Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2026-0144

(mr. dr. ing. A.J. Verdaas, voorzitter en mr. F. Faes, secretaris)

Datum uitspraak	11 februari 2026
Klacht van	De consument
Tegen	Obvion N.V., gevestigd te Heerlen, verder te noemen Obvion
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vorderingen afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Samenvatting

De consument heeft bij Obvion een hypothecaire geldlening met bouwdepot afgesloten voor de financiering van zijn woning. De consument klaagt dat Obvion na twaalf maanden is gestopt met het vergoeden van rente over het tegoed op het bouwdepot. Deze termijn had volgens de consument ook in het bindend aanbod moeten staan en niet alleen in de voorwaarden. De commissie oordeelt dat de termijn van twaalf maanden voldoende duidelijk blijkt uit de algemene voorwaarden. De gemiddelde consument wordt geacht in staat te zijn om de verstrekte informatie uit verschillende bronnen met elkaar in verband te brengen. De vorderingen worden 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) het verweerschrift van Obvion; 3) de repliek van de consument en 4) de dupliek van Obvion.

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 consument heeft gekozen voor een niet-bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 De consument heeft na advies en bemiddeling door een externe adviseur een hypothecaire geldlening van € 260.000,- afgesloten bij Obvion voor de bouw van een woning. Hierbij is de lening ingebracht in een bouwdepot.

2.2 In het door de consument voor akkoord ondertekende bindend aanbod van Obvion van 11 januari 2024 staat het volgende vermeld met betrekking tot het bouwdepot:

> *UW BOUWDEPOT*
> *(...) Uw bouwdepot heeft een maximale looptijd van 2 jaar.*
> *TIJDENS DE BOUWPERIODE*
> *(...) Gedurende de looptijd van het bouwdepot is het bedrag aan rente als volgt samengesteld:*
> - *te betalen rente voor uw geldlening*
> - *te ontvangen rentevergoeding over het saldo in uw bouwdepot*
>
> *De te ontvangen rentevergoedingen brengen wij maandelijks achteraf in mindering op de te betalen rente voor uw geldlening. (...) In de algemene voorwaarden kunt u lezen hoelang deze rentevergoeding van toepassing is. (...)*

2.3 In het bindend aanbod zijn de 'Algemene Voorwaarden Obvion Woon Hypotheek versie november 2023' (hierna: de voorwaarden) van toepassing verklaard op de geldlening. Met de ondertekening van het bindend aanbod heeft de consument verklaard de voorwaarden te hebben ontvangen, gelezen en ermee akkoord te zijn. Voorafgaand daaraan heeft Obvion de consument al naar de voorwaarden verwezen bij de voorbeeldofferte van 13 december 2023 en bij het eerste (eveneens door de consument voor akkoord ondertekende) bindend aanbod van 21 december 2023.

2.4 In de voorwaarden is – voor zover hier relevant – bepaald:

> *Artikel 17 Bouwdepot*
> *(...)*
> *7. Over een tegoed op het bouwdepot ontvangt u maximaal 12 maanden maandelijks een rentevergoeding. (...) Na 12 maanden ontvangt u geen rentevergoeding meer over het tegoed op het bouwdepot.*
> *(...)*
> *11. U ontvangt regelmatig een overzicht van de stand van uw bouwdepot.*
> *Meer informatie over het bouwdepot vindt u in de Wegwijzer Bouwdepot. Deze kunt u inzienop mijnobvion.nl, opvragen bij uw adviseur of downloaden via onze website, obvion.nl.*

In lijn hiermee staat in de Wegwijzer Bouwdepot: *"U ontvangt alleen rentevergoeding over de eerste 12 maanden van het bouwdepot."*

2.5 Op 22 januari 2024 is de hypotheekakte gepasseerd. In de hypotheekakte is opgenomen dat de voorwaarden op de lening van toepassing zijn, en deze zijn aangehecht aan de hypotheekakte.

2.6 Na de totstandkoming van de geldleningsovereenkomst met de consument heeft Obvion in september 2024 nieuwe voorwaarden voor hypothecaire geldleningen geïntroduceerd.

Onder die voorwaarden, die niet van toepassing zijn op de geldlening van de consument, wordt gedurende 24 maanden rente vergoed over het tegoed op het bouwdepot.

2.7 Na januari 2025 is de rentevergoeding voor de consument gestopt, waardoor hij vanaf dat moment de volledige maandelijkse hypotheeklast zonder rentevergoeding heeft moeten betalen. Hierover heeft de consument geklaagd bij Obvion. Hij heeft Obvion verzocht om de rentevergoeding onverkort toe te passen voor de gehele looptijd van het bouwdepot. In reactie hierop heeft Obvion gewezen op de gemaakte afspraken en de klacht afgewezen.

