

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2018-662

(mr. E.L.A. van Emden, voorzitter, mr. A.M.T. Wigger en mr. A.P. Luitingh, leden en mr. R.P.W. van de Meerakker, secretaris)

Klacht ontvangen op : 22 januari 2018
Ingediend door : Consument
Tegen : ABN AMRO Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak : 22 oktober 2018
Aard uitspraak : Bindend advies

Samenvatting

Consument vordert dat hij zijn hypotheek mag meenemen. De Commissie oordeelt dat de vordering van Consument gebaseerd is op een verkeerde lezing van de voorwaarden, die duidelijk zijn. De Commissie wijst de vordering af.

1. Procesverloop

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

- het door Consument ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van de Bank;
- de reactie op het verweer van Consument;
- de reactie in dupliek van de Bank.

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

Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 31 augustus 2018 en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 Consument heeft in 2005 een eerste aflossingsvrije hypothecaire geldlening afgesloten. Dit betrof een geldlening met een hoofdsom van € 257.500,- verstrekt tegen het 1-maands-Euribor rentetarief vermeerderd met een vaste opslag van 0,75 procentpunt per jaar. Het onderpand van deze geldlening betreft de woning gelegen in [Plaats 1].
- 2.2 In de bij de offerte gevoegde bijlage heeft de Bank, voor zover hier relevant, het volgende bepaald:

Verhuizing

Bij verhuizing naar een andere woning, bestaat de mogelijkheid om bij de alsdan nieuw af te sluiten hypothecaire lening rekening te houden met de rentecondities van de bestaande lening. Ook kan, indien gewenst, alsdan de nieuwe lening worden gesloten tegen de dan geldende rentecondities. In beide situaties zullen slechts afsluitkosten worden gerekend over de eventuele verhoging van het hypotheekbedrag.

- 2.3 In mei 2007 heeft de Bank een tweede aflossingsvrije hypothecaire geldlening verstrekt van € 300.000,-. Ook voor deze geldlening geldt het 1-maands-Euribor rentetarief met een vaste opslag van 0,75 procentpunt. Onderpand voor deze geldlening is een nieuw te bouwen woning in [Plaats 2].
- 2.4 Op 16 juli 2009 heeft Consument een offerte van de Bank gekregen voor een hypothecaire geldlening met een totale hoofdsom van € 425.000,-. Deze geldlening viel uiteen in twee aflossingsvrije leningdelen. Het eerste deel van € 300.000,- betrof een lening tegen een 1-maands-Euribor rente met een variabele opslag. Het leningdeel van € 125.000,- werd verstrekt tegen een variabele maandrente. Het onderpand voor deze geldlening is eveneens de woning van Consument in [Plaats 2]. In 2009 is Consument verhuisd van zijn woning in [Plaats 1] naar zijn woning in [Plaats 2].
- 2.5 Eind 2017 heeft Consument de woning in [Plaats 1] verkocht en daaruit de eerste geldlening afgelost.
- 2.6 Vervolgens heeft Consument contact opgenomen met de Bank om de voorwaarden van deze afgeloste geldlening in de plaats te stellen van zijn in 2009 afgesloten hypotheek.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

- 3.1 Consument vordert dat hij de rentecondities van zijn in 2005 afgesloten hypotheek mag meenemen en dat deze in de plaats worden gesteld van zijn in 2009 afgesloten hypotheek.

Grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. Uit de hypotheekvoorwaarden die in 2005 zijn overeengekomen blijkt dat het mogelijk is de rentecondities mee te nemen bij een verhuizing. Daaraan is in de voorwaarden geen tijdsbepaling gekoppeld. Consument heeft gesteld dat het altijd zijn plan was de rentecondities van de eerste geldlening mee te verhuizen naar de tweede woning. Vanwege de door de financiële crisis veroorzaakte marktomstandigheden was het echter onmogelijk geworden de woning voor een acceptabele prijs te verkopen.

Pas zeer recentelijk zijn de huizenprijzen weer tot een redelijk niveau gestegen, zodat verkoop voor een acceptabel bedrag mogelijk is geworden.

Ten onrechte voegt de Bank de aanvullende voorwaarde toe dat sprake moet zijn van een “recente verhuizing.” Het toevoegen van een dergelijke voorwaarde is onacceptabel en in strijd met de overeenkomst. Daarnaast is deze voorwaarde in strijd met de zorgplicht die op de Bank rust vanuit toezichtwetgeving. Vanwege deze zorgplicht was het bij uitstek aan de Bank geweest Consument tijdig over de additionele voorwaarden te informeren. De Bank heeft dergelijke informatie echter niet verstrekt en zodoende mocht Consument ervan uitgaan dat hij de rentecondities van de lening zou kunnen meenemen zodra de woning in [Plaats 1] verkocht was.

Consument heeft het verzoek bij de Bank neergelegd de rentecondities van de hypotheek op de woning in [Plaats 1] over te zetten naar de woning in [Plaats 2]. Daarmee kan dan de in 2009 afgesloten geldlening van € 125.000,- in zijn geheel worden afgelost en kan het resterende deel van € 132.500,- worden afgelost op de geldlening van €300.000,-.

