hypotheek (AFV)

Wijzigingen voor derde hypotheek, leningdeel 1.
- Product wijzigt van Aflosvrij met belegging (BEV) naar Aflossingsvrije hypotheek (AFV)

Na de wijziging is er sprake van een nieuwe situatie:

Een eerste hypotheek bestaande uit:

Totale Hoofdsom:	€ 72.604,--					
	Bedrag	Product	NHG	Einddatum Rentevast	Rente (%)	Einde Looptijd
1	€ 72.604,--	Annuïteiten hypotheek (ANN)	Nee	01-05-2019	5,25	01-05-2029

Een tweede hypotheek bestaande uit:

Totale Hoofdsom:	€ 35.000,--					
	Bedrag	Product	NHG	Einddatum Rentevast	Rente (%)	Einde Looptijd
1	€ 35.000,--	Aflossingsvrije hypotheek (AFV)	Nee	01-07-2018	3,75	01-05-2029

Een derde hypotheek bestaande uit:

Totale Hoofdsom:	€ 25.000,--					
	Bedrag	Product	NHG	Einddatum Rentevast	Rente (%)	Einde Looptijd
1	€ 25.000,--	Aflossingsvrije hypotheek (AFV)	Nee	01-05-2016	4,10	01-05-2029

2.6 De offerte van 3 december 2015 is op 4 december 2015 door de consument (en zijn echtgenote) ondertekend. De wijzigingen zijn per 1 januari 2016 in gegaan.

2.7 In oktober 2021 heeft de adviseur namens de consument een klacht bij de bank ingediend over de einddatum van de hypothecaire geldlening. De einddatum stond bij de bank geadministreerd tot 1 mei 2029. Volgens de consument moet deze worden aangepast naar de datum, genoemd in de hypotheekaktes, van 1 december 2066.

2.8 De bank heeft de klacht van de consument afgewezen en de consument heeft vervolgens zijn klacht aan Kifid voorgelegd.

De klacht en vordering

2.9 De consument vordert dat de bank de einddatum van in ieder geval de twee aflossingsvrije leningdelen aanpast naar 1 december 2066. Volgens hem is dat in lijn met de oorspronkelijke overeenkomst waarbij de lange duur van de geldlening bewust is overeengekomen. De bank heeft als rechtsopvolger deze datum te respecteren. Bovendien is de datum opgenomen in de hypotheekakte welke akte volgens de consument hierbij leidend dient te zijn. In de omzettingsofferte uit 2015 is ten onrechte de einddatum 1 mei 2029 opgenomen.

Dat is toen niet opgevallen, omdat het alleen bedoeld was om de levensverzekering te beëindigen vanwege de tegenvallende beleggingsresultaten en het (verplichte) herstel-advies bij beleggingsverzekeringen waar de consument naar heeft gehandeld. In de omzettingsofferte stond bovendien uitdrukkelijk dat alle voorwaarden, bepalingen en zekerheden voor de gewijzigde hypotheek van toepassing zouden blijven. Hierdoor is er ook het vertrouwen gewekt dat de niet afgeloste hypotheekdelen doorgeleend konden worden tot 1 december 2066 zonder dat daar een adviestraject, met advies-kosten, en een nieuwe beoordeling van de bank van bijvoorbeeld de inkomens(situatie) van de consument, doorlopen hoeft te worden. De bedoeling was om in september/ oktober 2021 de rentevaste periode open te breken en een nieuwe rentevaste periode van 20 jaar af te sluiten. Door het met de bank ontstane geschil heeft de omzetting echter vertraging opgelopen en de consument vordert een vergoeding vanwege de opgelopen rente of de mogelijkheid om de geldlening om te zetten op basis van de rentelijst van 6 oktober 2021. De consument heeft zijn schade begroot op € 7.560,- maar dit kan nog oplopen als de hypotheekrente verder stijgt.

Het verweer

2.10 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 het om?

3.1 De commissie ziet zich gesteld voor de vraag of de einddatum van de hypothecaire geldlening van de consument, althans van de twee aflossingsvrije leningdelen, door de bank aangepast moet worden naar 1 december 2066. De commissie is van oordeel dat de bank dit niet hoeft te doen en licht dat als volgt toe.

Er is een nieuwe overeenkomst tot stand gekomen

3.2 De commissie is van oordeel dat de bank terecht heeft gesteld dat in 2015 een nieuwe overeenkomst tot stand is gekomen. In de offerte van 3 december 2015 stond weliswaar dat alle voorwaarden, bepalingen en zekerheden voor de hypothecaire geldlening gelijk zouden blijven, maar ook dat de eventuele wijzigingen in deze overeenkomst zijn opgenomen. De hypothecaire geldlening is van een zogeheten levenhypotheek waaraan de levensverzekering was gekoppeld, gewijzigd in een hypothecaire geldlening bestaande uit een annuïtair deel en twee aflossingsvrije delen waaraan *geen* levens-verzekering (of bankspaarrekening) is gekoppeld.

3.3 In de hypotheekakte waren de initiële bepalingen van de levenhypotheek opgenomen. Onderdeel daarvan was de gekoppelde levensverzekering. Met het in deze verzekering op te bouwen kapitaal zou op 1 april 2029 de hypothecaire geldlening worden afgelost, maar als dat op dat moment onvoldoende was, kon het restant in uiterlijk 2066 worden afgelost. Omdat na de wijziging geen sprake meer was van een leven-hypotheek, was er (in de offerte van 3 december 2015) geen constructie opgenomen waarbij een eventuele restantschuld op een latere datum, na 1 mei 2029, mocht worden afgelost. Met de tussen partijen overeengekomen wijzigingen van de hypotheekvorm in 2015 is die constructie komen te vervallen en zijn partijen gehouden aan de overeengekomen einddatum van 1 mei 2029.

Hypotheekakte niet aangepast?

3.4 Dat de hypotheekakte(s) niet is aangepast op de gewijzigde afspraken, maakt het voor-gaande niet anders. De hypotheekakte is met name bedoeld voor het ten gunste van de bank vestigen van het recht van hypotheek op de woning van de consument tot zekerheid van voldoening van de bij de bank afgesloten geldlening(en). De overige afspraken zoals de rente, de vorm en de einddatum van de geldlening, die bij aanvang ook in de hypotheekakte kunnen worden opgenomen, kunnen gedurende de looptijd echter wijzigen als partijen daarover nieuwe afspraken maken.

3.5 Voor zover de bank in andere (vergelijkbare) zaken in het verleden wel de einddatum heeft aangepast naar de in de hypotheekakte vermelde datum, heeft de bank daarover verklaard dat dat achteraf bezien ook in die gevallen niet de bedoeling is geweest en dat de consument daar voor zijn zaak geen rechten aan kan ontlenen. De commissie volgt de conclusie van de bank dat uit mogelijk eerder handelen van de bank in andere zaken niet kan worden afgeleid dat de bank in het geval van de consument ook gehouden zou zijn de economische looptijd aan te passen naar de in de hypotheekakte genoemde (mogelijke) einddatum.

3.6 De overige door de consument aangevoerde gronden leiden niet tot een ander oordeel. De conclusie is dat de klacht ongegrond is en de vordering moet worden afgewezen.

4. De beslissing

De commissie verklaart de klacht ongegrond en 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 regel 7 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.