

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2018-613
(mr. R.J. Paris, voorzitter, mr. B.F. Keulen, mr. E.L.A. van Emden, leden en
mr. A.C. Bek, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 26 september 2017
Ingediend door : Consumenten
Tegen : Obvion N.V., gevestigd te Heerlen, verder te noemen de Geldverstrekker
Datum uitspraak : 28 september 2018
Aard uitspraak : Bindend advies

Samenvatting

Consumenten hebben in 1989 een hypothecaire geldlening afgesloten met een looptijd van 30 jaar. In 2013 hebben Consumenten de Geldverstrekker verzocht de rente van twee van de zes leningdelen vast te zetten voor een periode van tien jaar. De Geldverstrekker heeft hen gewezen op het feit dat een rentevastperiode van tien jaar de looptijd van de totale lening zou overschrijden. Consumenten hebben de rente desondanks vastgezet voor tien jaar en hebben de hypothecaire geldlening in 2016 geheel afgelost, waardoor zij een boete voor vervroegde aflossing verschuldigd waren. Zij stellen dat de Geldverstrekker de overeenkomst eenzijdig heeft gewijzigd en dat de boete voor vervroegde aflossing veel hoger is, doordat de rentevastperiode een langere looptijd had dan de hypothecaire geldlening. De Commissie overweegt dat Consumenten veelvuldig contact hebben gehad met de Geldverstrekker. Ondanks de waarschuwingen hebben zij expliciet gekozen voor een rentevastperiode die de looptijd van de hypothecaire geldlening zou overschrijden. Daarbij komt dat Consumenten meermaals gebruik hebben gemaakt van rentemiddeling. De Commissie oordeelt dat dit niet aan de Geldverstrekker kan worden toegerekend, dat de klacht ongegrond is en wijst de vordering af.

I. Procesverloop

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

- het door Consumenten (digitaal) ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van de Geldverstrekker;
- de repliek van Consumenten;
- de dupliek van de Geldverstrekker.

De Commissie stelt vast dat partijen hebben gekozen voor bindend advies en dat het niet nodig is om de zaak mondeling te behandelen. De zaak kan daarop op grond van de stukken worden beslist.

2. Feiten

De Commissie gaat bij de beoordeling van dit geschil uit van de volgende feiten:

- 2.1. Op 7 april 1989 hebben Consumenten (door tussenkomst van een tussenpersoon) een hypothecaire geldlening afgesloten bij Stichting Pensioenfonds ABP, vertegenwoordigd door de Geldverstrekker. De hypothecaire geldlening had een looptijd van 30 jaar. In het borderel van inschrijving van de hypotheekakte is, voor zover relevant, opgenomen:

“Het restant van het geleende bedrag zal in ieder geval moeten zijn afgelost dertig (30) jaren na de datum van passeren van voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling.”

- 2.2. Gedurende de looptijd van de hypothecaire geldlening hebben Consumenten meerdere offertes ondertekend, waaronder de hypotheekofferte van 15 juni 2011. Door aanvaarding van deze offerte is onder meer een aflossingsvrij leningdeel 208 (daarna 283 en huidig 313) en een aflossingsvrij leningdeel 216 (huidig 291), beide met een rentevastperiode van 10 jaar met als eerstvolgende renteherzieningsdatum op 1 januari 2021, tot stand gekomen.

- 2.3. Consumenten hebben op 12 augustus 2013 verzocht om rentemiddeling van zes leningdelen. Op 20 augustus 2013 heeft de Geldverstrekker Consumenten per e-mail bericht:

“U geeft in uw verzoek aan dat u de rente van deel 185 en deel 197 wenst te middelen met 5 jaar. Dit is echter niet mogelijk. De gekozen rentevaste periode dient minimaal gelijk te zijn aan de huidige rentevaste periode. Dit is voor beide delen 84 maanden.

Verder geeft u aan deel 208 en 216 te willen middelen met 120 maanden. Doordat de restante looptijd van beide leningen nog 73 maanden is kan alleen gemiddeld worden met 72 maanden.

Voor deel 224 willen wij aangeven dat rentemiddeling niet mogelijk is. De huidige marktrente is namelijk hoger dan uw huidige akterente. Middelen naar een hogere rente is niet mogelijk. Het is wel mogelijk om de rentevaste periode voor dit deel te wijzigen. (...)”

