

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2018-569
(mr. R.J. Paris, voorzitter en mr. S. van Rijn, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 25 september 2017
Ingediend door : Consument
Tegen : ABN AMRO Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak : 5 september 2018
Aard uitspraak : Bindend advies

Samenvatting

Consument heeft bij de Bank een hypothecaire geldlening afgesloten, bestaande uit meerdere leningdelen. Alle leningdelen zijn door de Bank gestort op een bouwdepot. Consument stelt de verplichting tot aflossing op het annuitaire leningdeel pas aanvangt na afloop van de looptijd van het bouwdepot. Daarnaast zou er naast betalingen voor de bouw en de grond, alleen maar rente worden berekend over het bouwdepot en zouden geen andere bedragen, zoals aflossing op het annuitaire leningdeel, ten laste van het bouwdepot worden gebracht. De Bank heeft volgens Consument daarom gedurende de looptijd van het bouwdepot ten onrechte in het door Consument verschuldigde maandbedrag een bedrag voor aflossing op het annuitaire leningdeel berekend en dit vervolgens onttrokken aan het bouwdepot. Ten slotte stelt Consument dat over de hypothecaire geldlening geen rente aan de Bank verschuldigd is gedurende de vooraf overeengekomen bouwperiode. De Bank heeft dit volgens Consument ten onrechte wel in rekening gebracht. De Commissie wijst de vordering van Consument af. De Commissie overweegt dat voor de juiste uitleg van de overeenkomst het geheel van alle bepalingen in de overeenkomst en de van toepassing zijnde algemene voorwaarden in ogenschouw genomen dient te worden en dat Consument niet kan volstaan met de beperkte lezing van een enkele bepaling. De Commissie oordeelt dat de Bank heeft gehandeld overeenkomstig de overeenkomst en de van toepassing zijnde algemene voorwaarden. Een ongelukkige formulering in de offerte die tot onduidelijkheid heeft geleid, maakt vorenstaande niet anders.

I. Procesverloop

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

- het door Consument digitaal ingediende klachtformulier;
- de aanvullende processtukken van Consument;
- het verweerschrift van de Bank;
- de repliek van Consument.

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

Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 6 augustus 2018 en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

2.1 Consument heeft bij de Bank in 2015 een 'ABN AMRO Woning Hypotheek' (verder: Lening) afgesloten. De Lening is afgesloten via de tussenpersoon [Naam tussenpersoon] (verder: Tussenpersoon).

2.2 De Lening bestaat uit zes leningdelen:

- drie leningdelen zijn aflossingsvrij (tezamen € 92.633,-);
- aan een leningdeel (€ 74.870,-) is een spaar/leven verzekering gekoppeld;
- een leningdeel is annuïtair (€ 235.297,-);
- een leningdeel is een overbruggingslening (€ 53.000,-).

De hoogte van de Lening bedraagt totaal € 455.800,-. De Bank heeft de gehele Lening op 27 juli 2015 gestort op een bouwdepot.

2.3 De Lening is vastgelegd in de door partijen getekende offerte van 10 juni 2015 (verder: Offerte of Overeenkomst). Daarin is voor zover relevant opgenomen:

- In de samenvatting:

<u>Maandbedrag hypotheek tijdens de bouwperiode</u> U betaalt per maand voor de lening	EUR	0,00
Tijdens de bouwperiode betaalt u iedere maand U moet dit bedrag betalen tot de datum van oplevering van de woning op 7 oktober 2015	EUR	0,00

- Ten aanzien van het annuïtaire leningdeel:

LENINGDEEL 5

Annuïteiten Hypotheek

[...]

<u>Kenmerken</u> Wanneer betaalt u de lening terug? Hoe betaalt u de lening terug?	Tijdens de hele looptijd. Iedere maand.
--	--

[...]

