

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2018-381 (prof. mr. drs. M.H. Hendrikse, voorzitter en mr. F. Faes, secretaris)

Klacht ontvangen op : 26 juni 2017
Ingediend door : Consument
Tegen : Achmea Bank N.V., gevestigd te Den Haag, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak : 21 juni 2018
Aard uitspraak : Bindend advies

Samenvatting

Consument wil de helft van zijn geldlening afsluiten tegen de actuele marktrente. Consument stelt dat de Bank geen rekening houdt met het feit dat de ex-partner van Consument haar deel van de woning aan Consument heeft verkocht en juridisch heeft geleverd. In de toepasselijke voorwaarden is bepaald dat geen boete verschuldigd is als de gehele geldlening wordt afgelost in verband met verkoop van de woning en verhuizing. Volgens Consument zijn de voorwaarden op dit punt onduidelijk. De Bank stelt daarentegen dat geen sprake is van verkoop en juridische levering van het onderpand op basis waarvan sprake zou moeten zijn bij een (gedeeltelijke) vergoedingsvrije aflossing. De Bank stelt dat de voorwaarden duidelijk zijn. De Commissie oordeelt dat de betreffende bepaling objectief dient te worden uitgelegd. Naar het oordeel dient de bepaling zo te worden uitgelegd dat bij een aflossing van de geldlening in verband met verkoop van het pand en verhuizing geen vergoeding verschuldigd is. In het onderhavige geval is er echter geen sprake van verkoop van de woning en blijft Consument in de woning. De vordering wordt afgewezen.

I. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar Reglement en op basis van de volgende stukken:

- het door Consument (digitaal) ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van de Bank;
- de repliek van Consument.

De Bank heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om op de repliek te reageren.

De Commissie stelt vast dat partijen hebben gekozen voor bindend advies.

De Commissie stelt vast dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak kan daarom op grond van de stukken worden beslist.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1. Consument en zijn (inmiddels ex-) echtgenote, mevrouw [Naam echtgenote] (hierna: S.) zijn in 1998 gehuwd op huwelijkse voorwaarden, inhoudende uitsluiting van elke gemeenschap van goederen. De echtelijke woning te [Plaatsnaam] (hierna: de woning) is door Consument en S. gezamenlijk en door ieder voor de onverdeelde helft in eigendom verkregen.
- 2.2. In 2007 hebben Consument en S. ten behoeve van de woning een hypothecaire geldlening (hierna: “de geldlening”) voor een bedrag van € 268.500,- bij de Bank afgesloten. De geldlening is gepasseerd op 18 juli 2007, op basis van de rentelijst MKH6WH 03-04-2007, t/m 75% en 20 jaar vast. Consument en S. zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de geldlening.
- 2.3. Op de geldlening zijn de ‘Algemene Leningsvoorwaarden Achmea Hypotheekbank N.V. voor Woonfonds Hypotheken’ (WHMK06-001) (hierna: “de Voorwaarden”) van toepassing. Hierin staat – voor zover relevant – het volgende vermeld:

16. Aflossen

16.1. Vervroegde aflossing

Een vrijwillig vervroegde aflossing moet tenminste één maand vooraf schriftelijk worden aangekondigd. Vervroegde aflossingen kunnen uitsluitend op de eerste van de maand worden gedaan. Als dat niet gebeurt, zijn wij gerechtigd extra kosten in rekening te brengen. Elke vervroegde aflossing dient minimaal € 500,- te bedragen.

16.2. (Algehele) aflossing zonder vergoeding

Er is geen vergoeding wegens vervroegde aflossing verschuldigd:

- jaarlijks tot maximaal het in de offerte genoemde percentage van de oorspronkelijke hoofdsom.
- als de voor u geldende rente op het moment van vervroegde aflossing voor het betreffende leningdeel gelijk is aan of lager is dan de actuele rente die wij voor soortgelijke geldleningen hanteren, tenzij anders is overeengekomen.
- in de volgende gevallen:
 - a) binnen zes maanden na overlijden van de hypotheekgever die tevens de hoofdelijk schuldenaar is.
 - b) als de geldlening geheel wordt afgelost in verband met verkoop van het onderpand en verhuizing van u en uw gezin.
 - c) als het onderpand tenietgaat.
 - d) op de einddatum van de geldlening.
 - e) op de einddatum van de rentevast-periode van een leningdeel, voorzover de vervroegde aflossing dat leningdeel betreft.