2.8 Ten tijde van het indienen van de klacht bij Kifid bedroeg het saldo van het bouwdepot € 147.000,-. De oplevering van de woning stond op dat moment gepland voor eind 2025 dan wel begin 2026.

De klacht en de vorderingen

2.9 De consument vordert dat Obvion een schadevergoeding betaalt van € 5.300,-. Hij licht zijn vordering als volgt toe. De consument maakt bezwaar tegen het feit dat Obvion na twaalf maanden geen rente meer vergoedt over het bouwdepot. De beperkte duur van de rentevergoeding, die afwijkt van de looptijd van het bouwdepot, is onvoldoende duidelijk en begrijpelijk aan de consument kenbaar gemaakt, terwijl Obvion volledig op de hoogte was van de bouwplanning van zijn woning. Dat is in strijd met de zorgplicht van Obvion. Bovendien is het een misleidende omissie, en is toepassing van de beperkte duur van de rentevergoeding naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onacceptabel. Ook laat Obvion hiermee na haar klanten gelijk behandelen.

Het verweer

2.10 Obvion 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 over?

3.1 Aan de commissie is ter beoordeling voorgelegd of Obvion ertoe gehouden is om gedurende 24 maanden een rentevergoeding te betalen over het tegoed op het bouwdepot. In lijn met haar eerdere uitspraken over de duur van rentevergoeding bij bouwdepots[1] is de commissie van oordeel dat Obvion daar niet toe gehouden kan worden en licht dit als volgt toe.

[1] Zie Geschillencommissie Kifid nrs. 2025-0553 en 2025-0681.

3.2 De commissie stelt voorop dat Obvion in de onderhavige zaak uitsluitend is opgetreden als aanbieder van de hypothecaire geldlening aan de consument en niet als zijn hypotheek-adviseur.

Mocht Obvion vasthouden aan de twaalfmaandentermijn?

3.3 Om te beginnen oordeelt de commissie dat Obvion en de consument met elkaar zijn overeengekomen dat Obvion de rentevergoeding na twaalf maanden mocht beëindigen. Dat volgt uit de geldleningsovereenkomst en de voorwaarden. Obvion mocht dit ook met de consument overeenkomen. Het staat Obvion in beginsel vrij haar beleid te bepalen en om slechts overeenkomstig dit beleid te contracteren.

3.4 De consument stelt dat de twaalfmaandentermijn voor de rentevergoeding over het bouw-depot niet is opgenomen in het bindend aanbod. Op zichzelf is dat standpunt juist. In het bindend aanbod staat over (de duur van) de rentevergoeding alleen een verwijzing naar de voorwaarden. Obvion heeft gesteld dat zij heeft voldaan aan haar informatieplicht door in het bindend aanbod expliciet te verwijzen naar de voorwaarden voor de termijn van de rentevergoeding en in de voorwaarden zelf de termijn van twaalf maanden te vermelden. De commissie volgt dit standpunt. Obvion, in haar rol als geldverstrekker, heeft door aldus te handelen aan haar informatieplicht voldaan. Obvion mocht ervan uitgaan dat de consument de informatie in de voorwaarden, waarin dit voldoende duidelijk staat, oplettend zou bestuderen.[2] Bovendien was er een externe adviseur die ten behoeve van de consument bemiddelde en hem adviseerde. Obvion mocht ervan uitgaan dat deze adviseur de voorwaarden eveneens oplettend zou bestuderen in het belang van de consument.

3.5 De consument heeft gesteld dat Obvion er bij het aangaan van de geldleningsovereen-komst van op de hoogte was dat de bouwwerkzaamheden tot het eerste kwartaal van 2026 zouden duren. Obvion heeft dat gemotiveerd betwist. De consument heeft zijn stelling niet bewezen, welke bovendien niet strookt met de hypotheekaanvraag waarbij de consument heeft aangegeven dat de opleverdatum 1 april 2025 is, en dus circa 14 maanden na de hypotheekakte. Maar ook als wel zou vaststaan dat Obvion er bij het aangaan van de geldleningsovereenkomst van op de hoogte was dat de werkzaamheden langer zouden duren dan de periode van de rentevergoeding, zou dat niet leiden tot een ander oordeel.

3.6 Dat de adviseur van de consument – die heeft aangegeven niet bekend te zijn met de beperkte duur van de rentevergoeding – hem hier niet op heeft gewezen kan Obvion niet worden verweten. Daarom leidt ook dit niet tot een ander oordeel.

3.7 Op basis van de omstandigheden van het geval kan een beroep op hetgeen is overeen-gekomen echter onaanvaardbaar zijn naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid (artikel 6:248 lid 2 Burgerlijk Wetboek (BW), zie de bijlage).

---

[2] Zie Geschillencommissie Kifid nr. 2023-0757 en gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 26 februari 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:1764, rechtsoverweging 2.44, te vinden op www.rechtspraak.nl.