Maandbedrag totaal leningdeel 5

EUR 1.030,50 (rente + terugbetalen)

2.4 De vooraf in de Offerte overeengekomen bouwperiode loopt tot 7 oktober 2015 (verder: Bouwperiode).

2.5 Op de Lening zijn de Voorwaarden Woning Hypotheken van de Bank d.d. 1 februari 2015 (verder: Voorwaarden) van toepassing verklaard. In de Voorwaarden is onder andere bepaald:

4.1 Wanneer gaat de looptijd van mijn leningdeel in?

1. De looptijd van uw leningdeel gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de bank de eerste betaling voor uw leningdeel doet.

4.2 Wanneer gaat de looptijd van mijn lening in?

Heeft u meerdere leningdelen? Dan is de ingangsdatum van de looptijd van uw lening gelijk aan de ingangsdatum van de looptijd van uw eerst afgesloten leningdeel/ leningdelen. Leest u artikel 4.1 over de ingangsdatum van de looptijd van uw leningdeel.

5.2 Over welke periode moet ik rente betalen?

En wanneer betaal ik rente?

1. U moet tijdens de hele looptijd van ieder leningdeel rente betalen. U betaalt rente vanaf de datum dat de bank een eerste betaling voor uw lening doet. U stopt met het betalen van rente als de lening helemaal is terugbetaald aan de bank.
2. U moet iedere maand achteraf rente betalen. Leest u ook artikel 5.4 'Hoe wordt het bedrag aan rente dat ik moet betalen berekend?'.

12.1 Wat is een bouwdepot?

1. Het bedrag dat u beschikbaar stelt voor uw verbouwing kan worden geplaatst in een bouwdepot. Een bouwdepot is een rekening waar de bank (een deel van) uw lening op stort. Met het geld op deze rekening kunt u de rekeningen voor de bouw of verbouwing van uw woning betalen. U hoeft de kosten van uw verbouwing dus niet voor te schieten.

12.10 Betaal ik rente over het bedrag op het bouwdepot?

1. U betaalt rente over uw hele lening. Het bedrag van het bouwdepot is een onderdeel van de lening. U moet dus ook rente betalen over het bedrag dat op het bouwdepot staat. Het bouwdepot is een onderdeel van uw lening. Als een deel van het bedrag van uw lening op een bouwdepot wordt gestort, dan betaalt u dus ook rente over dat bedrag.
2. De bank berekent de rente die u moet betalen vanaf de ingangsdatum van de renteberekening. Leest u daarvoor artikel 5.2. 'Over welke periode moet ik rente betalen? En wanneer betaal ik rente?'. De hoogte van de rente die u moet betalen staat in uw offerte.

13.1 Waaruit bestaat mijn maandbedrag?

1. U moet voor uw lening iedere maand een maandbedrag betalen aan de bank. Uw maandbedrag bestaat altijd uit een bedrag aan rente. Voor de berekening van de rente wordt een maand gesteld op 30 dagen en een jaar op 360 dagen.
2. Van uw maandbedrag kan ook een deel bestemd zijn voor het terugbetalen van de lening (aflossen) of voor het sparen of beleggen van een bepaald bedrag (doelkapitaal). Dit wordt ook wel vermogensopbouw genoemd. In uw offerte staat waar uw maandbedrag uit bestaat.

21.1 Wat is een Annuïteitenhypotheek (in het kort)?

Een Annuïteitenhypotheek is een hypotheekvorm waarbij u iedere maand een deel van uw lening terugbetaalt. Daarnaast betaalt u iedere maand rente.

21.2 Wat betaal ik iedere maand?

1. U betaalt iedere maand een maandbedrag aan de bank. Dit bedrag bestaat uit:
 - ▶ rente voor uw lening, en
 - ▶ een bedrag waarmee u een deel van uw Annuïteitenhypotheek terugbetaalt (aflossing).

2.6 In het computersysteem van de Bank is over de wijze van het betalen van het maandbedrag geregistreerd:

Wijze betalen klanttermijn

Maandbedrag volledig uit depot

2.7 Gedurende de looptijd van het bouwdepot zijn naast betalingen voor de bouw en de grond, maandbedragen aan het bouwdepot onttrokken. Deze maandbedragen bestonden uit rente over alle leningdelen en uit aflossing op het annuïtaire leningdeel.