- 2.4. Op 23 augustus 2013 heeft de Geldverstrekker Consumenten per e-mail bericht:

“Hierbij stuur ik u in de bijlage de kopie van hypotheek akte. Op de 4^{de} pagina van de akte leest u dat de hypotheek na 30 jaar afgelost dient te worden. Uw hypotheek is gepasseerd op 7 april 1989. Zoals reeds besproken kunt u dit voorleggen aan uw adviseur.

Daarnaast bevestigen wij bij deze dat wij bij het middelen een uitzondering maken voor de gekozen rentevaste periode. Gezien de rente niet wijzigt bij een rentevaste periode van 10 jaar zullen wij indien u dit wenst in de offerte wijzigen. (de rentevaste periode zal de looptijd van de lening overschrijden) (...)”

- 2.5. Consumenten hebben ten aanzien van leningdelen 208 (daarna 283 en huidig 313) en 216 (huidig 291) gekozen voor een rentevastperiode van 10 jaar en hebben de door de Geldverstrekker uitgebrachte offerte van 27 augustus 2013 voor akkoord ondertekend. Hierdoor is ten aanzien van leningdelen 283 (huidig 313) en 291 een rentevastperiode van 10 jaar en een looptijd van 5 jaar en 11 maanden overeengekomen.

- 2.6. Consumenten hebben in februari 2015 opnieuw verzocht om rentemiddeling, waarop de Geldverstrekker hun op 25 februari 2015 per e-mail heeft bericht:

“Zie onderstaande voor de antwoorden op uw vragen.

Wanneer ik nu ga rentemiddelen/intern oversluiten, komen leningdelen 240, 259,267 en 275 dan per 1 oktober in aanmerking voor rentemiddeling?

Als u leningdelen 240, 259,267 en 275 nu intern gaat oversluiten, sluit u een nieuwe rentevaste periode af, dan komen deze leningdelen dus niet per 1 oktober in aanmerking voor rentemiddeling. Een leningdeel moet 24 maanden (2 jaar) in de rentevaste periode lopen voor er gemiddeld mag worden. Dus als u deze delen intern oversluit betekent dit dat u deze pas na 2 jaar mag middelen. Alleen als u de eerder genoemde leningdelen ongemoeid laat komen deze per

1 oktober in aanmerking voor rentemiddeling.

Waarom krijgen leningdelen 283 en 291 alleen de optie 5 jaar rentevast bij rentemiddeling?

Leningdelen 283 en 291 krijgen bij rentemiddeling alleen de optie 5 jaar rentevaste periode. Dit komt door het restant looptijd van deze twee delen. Beide delen lopen nog maar 55 maanden. Hoewel er bij rentemiddeling normaliter verlengd moet worden met minimaal de huidige, oorspronkelijke rentevaste periode (voor deze leningdelen minimaal 10 jaar) mag het restant looptijd niet overschreden worden. Met een restant van 55 maanden is een verlenging van 120 maanden gewoonweg te lang. In dit geval wordt er gekozen voor de naast hoger gelegen rentevaste periode van het restant looptijd, in dit geval 60 maanden (5 jaar).”

- 2.7. Op 20 mei 2015 heeft de Geldverstrekker Consumenten op hun verzoek van 6 mei 2015 een hypotheekofferte uitgebracht in het kader van rentemiddeling. Op 25 mei 2015 hebben Consumenten de hypotheekofferte voor akkoord ondertekend. Door de totstandkoming van deze nieuwe overeenkomst zijn de Algemene Voorwaarden van januari 2015 van toepassing geworden.
- 2.8. Consumenten hebben op 16 augustus 2015 een nieuwe aanvraag voor rentemiddeling gedaan en deze aanvraag vervolgens weer ingetrokken. Op 4 september 2015 hebben zij een nieuwe aanvraag voor rentemiddeling bij de Geldverstrekker ingediend. De Geldverstrekker heeft Consumenten op 17 september 2015 per e-mail bericht wat de nieuwe rentetarieven zouden zijn, indien zij zouden gebruikmaken van het rentemiddelingsvoorstel. Consumenten hebben de Geldverstrekker op 18 september 2015 bericht dat zij akkoord gaan met het voorstel en een offerte met ingangsdatum 1 oktober 2015 wensen te ontvangen. Op 18 september 2015 heeft de Geldverstrekker de offerte uitgebracht. Hierin is ten aanzien van leningdeel 291 opgenomen dat de resterende looptijd 47 maanden bedraagt en dat de rente voor 10 jaar is vastgezet. Ten aanzien van leningdeel 313 is een resterende looptijd van 47 maanden en een rentevastperiode van 15 jaar opgenomen. De eerste renteherzieningsdatum is voor beide leningdelen 1 september 2019. Consumenten hebben de offerte niet ondertekend en hebben de Geldverstrekker per e-mail op 21 september 2015 als volgt bericht:

“Helaas hebben wij geconstateerd dat u de rentevaste periode van 2 leningdelen nr 291 en 313 die niet bij u zijn aangevraagd voor rentemiddeling toch eenzijdig heeft aangepast. (...)”