16.3. Aflossing met een vergoeding wegens vervroegde aflossing

Ingeval van vervroegde aflossing anders dan in de gevallen zoals hiervoor (artikel 16.2 van deze voorwaarden) beschreven, is een vergoeding verschuldigd. Deze vergoeding is gelijk aan de door Achmea Hypotheekbank N.V. vast te stellen contante waarde van het rentevershil (Artikel 17. Contante Waarde Regeling).

- 2.4. Begin 2016 zijn Consument en S. gescheiden. S. heeft haar deel van de woning aan Consument verkocht en is verhuisd naar een andere woning. Consument is in de woning blijven wonen. De notariële akte van verdeling en levering is op 21 december 2016 gepasseerd.
- 2.5. In het kader van de echtscheiding hebben Consument en S. de Bank in april 2016 verzocht om S. te ontslaan uit de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de verplichting uit de geldlening. Daarbij heeft Consument de Bank verzocht om 50% van de bestaande geldlening tegen de oorspronkelijk rente voor te zetten en voor de andere 50% een nieuwe geldlening af te sluiten tegen de actuele marktrente.
- 2.6. De Bank is akkoord gegaan met het ontslag van S. uit de hoofdelijke aansprakelijkheid. De Bank heeft niet ingestemd met het verzoek om de helft van de geldlening tegen de actuele rente af te sluiten, zonder betaling van een boeterente. Consument heeft, vanwege tijdsdruk, de bestaande geldlening intern overgesloten bij Woonfonds Hypotheken (een handelsnaam van de Bank), met gebruikmaking van het meenemen van de rentecondities. Hierbij is de rentelijst MKH6WH 03-04-2007 van kracht, het tarief NHG gehanteerd met een rentevaste periode van 10 jaar. Door gebruik te maken van de meenneemregeling kon C boetevrij oversluiten.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

- 3.1. Consument vordert vergoeding van de door hem geleden schade. Consument heeft dit bedrag begroot op € 40.000,-. Daarnaast vordert Consument vergoeding van bijkomende kosten.

Grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.2. Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag:
 - Consument en S. waren gehuwd in koude uitsluiting. Er is sprake van verkoop omdat S. haar deel van de woning aan Consument heeft verkocht. Daarmee is sprake van een rechtshandeling als bedoeld in 7:3 lid I Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). De Bank had daarom, gelet op artikel 16.2. sub b Voorwaarden, moeten toestaan dat Consument de helft van de geldlening kon afsluiten tegen de actuele marktrente zonder betaling van een boeterente.
 - Artikel 16.2 van de Voorwaarden is voor meerdere uitleg vatbaar. Op grond van de contra proferentem regel moet in een dergelijk geval de bepaling worden uitgelegd die het meest gunstig is voor de wederpartij van de degene die de voorwaarden heeft opgesteld. Daarnaast is echtscheiding niet uitgesloten in artikel 16.2 Voorwaarden.

Verweer van de Bank

3.3. De Bank heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd:

- Consument wil over 50% van zijn annuïteitenhypotheek de rente openbreken boetevrij oversluiten tegen de marktrente. Er is in dit geval geen sprake van boetevrij aflossen maar het openbreken van de contractrente waarover een eventuele vergoeding wordt berekend. In artikel 16.2 sub b Voorwaarden wordt aangegeven dat geen boete bij aflossing van de lening is verschuldigd in geval van verkoop van de woning. Het woord ‘verkoop’ verwijst naar artikel 7:3 BW. In het onderhavige geval is geen spraak van koop of verkoop, maar van scheiding en deling van de gemeenschap ex. artikel 3:166 BW. Consument en S. hebben destijds bij de akte van levering ieder de onverdeelde helft van de woning verkregen. Deze mede-eigendom diende in het kader van de scheiding te worden verdeeld. Dat is geen verkoop.
- Artikel 16.2. Voorwaarden is niet innerlijk tegenstrijdig. Juist het feit dat echtscheiding niet is opgenoemd in artikel 16.2. Voorwaarden bevestigt de visie dat iedere vorm van scheiding en deling als gevolg van een echtscheiding geen aanleiding is om tot boetevrije aflossing te komen.

