

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2018-580 (mr. R.J. Paris, voorzitter en mr. C.I.S. Dankelman, secretaris)

Klacht ontvangen op : 4 augustus 2017
Ingediend door : Consument
Tegen : Quion Groep B.V., gevestigd te Rotterdam, verder te noemen Quion
Datum uitspraak : 13 september 2018
Aard uitspraak : Niet-bindend advies

Samenvatting

Consument klaagt over het rentetarief op zijn hypothecaire geldlening nadat hij de rentecondities heeft meegenomen naar een nieuwe hypothecaire geldlening. Consument stelt zich op het standpunt dat het rentetarief ten onrechte is aangepast naar de marktrente. Een bestaande geldlening meeverhuizen of meenemen betekent dat de rente en afspraken die erbij horen meegenomen worden naar een nieuwe hypothecaire geldlening. Dit houdt in dat de rente van de oude hypothecaire geldlening wordt meegenomen naar de nieuwe hypothecaire geldlening, voor de resterende looptijd en het resterende hypotheekbedrag. Wat er met de rente op Lening I gebeurt is niet in de Voorwaarden bepaald. De Commissie heeft deze leemte uitgelegd overeenkomstig de zogeheten Haviltex maatstaf. De Commissie overweegt dat een redelijke verwachting impliceert dat de verschuldigde rente voor de bestaande lening wordt aangepast aan de marktrente. Deze handelwijze komt ook overeen met de door Consument geaccepteerde offerte voor de nieuwe hypothecaire geldlening. De Commissie wijst de vordering af.

I. Procesverloop

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

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

De Commissie stelt vast dat Quion heeft gekozen voor een niet-bindend advies. De uitspraak is daardoor niet-bindend.

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 heeft op 6 oktober 2009 na bemiddeling van [naam Adviseur] B.V. (hierna: ‘de Adviseur’) een hypothecaire geldlening (hierna: ‘Lening I’) afgesloten bij Quion 9 B.V., onderdeel van Quion. De hoofdsom van Lening I bedraagt € 235.000,-- en partijen zijn een 3-maands variabel rentetarief overeengekomen.

2.2 Op Lening I zijn de Algemene Voorwaarden voor een hypothecaire geldlening en hypotheek Hypotrust (AV2008) (hierna: ‘de Voorwaarden’) van toepassing verklaard. In artikel 34 van de Voorwaarden is de meeneemregeling opgenomen. Hierin is voor zover relevant bepaald:

“In geval de Geldnemer het Verschuldigde volledig heeft voldaan aan de Geldverstrekker ten gevolge van de verkoop en juridische levering aan een derde van het Onderpand, is de Geldnemer gerechtigd tot het verkrijgen van een nieuwe Lening van de Geldverstrekker tot ten hoogste (het restant van de hoofdsom, direct voorafgaand aan het moment van volledige aflossing van) de oude Lening. De Rente voor deze nieuwe Lening is (gedurende een periode die tenminste gelijk is aan de resterende termijn van de Rentevastperiode van de oude Lening minus de tijd die gelegen is tussen het moment van volledige aflossing van de oude Lening en verstrekking van de nieuwe Lening) gelijk aan de Rente van de afgeloste Lening ten tijde van de aflossing. De Looptijd van de nieuwe Lening is gelijk aan de resterende Looptijd van de oorspronkelijk overeengekomen Looptijd, tenzij de Geldnemer en de Geldverstrekker nadien anders mochten zijn overeengekomen. (...)”

2.3 Op verzoek van de Adviseur heeft Quion op 15 juli 2016 een offerte voor een nieuwe lening voor Consument en zijn partner uitgebracht. In de offerte is onder punt 3.7 Bijzondere voorwaarden voor zover relevant vermeld:

“Naast de voorwaarden uit de offerte gelden de volgende extra voorwaarden:

- (...)*
- U maakt gebruik van de meeneemregeling. De rente voor uw oude lening verandert nadat u bij de notaris bent geweest. Hoe dit werkt, leest u in de algemene voorwaarden.”*

2.4 Per 1 augustus 2016 heeft Consument een nieuwe hypothecaire geldlening afgesloten (hierna: Lening II). Lening II bestaat uit twee leningdelen. Te weten een annuïteiten-hypotheek met een hoofdsom van € 136.500,-- en een rentevastperiode van tien jaar en een aflossingsvrije hypotheek met een hoofdsom van € 188.000,-- en een 3-maands variabel rentetarief. Consument heeft voor de aflossingsvrije hypotheek gebruik gemaakt van de meeneemregeling. Na het verstrekken van Lening II heeft Quion het rentetarief op Lening I gewijzigd naar 1-maands variabel.