2.8 Consument heeft gedurende de looptijd van het bouwdepot periodiek rente ontvangen over het bedrag dat op het bouwdepot stond, berekend op basis van het gewogen gemiddelde van de rente over de verschillende leningdelen.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert een bedrag van € 7.669,32.

3.2 Bovengenoemd bedrag bestaat voor € 6.536,29 uit aflossingen op het annuïtaire leningdeel gedurende de looptijd van het bouwdepot en voor € 1.133,03 uit rentebetalingen gedurende de Bouwperiode.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.3 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslagen en Consument voert hiertoe de volgende argumenten aan.

1. De verplichting tot aflossing op het annuïtaire leningdeel vangt pas aan na afloop van de looptijd van het bouwdepot, volgens Consument eindigend op 1 januari 2017.
2. Gedurende de looptijd van het bouwdepot, zou er naast betalingen voor de bouw en de grond alleen maar rente worden berekend over het bouwdepot en geen andere bedragen, zoals aflossing op het annuïtaire leningdeel ten laste van het bouwdepot worden gebracht. Dit blijkt specifiek uit artikel 12 van de Voorwaarden. De Bank heeft daarom ten onrechte gedurende de looptijd van het bouwdepot, volgens Consument 17 maanden, in het maandbedrag de aflossing op het annuïtaire leningdeel meegerekend en dit vervolgens onttrokken aan het bouwdepot.
3. In de Offerte staat dat het maandbedrag dat tijdens de Bouwperiode betaald moet worden € 0,00 is. In de Voorwaarden staat dat de hoogte van de rente die over het bouwdepot moet worden betaald in de Offerte staat. De door Consument verschuldigde rente, die onderdeel is van het maandbedrag, is gedurende de Bouwperiode daarom € 0,00. Diens Tussenpersoon heeft dit ook bevestigd aan de Consument.

De Bank heeft daarom over de periode tot en met 7 oktober 2015 ten onrechte een rentevergoeding in rekening gebracht en deze onttrokken aan het bouwdepot.

Verweer van de Bank

3.4 De Bank heeft als meest verstrekkende verweer aangevoerd dat de Bank conform de Overeenkomst en de Voorwaarden heeft gehandeld. De Bank betwist daarom de vordering van Consument. Op de gronden van verweer zal de Commissie voor zover nodig bij de beoordeling verder ingaan.

4. Beoordeling

4.1 De Commissie stelt allereerst vast dat tussen partijen niet (meer) ter discussie staat dat de rente over het bouwdepot wordt berekend op basis van het gewogen gemiddelde van de rente over de verschillende leningdelen. De nog resterende klacht van Consument kent drie onderdelen. Ten eerste stelt Consument zich op het standpunt dat hij gedurende de looptijd van het bouwdepot niet gehouden was tot aflossing op het annuïtaire leningdeel(1). Verder is een deel van het maandbedrag gedurende de looptijd van het bouwdepot ten onrechte bestemd voor aflossing op het annuïtaire leningdeel en daarom ten onrechte onttrokken uit het bouwdepot (2). Daarnaast heeft de Bank gedurende de Bouwperiode ten onrechte een rentevergoeding over het bouwdepot berekend en onttrokken uit het bouwdepot (3). De vraag of de Bank op deze drie punten heeft gehandeld in strijd met hetgeen tussen partijen is overeengekomen ligt ter beoordeling aan de Commissie voor.

Uitleg overeenkomst

4.2 Consument en de Bank verschillen van mening over de juiste uitleg van de Overeenkomst en de daarop van toepassing zijnde Voorwaarden. Voor de uitleg van een bepaling in enige overeenkomst komt het aan op de betekenis die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan deze bepaling mochten toekennen en hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Zie Hoge Raad 13 maart 1981, NJ 1981, 635 (Haviltex). Hierbij komt het onder meer aan op de bedoeling van partijen, maar dient tevens te worden gekeken naar de taalkundige uitleg van de bepalingen (die niet van doorslaggevend belang is). De Commissie stelt voorop dat voor de uitleg van de bedoeling van partijen het geheel van alle bepalingen in de Overeenkomst en de Voorwaarden in ogenschouw genomen dient te worden. Met de beperkte lezing van een enkele bepaling kan niet worden volstaan.