- 2.9. In oktober en december 2015 heeft telefonisch overleg plaatsgevonden tussen de Geldverstrekker en de hypotheekadviseur van Consumenten met betrekking tot leningdelen 291 en 313.
- 2.10. Op 25 april 2016 hebben Consumenten verzocht om een pro forma aflosnota, die door de Geldverstrekker op 2 mei 2016 aan hen is toegestuurd. Consumenten hebben van de Geldverstrekker tevens een toelichting op het aflosproces en de boeterente ontvangen. Zij hebben uiteindelijk afgezien van het voornemen om de hypothecaire geldlening af te lossen.
- 2.11. Op 18 november 2016 heeft de Geldverstrekker Consumenten de definitieve terugbetaalnota toegestuurd, in verband met de voorgenomen aflossing per 1 december 2016. In de definitieve terugbetaalnota is een boete voor het eerder terugbetalen van de lening van € 6.281,48 opgenomen. Consumenten hebben de volledige hypothecaire geldlening op 28 december 2016 afgelost.
- 2.12. De Geldverstrekker heeft Consumenten op 28 december 2017 een herberekening van de boeterente gestuurd conform de AFM Leidraad. Consumenten hebben een compensatie van € 1.381,28 en € 28,01 aan wettelijke rente ontvangen.
- 2.13. De klacht van Consumenten ziet op twee leningdelen, te weten leningdeel 313 (voorheen leningdeel 283) en leningdeel 291 (voorheen leningdeel 216).

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering van Consumenten

- 3.1. Consumenten vorderen een bedrag van € 6.080,00 bestaande uit te veel betaalde rente over leningdelen 291 en 313 en de helft van de boeterente en de advieskosten.

Grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.2. Deze vordering steunt, kort weergegeven, op de grondslag dat de Geldverstrekker de op haar rustende zorgplicht heeft geschonden. Consumenten hebben ter onderbouwing de volgende argumenten aangevoerd:
- de Geldverstrekker heeft in juli 2015 de voorwaarden van de hypothecaire geldlening eenzijdig gewijzigd. Hierdoor was het niet langer mogelijk om de leningdelen 313 en 291 over te sluiten, wat voor juli 2015 wel mogelijk was. De rentevaste perioden van deze leningdelen liepen door voorbij de oorspronkelijk overeengekomen einddatum van de lening;
 - de Geldverstrekker had Consumenten onverwijld op de hoogte moeten stellen dat de looptijd van deze leningdelen veel langer was dan de looptijd van de andere leningdelen en de rente dienovereenkomstig moeten aanpassen aan de einddatum, te weten 1 september 2019;

- Consumenten hebben bij een andere geldverstrekker een nieuwe hypothecaire lening moeten afsluiten, waardoor zij advieskosten hebben moeten maken;
- de Geldverstrekker heeft Consumenten in deze situatie gedwongen en heeft dus ten onrechte een boete voor vervroegde aflossing in rekening gebracht. Leningdelen 291 en 313 bepalen voor een groot deel de hoogte van de boete voor vervroegde aflossing.

Verweer van de Geldverstrekker

3.3. De Geldverstrekker heeft de stellingen van Consumenten gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

4. Beoordeling

Algemeen

- 4.1. Het meest verstrekkende verweer van de Geldverstrekker is dat Consumenten reeds in 2013 bekend waren met het feit dat voor leningdelen 291 en 313, op hun eigen verzoek, een rentevaste periode van 10 jaar is overeengekomen en dat deze rentevaste periode de economische looptijd van leningdelen 291 en 313 zou overschrijden. De Geldverstrekker heeft onder verwijzing naar artikel 6:89 Burgerlijk Wetboek (BW) gesteld dat haar belangen zijn geschaad doordat Consumenten niet binnen een redelijke termijn hebben geklaagd. De Geldverstrekker heeft hierover uitvoerig verweer gevoerd, maar onvoldoende aangetoond dat zij in haar belangen is geschaad, zodat de Commissie aan dit verweer voorbij gaat.
- 4.2. Aan de Commissie ligt derhalve de vraag voor of de Geldverstrekker de op haar rustende zorgplicht jegens Consumenten heeft geschonden. De Commissie oordeelt dat deze vraag ontkennend dient te worden beantwoord en overweegt hiertoe als volgt.