- 2.5 In november 2016 heeft de Adviseur namens Consument een verzoek ingediend om de rente op Lening I aan te passen naar 3-maands variabele rente. Quion heeft dit verzoek afgewezen en uitgelegd hoe de renteaanpassing op Lening I van de te verkopen woning plaatsvindt.
- 2.6 Quion heeft de Adviseur in het dossier van één van zijn andere cliënten op 6 juni 2017 als volgt bericht:
- “De meeneem regeling van de heer [naam] betreft een 3 maands variabel tarief en zal na verstrekking van een nieuwe hypotheek met meeneemregeling een 3 maands variabel tarief blijven.*
- In bijgaand tekst deel wordt dit omschreven:*
- Indien de huidige hypotheek wordt meegenomen naar de nieuwe woning kan er een periode ontstaan waarin de geldnemer tijdelijk twee leningen bij Quion heeft. In dat geval wordt de rente op de lening van de te verkopen woning aangepast aan de marktrente van de desbetreffende geldverstrekker en zal de ‘oude’ rente per passeerdatum van de nieuwe lening overgaan naar de nieuwe financiering. De verhouding tussen de marktwaarde en de hoofdsom van de nieuwe lening kan ertoe leiden, dat ook voor het meegenomen deel van de lening een andere tariefopslag of -afslag van toepassing is.”*
- 2.7 De Adviseur heeft Quion vervolgens bericht:
- “Aanstaande vrijdag heb ik een afspraak met client [naam]. Helaas heb ik nog geen antwoord op mijn gestelde vraag.*
- Kan ik cliënt aangeven dat de rente op de te verkopen woning (wat nu een 3 maands variabele rente is) gelijk blijft aan de huidige rente!!!”*
- 2.8 Op 13 juni 2017 heeft de Adviseur van Quion vernomen dat bij het gebruik maken van de meeneemregeling de variabele rente op de huidige hypotheek onveranderd zal blijven. De Adviseur heeft Quion eveneens op 13 juni 2017 verzocht om het 1-maands rentetarief op Lening I met terugwerkende kracht aan te passen naar het 3-maands variabele rentetarief.
- 2.9 Quion heeft de Adviseur bij brief van 17 juli 2017 geïnformeerd dat zijn verzoek is afgewezen en de informatie in de e-mail van 13 juni 2017 onjuist was.
- 2.10 De Geldlening is op 3 mei 2018 afgelost.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert € 205,- per maand gedurende de periode tussen het afsluiten van de nieuwe hypothecaire geldlening en de verkoop van de Woning (1 augustus 2016 tot 3 mei 2018). Consument heeft dit bedrag gebaseerd op het verschil tussen het 3-maands variabele rentetarief en de 1-maands variabele rente van 2,05% over de hoofdsom van het aflossingsvrije leningdeel.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. De 3-maands variabele rente op Lening I is ten onrechte aangepast naar de 1-maands variabele rente. Consument voert hiertoe het volgende aan. In de Voorwaarden is niets over het eventueel aanpassen van de rente op Lening I na gebruikmaking van de meeneemregeling opgenomen. Quion heeft in een ander soortgelijk dossier bevestigd dat de rente ongewijzigd blijft. Het was de Adviseur niet kenbaar dat het 3-maands variabele rentetarief niet kon worden gehandhaafd op Lening I. In het verleden heeft de Adviseur vaker een hypothecaire geldlening lopend bij Quion 9 met een 3-maands variabele rente meegenomen naar een nieuwe woning en daarbij bleef het rentetarief op de bestaande geldlening ongewijzigd.

Verweer Quion

3.3 Quion heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

4. Beoordeling

4.1 De vraag die partijen verdeeld laat is of artikel 34 van de Voorwaarden zo dient te worden uitgelegd dat na gebruik making van de meeneemregeling de 3-maands variabele rente op Lening I onveranderd diende te blijven. Dit moet worden uitgelegd overeenkomstig de zogeheten Haviltex maatstaf (HR 17 februari 2006, NJ 2006, 378, m.n. M.M. Mendel). Daarbij geldt dat de vraag hoe in een schriftelijk contract de verhouding van partijen is geregeld en of dit contract een leemte laat die moet worden aangevuld, niet kan worden beantwoord op grond van alleen maar een taalkundige uitleg van de bepalingen van dat contract, maar dat het voor de beantwoording van die vraag aankomt op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan deze bepalingen mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. (HR 13 maart 1981, NJ 1981, 625, m.n. C.J.H. Brunner).