4.3 De Commissie is van oordeel dat de relevante bepalingen uit de Overeenkomst en de Voorwaarden als volgt moeten worden uitgelegd. Een bouwdepot is een rekening waar de bank (een deel van) de Lening op stort (artikel 12.1, eerste lid van de Voorwaarden).

De looptijd van de Lening gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de bank de eerste betaling voor (een deel van) de Lening doet (artikel 4.1, eerste lid en artikel 4.2 van de Voorwaarden). Over het bedrag dat op het bouwdepot staat moet rente worden betaald vanaf de ingangsdatum van de renteberekening en de hoogte van de rente die Consument moet betalen staat in de Offerte (artikel 12.10 van de Voorwaarden). De ingangsdatum van de renteberekening is de dag dat de Bank een eerste betaling voor de Lening doet (artikel 5.2, eerste lid van de Voorwaarden). Voor de Lening moet gedurende de looptijd iedere maand een maandbedrag worden betaald dat *in ieder geval bestaat uit rente* (artikel 13.1, eerste lid van de Voorwaarden). Van het maandbedrag kan een deel ook *bestemd kan zijn voor het aflossen* van de lening (artikel 13.1, tweede lid van de Voorwaarden). Een annuïtaire hypotheekvorm is een hypotheekvorm waarbij *iedere maand een deel van de lening wordt terugbetaald* en waarvoor daarnaast iedere maand rente betaald moet worden (artikel 21.1 en artikel 21.2, eerste lid van de Voorwaarden). Het maandbedrag bij een annuïtaire lening bestaat uit *rente en aflossing* (artikel 21.2, eerste lid van de Voorwaarden). In de Overeenkomst is ten aanzien van het annuïtaire leningdeel bepaald dat Consument deze *gedurende de gehele looptijd per maand* terugbetaalt en dat het maandbedrag bestaat uit “*rente + terugbetalen*”.

- 4.4 De Commissie merkt op dat Consument een specifiek onderscheid maakt tussen de vooraf overeengekomen Bouwperiode (zie overweging 2.4) en de uiteindelijke looptijd van het bouwdepot (zie overweging 3.3). De Commissie zal in haar beoordeling ook dit onderscheid aanhouden.

1. Ingangsdatum verplichting tot aflossing op het annuïtaire leningdeel

- 4.5 De eerste vraag die de Commissie dient te beantwoorden is of Consument al gedurende de looptijd van het bouwdepot verplicht is tot aflossing op het annuïtaire leningdeel. De Commissie oordeelt daarover als volgt. Op 27 juli 2015 is een bedrag van € 455.800,- door de Bank gestort op het bouwdepot. De looptijd van de Lening is daarmee ingegaan op 1 augustus 2015. Vanaf 1 augustus 2015 is Consument een maandbedrag verschuldigd aan de Bank. Dit maandbedrag bestaat wat betreft het annuïtaire leningdeel uit zowel rente als ook aflossing. De Commissie concludeert daarom dat Consument per 1 augustus 2015, en dus al gedurende de looptijd van het bouwdepot, verplicht was tot aflossing op het annuïtaire leningdeel. Dit klachtonderdeel faalt derhalve.

2. Onttrekking aflossing aan het bouwdepot

- 4.6 De volgende vraag die de Commissie dient te beantwoorden is de vraag of de Bank bevoegd was de aflossing op het annuïtaire leningdeel, gedurende de looptijd van het bouwdepot, aan het bouwdepot te onttrekken.