4. Beoordeling

4.1. De vraag die partijen verdeeld laat is of artikel 16.2 sub b van de Voorwaarden zo dient te worden uitgelegd dat Consument 50% van de geldlening (het van S. overgenomen gedeelte) had kunnen afsluiten tegen de actuele marktrente zonder een vergoeding voor vervroegde aflossing (boeterente) verschuldigd te zijn.

4.2. Voorop staat dat voor de uitleg van deze bepaling bepalend is hetgeen partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan deze bepaling mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs aan van elkaar mochten verwachten (Hoge Raad 18 maart 1981, NJ 1981, 635 Haviltex). Hierbij komt het in de eerste plaats aan op de bedoeling van partijen, dient tevens te worden gekeken naar de taalkundige uitleg van de voorwaarden (die niet van doorslaggevend belang is) en dient rekening te worden gehouden met de bijzondere omstandigheden van het geval. Een bijzondere omstandigheid in dezen is het feit dat de uit te leggen bepalingen zijn opgenomen in voorwaarden waarover niet onderhandeld is. Dit brengt mee dat de betreffende bepaling in beginsel *objectief* te worden uitgelegd. Vergelijk r.o. 16 van Gerechtshof Leeuwarden 3 augustus 2010, ECLI:NL:GHLEE:2010:BN3280 en Geschillencommissie Kifid 29 juli 2015, 2015-225 en 5 juli 2017, 2017-428.

4.3. In artikel 16.2. sub b van de Voorwaarden is bepaald dat geen vergoeding verschuldigd is “als de geldlening geheel wordt afgelost in verband met verkoop van het onderpand en verhuizing van u en uw gezin”.

Deze zin dient naar het oordeel van de Commissie in het onderhavige geval zo te worden uitgelegd dat als de *gehele* geldlening wordt afgelost wegens verkoop en juridische levering van het *gehele* (en niet een gedeelte van het) onderpand en verhuizing van de geldnemer en zijn gezin geen vergoeding verschuldigd is. Dit is anders indien in de betreffende bepaling is opgenomen dat dit ook van toepassing is op elk *gedeelte* van het onderpand of *gedeeltelijke* aflossing van de geldlening. Vgl. Geschillencommissie Kifid 27 september 2016, 2016-459. De Commissie volgt Consument dan ook niet in zijn stelling dat deze bepaling voor meerdere uitleg vatbaar is.

4.4. Van een situatie als genoemd in artikel 16.2 sub b van de Voorwaarden is in casu dus slechts sprake indien de *gehele* geldlening wordt afgelost in verband met de verkoop en levering van het *gehele* (en niet een deel van het) onderpand en Consument en zijn gezin verhuist. Nu in het onderhavige geval slechts sprake is van de verkoop en levering van de *helft* van het onderpand (namelijk het deel van S.), de geldlening niet wordt afgelost en Consument nog steeds woonachtig is in de woning, mocht de Bank zich op het standpunt stellen dat Consument een vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd was, indien hij de helft van de geldlening tegen de actuele marktrente had willen afsluiten.

4.5. Voorgaande leidt ertoe dat de klacht ongegrond is en de vordering wordt afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van bindende 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 www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld.

U kunt, binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak, bij de Voorzitter van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening schriftelijk een verzoek indienen tot herstel van kennelijke vergissingen in de uitspraak. U moet daarbij met name denken aan correctie van reken- of schrijffouten en verbetering van namen en data. De volledige procedure met de termijnen die daarbij in acht moeten worden genomen staat beschreven in artikel 40 van het Reglement.