Overeenkomst

- 4.3. In de hypotheekakte van 7 april 1989 is in duidelijke bewoordingen opgenomen dat de hypothecaire geldlening een looptijd van 30 jaar heeft en nadien volledig dient te zijn afgelost. Het uitgangspunt dient dan ook te zijn dat de gehele hypothecaire geldlening een looptijd van 30 jaar heeft en in 2019 geheel dient te zijn afgelost. Consumenten hebben de hypotheekofferte en de -akte voor akkoord ondertekend, waardoor een rechtsgeldige overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 6:217 BW, tot stand is gekomen. Partijen zijn in beginsel aan de bepalingen van die overeenkomst gebonden, tenzij dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Dit is de Commissie niet gebleken. Uitgangspunt dient dan ook te zijn dat Consumenten ermee bekend waren dat de geldlening in 2019 geheel afgelost diende te zijn.

- 4.4. Uit de door partijen overgelegde stukken is komen vast te staan dat tussen partijen (zowel schriftelijk als telefonisch) veelvuldig contact is geweest met betrekking tot de looptijd van leningdelen 291 en 313. Uit de door partijen overgelegde stukken blijkt dat de Geldverstrekker in 2013 meermaals heeft benadrukt dat de door Consumenten gewenste rentevastperiode van tien jaar voor leningdelen 291 en 313 de looptijd zou overschrijden. Desondanks hebben Consumenten er expliciet voor gekozen om de rentevastperiode voor tien jaar vast te zetten, terwijl zij wisten dat de looptijd nog maar vijf jaar en 11 maanden bedroeg. Dit is vastgelegd in de overeenkomst van 27 augustus 2013 en is door de Geldverstrekker per brief van 12 september 2013 aan Consumenten bevestigd. De Commissie veronderstelt dat de keuze door Consumenten bewust is gemaakt en dat de gevolgen hiervan bij hen bekend waren. De Commissie neemt hierbij in overweging dat Consumenten gedurende de looptijd van de hypothecaire geldlening meerdere rentemiddelingsvoorstellen hebben gehad en ondertekend en dat meermaals contact is geweest tussen Consumenten en de Geldverstrekker met betrekking tot de aanpassing van de rentevastperiode en de gevolgen hiervan in verband met de looptijd. Consumenten wisten dan ook, althans behoorden te weten, dat zij een vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd zouden zijn, ook voor deze twee leningdelen, als de hypothecaire geldlening voor het einde van de looptijd, dus 2019, zou worden afgelost.
- 4.5. Uit de overeenkomst van hypothecaire geldlening en de toepasselijke voorwaarden, alsmede uit de schriftelijke en telefonische toelichting die zij hebben ontvangen, hadden Consumenten derhalve moeten begrijpen dat de rentevastperiode van leningdelen 291 en 313 de looptijd van de totale lening zou overschrijden. De Geldverstrekker heeft ook aangegeven dat leningdelen 291 en 313 aan het einde van de looptijd afgelost dienen te worden.
- 4.6. Consumenten hebben betoogd dat de Geldverstrekker in juli 2015 de voorwaarden van de hypothecaire geldlening eenzijdig heeft gewijzigd. Zij doelen daarmee kennelijk op de mogelijkheid tot rentemiddeeling. Wat daarvan ook zij, de overeengekomen looptijd van leningdelen 291 en 313 en van de totale hypothecaire geldlening zijn ongewijzigd gebleven, zodat zij daaraan gebonden blijven.
- 4.7. Tot slot merkt de Commissie op dat Consumenten in april 2016 een pro forma aflosnota van de Geldverstrekker hebben ontvangen, waarin de hoogte van de boete voor vervroegde aflossing is opgenomen. Zij hebben toen afgezien van algehele aflossing van de hypothecaire geldlening, maar hebben in november 2016 toch verzocht om de definitieve aflosnota. De Commissie oordeelt dan ook dat Consumenten bekend waren met de hoogte van de boete voor vervroegde aflossing en desondanks bewust hebben gekozen de hypothecaire geldlening vervroegd af te lossen. De gevolgen van die keuze dienen voor rekening van Consumenten zelf te blijven.

4.8. Op grond van de voorgaande overwegingen oordeelt de Commissie dat de klacht van Consumenten ongegrond is en wijst hun vordering 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.