Verweer van de Bank

- 3.3 De Bank heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Zij heeft gesteld dat Consument aan de in overweging 2.2 geciteerde voorwaarde het recht ontleent om wanneer hij (i) nu zou verhuizen naar een andere woning, en (ii) daarvoor een nieuwe lening afsluit bij de Bank, het 1-maands-Euribor rentetarief vermeerderd met een vaste opslag van 0,75 procentpunt per jaar toe te passen op de nieuwe lening. Omdat aan beide hiervoor genoemde condities niet is voldaan, kan Consument het Euribor rentetarief van de eerst afgesloten geldlening niet meenemen. Daarnaast heeft de Bank gesteld dat de feitelijke wensen van Consument irreëel zijn en heeft zij de schadevordering van Consument betwist.

Voor zover nodig zal de Commissie op het verweer van de Bank bij de beoordeling ingaan.

4. Beoordeling

- 4.1 De vraag die bij de Commissie voorligt is er een van uitleg van de in overweging 2.2 geciteerde bepaling uit de offerte. Partijen twisten over de vraag of Consument op grond van die bepaling het recht heeft de rentecondities van zijn in 2005 afgesloten Euribor-hypotheek na de verkoop van de aan die hypotheek verbonden woning mee te nemen naar zijn huidige woning.

Consument heeft bovendien gesteld dat de Bank vanwege de op haar rustende zorgplicht hem had moeten informeren over de wijze waarop die voorwaarde door haar zou worden uitgelegd.

Maatstaf uitleg voorwaarden in overeenkomsten

- 4.2 De Commissie merkt op dat bij de uitleg van een schriftelijk vastgelegde overeenkomst telkens alle omstandigheden van het concrete geval van beslissende betekenis zijn en dat deze omstandigheden daarbij worden gewaardeerd naar hetgeen de maatstaven van redelijkheid en billijkheid meebrengen (HR 25 november 2016, ECLI:NL:HR:2016:2687, FNV/Condor). In het algemeen komt het daarbij aan op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan een bepaling mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Daarbij kan ook van belang zijn tot welke maatschappelijke kringen partijen behoren en welke rechtskennis van zodanige partijen behoren en welke rechtskennis van zodanige partijen kan worden verwacht. Ook komt betekenis toe aan de context van de desbetreffende bepaling, de totstandkomingsgeschiedenis ervan, de aannemelijkheid van de rechtsgevolgen van de ene of de andere uitleg, de aard van de overeenkomst en de gedragingen van partijen na het sluiten van de overeenkomst. Waar sprake is van algemene voorwaarden, waarover niet tussen partijen onderhandeld pleegt te worden en dat in het voorliggende geval ook niet gebeurd is, is de uitleg ervan met name afhankelijk van objectieve factoren zoals de bewoordingen waarin de desbetreffende bepaling is gesteld (Gerechtshof Leeuwarden, 3 augustus 2010, ECLI:NL:GHLEE:2010:BN3280 alsmede GC Kifid, 2015-225 en 2017-692). Voor consumentenovereenkomsten geldt bovendien dat de bedingen duidelijk en begrijpelijk moeten zijn opgesteld. Bij twijfel over de betekenis van een beding, prevaleert de voor Consument gunstigste uitleg (zie artikel 6:238 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW)).

Toepassing

- 4.3 Naar het oordeel van de Commissie leidt de vereiste objectieve uitleg van de bepaling die in overweging 2.2 werd geciteerd ertoe dat Consument bij verhuizing de rentecondities van zijn Euriborlening mag meenemen op het moment van de verhuizing in het geval hij alsdan een nieuwe geldlening afsluit. Met name van belang acht de Commissie in dat verband dat alsdan door Consument een nieuwe geldlening moet worden afgesloten. Bij de verhuizing in 2009 was Consument niet in staat om zijn lening met betrekking tot de woning in [Plaats I] mee te nemen omdat die woning niet was verkocht. Consument stelt dat de Bank hem had moeten waarschuwen voor de consequenties van de verhuizing, zodat hij de verhuizing had kunnen uitstellen tot verkoop van de woning in [Plaats I].

Mede gelet op de duidelijke tekst van de meeneemregeling en het hierna gestelde in 4.4, geldt dat voor een op de zorgplicht gebaseerde nadere informatie- of waarschuwingsplicht geen ruimte is.

4.4 De Commissie stelt vast dat Consument niet heeft verzocht een dergelijke nieuwe geldlening aan te gaan. Consument heeft verzocht de rentecondities van een reeds bestaande geldlening te vervangen door de rentevooraarden van zijn oude lening. Vanwege het hiervoor in overweging 4.3 overwogene, oordeelt de Commissie dat de bepaling uit de offerte geen betrekking heeft op die situatie.

4.5 De vordering van Consument dient derhalve te worden 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.