- 4.2 In artikel 34 van de Voorwaarden is de meeneemregeling gedefinieerd. Hierin is opgenomen dat Consument gerechtigd is tot het verkrijgen van een nieuwe geldlening van Quion tot ten hoogste (het restant van de hoofdsom, direct voorafgaand aan het moment van volledige aflossing van) Lening I. De rente voor de nieuwe geldlening is (gedurende een periode die tenminste gelijk is aan de resterende termijn van de rentevastperiode van de oude geldlening minus de tijd die gelegen is tussen het moment van volledige aflossing van de oude geldlening en verstrekking van de nieuwe geldlening) gelijk aan de rente van de afgeloste geldlening (zie r.o. 2.2). Deze bepaling ziet op de situatie dat de oude geldlening is afgelost op het moment dat de nieuwe geldlening wordt afgesloten. In het onderhavige geval is Lening I op het moment van passeren van de Lening II nog niet afgelost. Voor deze situatie zijn partijen niets overeengekomen. Quion heeft ingestemd met het verzoek van Consument om gebruik te maken van de meeneemregeling en heeft het rentetarief op Lening I na passering van de nieuwe hypothecaire geldlening aangepast naar de actuele marktrente, 1-maands variabel. Quion heeft toegelicht dat het 3-maands variabele rentetarief voor nieuwe geldleningen sinds 2009 niet meer wordt aangeboden en dat het 1-maands variabele rentetarief daarvoor in de plaats is gekomen. Het 3-maands variabele rentetarief is ook niet opgenomen in de rentelijsten van Quion.
- 4.3 Een bestaande geldlening meeverhuizen of meenemen betekent dat de rente en afspraken die erbij horen meegenomen worden naar een nieuwe hypothecaire geldlening. Dit houdt in dat de rente van de oude hypothecaire geldlening wordt meegenomen naar de nieuwe hypothecaire geldlening, voor de resterende looptijd en het resterende hypotheekbedrag. Wat er met de rente op Lening I gebeurt, is niet in de Voorwaarden bepaald. Dan dient naar de maatstaf als vermeld in rechtsoverweging 4.1 deze leemte ingevuld te worden. Een redelijke verwachting als bedoeld in genoemde rechtsoverweging impliceert dat de verschuldigde rente voor de bestaande lening wordt aangepast aan de marktrente. Deze handelwijze komt ook overeen met de door Consument geaccepteerde offerte. Uit de offerte volgt namelijk dat de rente voor Lening I na passeren van de nieuwe hypothecaire geldlening wijzigt. Daaruit kan dan redelijkerwijs niet worden afgeleid dat Consument de rentecondities, ondanks dat dit niet expliciet in de Voorwaarden is opgenomen, ook op Lening I behoudt. De Commissie acht de bepaling in samenhang met de tekst van de offerte voldoende duidelijk. Indien de inhoud van de offerte dan wel de Voorwaarden onduidelijk voor Consument waren geweest, had het op zijn weg gelegen om aanvullende informatie te verzoeken aan de Adviseur dan wel de Bank.
- 4.4 Consument heeft verder aangevoerd dat Quion het rentetarief op Lening I zou moeten aanpassen naar het 3-maands variabel omdat Quion in een vergelijkbaar dossier heeft bevestigd dat de rente op de oude geldlening ongewijzigd blijft en dat dit, naar zeggen van de Adviseur, in het verleden vaker is gebeurd. De Commissie volgt Consument daarin niet.

Uit de stukken blijkt dat de Adviseur enkele maanden na het passeren van de nieuwe hypothecaire geldlening een verzoek heeft ingediend tot aanpassing van de rente. Kort daarna heeft Quion dit verzoek afgewezen en de werking van de meeneemregeling uitgelegd. Ruim een half jaar later heeft de Adviseur van Quion in een vergelijkbare kwestie bij een andere cliënt vernomen dat de rente in dat geval ongewijzigd zou blijven en de Adviseur heeft ook om correctie van het rentetarief op Lening I verzocht. Quion heeft toegelicht dat sprake was van een fout. Deze fout kan voor Consument echter niet tot schade hebben geleid nu de foutieve informatie ruim een jaar na het aangaan van de nieuwe hypothecaire geldlening verstrekt is en de Commissie gaat hier dan ook aan voorbij.

4.5 Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, wordt de vordering van Consument afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

De uitspraak heeft de vorm van een niet-bindend advies. 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.

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.