- 4.7 De Bank heeft gesteld dat de Tussenpersoon aan de Bank de opdracht heeft gegeven om alle maandlasten ten laste van het bouwdepot te brengen en dat de Bank deze opdracht in haar computersysteem heeft verwerkt. De Commissie houdt het ervoor dat met 'maandlasten' hetzelfde wordt bedoeld als 'maandbedragen'. Consument heeft tijdens de hoorzitting bevestigd dat diens Tussenpersoon aan de Bank opdracht heeft gegeven de maandlasten aan het bouwdepot te onttrekken. De Commissie is derhalve van oordeel dat de Bank de maandbedragen gedurende de looptijd van het bouwdepot aan het bouwdepot mocht onttrekken. Dat er bij Consument een mogelijk onjuiste voorstelling bestond over de hoogte en samenstelling van de maandbedragen gedurende de looptijd van het bouwdepot, maakt dit niet anders.
- 4.8 Dat in artikel 12 van de Voorwaarden, welke artikel betrekking heeft op een bouwdepot, niet specifiek melding wordt gemaakt over aflossing maakt dit eveneens niet anders. Consument kon niet volstaan met enkel een beperkte lezing van artikel 12 van de Voorwaarden (zie overweging 4.2). Dit klachtonderdeel faalt derhalve ook.
- 4.9 Ten overvloede merkt de Commissie nog op dat óók indien de aflossingen op het annuïtaire leningdeel gedurende de looptijd van het bouwdepot niet uit het bouwdepot onttrokken hadden mogen worden, deze aflossingen gedurende deze periode wel degelijk verschuldigd waren (zie overweging 4.5) en de Commissie dus niet inziet op welke grondslag Consument deze bedragen nu te vorderen heeft van de Bank.
- 3. Rentevergoeding tijdens de Bouwperiode*
- 4.10 De volgende vraag die de Commissie dient te beantwoorden is de vraag of Consument gedurende de Bouwperiode rente over de Lening verschuldigd is.
- 4.11 De Bank geeft als uitleg dat in de Offerte (zie overweging 2.3) bedoeld is weer te geven dat Consument de maandbedragen, die wel degelijk verschuldigd zijn, niet zelf hoeft te betalen (lees: van diens betaalrekening) maar dat op deze wijze in de Offerte is weergegeven dat de maandbedragen aan het bouwdepot worden onttrokken.
- 4.12 De Commissie stelt met de Bank vast dat de formulering in de Offerte ongelukkig is en in onderhavig geval voor onduidelijkheid zorgt bij Consument. Desondanks is de Commissie van oordeel dat niet bedoeld kan zijn dat er geen rentevergoeding door Consument verschuldigd is aan de Bank gedurende de Bouwperiode. De Commissie heeft reeds uiteengezet (zie overweging 4.3) dat Consument gedurende de gehele looptijd van de Lening maandbedragen, die in ieder geval bestaan uit rente, verschuldigd is over de Lening.
- 4.13 De Commissie volgt daarnaast het verweer van de Bank dat het een feit van algemene bekendheid is dat er over een lening rente betaald moet worden.

Volgens Consument is hem door diens Tussenpersoon echter bevestigd dat gedurende de Bouwperiode geen rente verschuldigd is aan de Bank. Hetgeen door diens Tussenpersoon aan Consument is uitgelegd onttrekt zich aan de waarneming van de Commissie. De Commissie acht de uitleg dat er geen rentevergoeding door Consument verschuldigd is aan de Bank gedurende de Bouwperiode echter dermate onaannemelijk dat het op de weg van Consument, of diens Tussenpersoon, had gelegen om hierover expliciet navraag te doen bij de Bank. Niet blijkt dat dit is gedaan. Het handelen en adviseren van de door Consument ingeschakelde Tussenpersoon komt daarnaast voor rekening en risico van Consument en kan niet aan de Bank worden tegengeworpen. Dit klachtonderdeel faalt derhalve ook.

Conclusie

- 4.14 De conclusie uit het voorgaande is dat Consument al gedurende de looptijd van het bouwdepot verplicht was af te lossen op het annuïtaire leningdeel. De Bank heeft de aflossingen op het annuïtaire leningdeel aan het bouwdepot mogen onttrekken. Daarnaast is de Commissie van oordeel dat partijen niet zijn overeengekomen dat Consument gedurende de Bouwperiode geen rentevergoeding verschuldigd was aan de Bank. De Commissie wijst de vordering van Consument daarom af.

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.