Bij de beoordeling van de vraag of hiervan sprake is, past de commissie, gelet op de aard van artikel 6:248 lid 2 BW, de nodige terughoudendheid toe.

3.8 De commissie is, mede gelet op door Obvion verstrekte toelichting, van oordeel dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar is dat zij aan de consument, zoals overeengekomen, na twaalf maanden geen rente meer vergoedt over het tegoed op het bouwdepot. Dat de consument zich door de beleidswijziging van Obvion (zie randnummer. **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) ten opzichte van nieuwe klanten wellicht achtergesteld voelt is te begrijpen, maar dit maakt op zichzelf niet dat sprake is van een ongeoorloofde ongelijke behandeling of willekeur. Daarvoor moet immers niet gekeken worden naar nieuwe klanten van Obvion, maar naar klanten die zich in een soortgelijke positie als de consument bevinden. Alle klanten die een geldlening hebben afgesloten voor de beleidswijziging ontvangen gedurende twaalf maanden een rentevergoeding over het tegoed op het bouwdepot.

3.9 Ten aanzien van het klachtonderdeel dat sprake is van een oneerlijke handelspraktijk, meer specifiek een misleidende omissie (artikel 6:193d BW, zie de bijlage), overweegt de commissie het volgende. Een handelspraktijk is pas oneerlijk en een omissie is pas misleidend als de consument als gevolg daarvan een besluit over de overeenkomst neemt of kan nemen, welke hij anders niet had genomen. Het komt er daarbij op aan of de handelspraktijk het economische gedrag van de gemiddelde consument wezenlijk verstoort of kan verstoren. Bij de beoordeling van die vraag zijn alle omstandigheden van het geval relevant.[3]

3.10 Met inachtneming van de hiervoor genoemde omstandigheden is de commissie van oordeel dat de consument, tegenover de gemotiveerde betwisting van Obvion, onvoldoende heeft onderbouwd dat sprake is van een misleidende omissie. Daarbij is mede van belang dat de gemiddelde consument in beginsel wordt geacht in staat te zijn om de verstrekte informatie op waarde in te schatten, om zo nodig nadere informatie te zoeken en om vervolgens informatie uit verschillende bronnen met elkaar in verband te brengen.[4] De voorwaarden en de Wegwijzer Bouwdepot vermelden de duur van de rentevergoeding. Daarmee is geen sprake van het weglaten of verbergen van essentiële informatie. Bovendien is niet gebleken dat dit de gemiddelde consument ertoe zou brengen een besluit te nemen dat hij anders niet had genomen.

Slotsom

3.11 Al hetgeen de consument verder heeft gesteld en aangevoerd, kan niet tot een ander oordeel leiden.

[3] Zie rechtbank Amsterdam 13 januari 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:28, te vinden op www.rechtspraak.nl.
[4] Hoge Raad 1 mei 2015, ECLI:NL:HR:2015:1191.

Hoewel de commissie begrijpt dat het voor de consument wellicht teleurstellend is, is de commissie van oordeel dat de klacht ongegrond is zodat de vorderingen worden afgewezen.

Ambtshalve toetsing

3.12 Voor de beoordeling van de klacht is het beding in artikel 17 lid 7 van de voorwaarden van belang. Dit beding is door de commissie getoetst aan het Europese en Nederlandse (consumenten)recht waarvoor ambtshalve toetsing geldt en de commissie acht het beding niet in strijd met deze regelgeving.

4. De beslissing

De commissie wijst de vorderingen af.

Deze uitspraak is niet-bindend. Tegen deze uitspraak staat geen beroep open bij de Commissie van Beroep Kifid. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

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/ .

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

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

Bijlage - Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Wetsbepalingen

Artikel 6:248 lid 2 BW

> *Een tussen partijen als gevolg van de overeenkomst geldende regel is niet van toepassing, voor zover dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.*

Artikel 6:193d BW

> *1 Een handelspraktijk is bovendien misleidend indien er sprake is van een misleidende omissie.*
>
> *2 Een misleidende omissie is iedere handelspraktijk waarbij essentiële informatie welke de gemiddelde consument nodig heeft om een geïnformeerd besluit over een transactie te nemen, wordt weggelaten, waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.*
>
> *3 Van een misleidende omissie is eveneens sprake indien essentiële informatie als bedoeld in lid 2 verborgen wordt gehouden of op onduidelijke, onbegrijpelijke, dubbelzinnige wijze dan wel laat verstrekt wordt, of het commerciële oogmerk, indien dit niet reeds duidelijk uit de context blijkt, niet laat blijken, waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.*
>
> *4 Bij de beoordeling of essentiële informatie is weggelaten of verborgen is gehouden worden de feitelijke context, de beperkingen van het communicatiemedium alsook de maatregelen die zijn genomen om de informatie langs andere wegen ter beschikking van de consument te stellen, in aanmerking genomen.*