

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2019-176
(mr. R.J. Paris, voorzitter, prof. mr. M.L. Hendrikse, mr. S.O.H. Bakkerus, leden en
mr. M.A. Kleijer, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 23 juni 2017
Ingediend door : Consument
Tegen : Obvion N.V., gevestigd te Heerlen, verder te noemen Obvion
Datum uitspraak : 8 maart 2019
Aard uitspraak : Bindend advies

Samenvatting

Uitleg partij afspraken vervat in hypotheekakte. Hieruit volgt dat op onterechte gronden de boeterente in rekening is gebracht. De klacht is derhalve gegrond en de vordering tot restitutie van de betaalde vergoeding wordt toegewezen.

1. Procesverloop

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

- het door Consument ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van Obvion;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van Obvion.

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.

De Commissie heeft na afloop van de schriftelijke behandeling in enkelvoudig verband besloten de verdere behandeling van de klacht meervoudig af te doen. De Commissie is toen uitgebreid met de leden prof. mr. M.L. Hendrikse en mr. S.O.H. Bakkerus. Partijen zijn hierover nader bericht en in de gelegenheid gesteld, voor zover nodig, deze leden te wraken. Het is de Commissie gebleken dat partijen hiervan hebben afgezien. Op 3 januari 2019 vond de meervoudige behandeling op stukken plaats.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 Consument en zijn echtgenote hebben in 1996 met de Stichting Pensioenfonds ABP, vertegenwoordigd door Obvion, een hypothecaire aflossingsvrije geldlening (verder geldlening) gesloten voor een bedrag van € 158.823,07. De geldlening is in twee delen gesplitst. De rente over deze twee leningdelen staat voor 10 jaar vast. Over het aflossen is in de hypotheekakte d.d. 7 februari 1996 per leningdeel onder het kopje “Afgesplitste hoofdsom, rentevastperiode, looptijd en lasten” opgenomen dat dit in ieder geval in ‘tweehonderdentweeënvijftig (252) maanden na heden’ moet zijn.
- 2.2 De aan één leningdeel gekoppelde levensverzekering is ingegaan op 1 februari 1988 en eindigde per 1 februari 2017 dan wel zoveel eerder ingeval van tussentijds overlijden van Consument.
- 2.3 Onder het kopje “Bouwrekening” is in de hypotheekakte vermeld dat bij de geldverstrekking een deel van de hoofdsom is ingehouden en op een aparte rekening, te weten een bouwrekening, is gestort.
- 2.4 Verder is in dit onderdeel van de hypotheekakte bepaald dat *“Ingaande heden tot en met het einde van de maand waarin het laatste gedeelte van de bouwrekening zal zijn uitbetaald, is over het van de bouwrekening opgenomen bedrag een rente verschuldigd gelijk aan het hypotheekrentepercentage (bij geldleningen gelijk aan de hypotheekrentepercentage van het hoofddeel (deel I)), welke rente vervalt op de laatste werkdag van iedere maand, voor het eerst op de laatste werkdag van de thans lopende maand. De verschuldigde rente zal uit de bouwrekening worden voldaan”*.
- 2.5 Over het vervallen verklaren van de maandtermijn is in dit onderdeel van de hypotheekakte vermeld: *“In afwijking van het hiervoor vermelde vervallen de maandelijkse betalings-termijnen voor het eerst op de laatste werkdag van de maand volgend op het beëindigen van de bouwrekening.”*
- 2.6 De bouwrekening is ultimo april 1999 opgeheven.
- 2.7 In 1999 is de geldlening van Consument en zijn echtgenote desgevraagd verhoogd met een bedrag van € 83.949,34 tegen een vaste rente van 20 jaar. De looptijd van dit derde aflossingsvrije leningdeel bedraagt 30 jaar.
- 2.8 In 2005 is de rente over de drie leningdelen gemiddeld. In de hieraan voorafgegane en door Consument geaccepteerde offerte is over de looptijd van de in 1996 afgesloten leningdelen verwerkt dat de economische looptijd vijftien jaar bedraagt.

- 2.9 In verband met het bereiken van de einddatum van de verzekering wordt met de daarin opgebouwde waarde op of omstreeks 1 februari 2017 de daaraan gekoppelde lening gedeeltelijk afgelost. Het restant van de lening is door Consument uit eigen middelen voldaan. Obvion heeft Consument vervolgens bericht dat hij over deze aflossing geen boete hoefde te betalen.
- 2.10 Consument heeft per 21 april 2017 de resterende leningdelen volledig afgelost.
- 2.11 Hierbij heeft Obvion voor het in 1996 niet door de levensverzekering afgedekte leningdeel (leningdeel 131) en de in 1999 verstrekte verhoging (leningdeel 158) een boete in rekening gebracht, waarbij voor de bepaling van de boetevrije aflossing rekening is gehouden met de ingebrachte eigen middelen als vermeld in rechtsoverweging 2.9.
- 2.12 Obvion heeft na herberekening van de vervroegde aflossing in verband met de door de AFM opgestelde Leidraad Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek, vastgesteld dat teveel is betaald. De teveel betaalde vergoeding ad € 1.492,55 en de wettelijke rente daarover ad € 21,02 is eind december 2017 aan Consument terugbetaald.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

- 3.1 Consument vordert restitutie van een deel van de in rekening gebrachte boeterente te weten € 4.664,63 (leningdeel 131) en € 765,04 (leningdeel 158), in totaal afgerond op € 5.430,-.

Grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. Obvion komt haar verplichtingen voortvloeiend uit de overeenkomst van geldlening niet na in welk kader door Consument het navolgende is aangevoerd. Uit de op 7 februari 1996 verleden hypotheekakte volgt dat die leningdelen “in ieder geval moeten zijn afgelost tweehonderdtweenvijftig (252) maanden na heden” oftewel per 1 februari 2017. Hetgeen door Obvion hiertegen is ingebracht, te weten dat de termijn van 252 maanden start per 1 mei 1999 omdat op die datum de bouwrekening eindigde, is onjuist. Niet is in te zien hoe de stellige tekst van de hypotheekakte over het einde van de looptijd opzijgezet zou kunnen worden door een passage over het vervallen van de eerste maandelijkse betalings-termijn van de bouwrekening. Een bouwrekening waarop een deel van de in 1996 verstrekte leensom is geboekt. Consument is van mening dat hij niet uit de eindafrekening van de bouwrekening en de rentemiddelingsofferte uit 2005 had moeten begrijpen dat in vergelijking met de akte van geldlening, een andere einddatum werd overeengekomen.

Verweer Obvion

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

4. Beoordeling

- 4.1 Partijen verschillen van mening over de uitleg van de voorwaarde over de looptijd van de geldlening. In de jurisprudentie is uitgemaakt dat bij de uitleg van een voorwaarde bepalend is de uitleg die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan die voorwaarde mochten toekennen en op hetgeen zij in dat verband redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Het gaat dan in eerste plaats om de bedoeling van partijen. Zie hiervoor de uitspraak van de Hoge Raad van 13 maart 1981, NJ 1981, 635, ECLI:NL:1981:AG4158 (Haviltex-uitspraak).
- 4.2 Bij die uitleg van de voorwaarde is niet de zuiver taalkundige uitleg daarvan doorslaggevend. Ook met de omstandigheden van het geval moet rekening worden gehouden. In deze kwestie is het feit dat de uit te leggen bepaling is opgenomen in voorwaarden waarover niet onderhandeld is, een bijzondere omstandigheid. Zie hiervoor rechtsoverweging 16 van Gerechtshof Leeuwarden 3 augustus 2010, ECLI:NL:GHLEE:2010:BN3280, en de Geschillencommissie Kifid 2017-428 en 2018-381.
- 4.3 Consument is van mening dat de voorwaarde uit de hypotheekakte over de looptijd van de geldlening voor één uitleg vatbaar is en dat de voorwaarde waarop Obvion zich beroept over een ander onderwerp handelt, namelijk de bouwrekening.
- 4.4 Door Obvion is naar voren gebracht dat op het door Consument aangedragen uitgangspunt een uitzondering is gemaakt vanwege het openen van een bouwrekening. In dit verband is door Obvion gewezen op de hiervoor onder 2.4 en 2.5 geciteerde onderdelen van de hypotheekakte. Een uitzondering die, aldus Obvion, is bevestigd in de in 2005 vanwege rentemiddeling opgestelde offerte. Een offerte die door Consument voor akkoord is ondertekend.
- 4.5 De Commissie overweegt als volgt. Om te beginnen dient beoordeeld te worden of in deze kwestie sprake is van een duidelijke en begrijpelijke voorwaarde. Een artikel is duidelijk als er maar één uitleg mogelijk is. Een artikel is onduidelijk als twee of meer lezingen mogelijk zijn. Van een onbegrijpelijk artikel is sprake, anders dan in dit geval, als geen enkele lezing uit de tekst is af te leiden.

- 4.6 In deze kwestie is de voorwaarde voor één uitleg vatbaar. Uit de meergenoemde hypotheekakte volgt niet dat op het uitgangspunt van de looptijd van de geldlening van 21 jaar een uitzondering is gemaakt omdat een bouwrekening is geopend. Dit volgt uit de opbouw van de akte maar nog meer uit hetgeen in die akte over de bouwrekening is bepaald.
- 4.7 De onder het kopje “Bouwrekening” vervatte bepalingen houden namelijk verband met de geopende bouwrekening. En niet met de looptijd van de leningdelen, zie hiervoor 2.1.
- 4.8 Hiernaast is in de akte (zie hiervoor onder 2.4) vermeld dat ook over dat deel van de hoofdsom dat op de bouwrekening is gestort de overeengekomen hypotheekrente moet worden betaald en dat die rente uit de bouwrekening wordt voldaan. In afwijking op de betaling vanuit de bouwrekening is vervolgens in de akte (zie hiervoor onder 2.5) de betaaldatum van de maandtermijnen vermeld na het beëindigen van de bouwrekening.
- 4.9 Obvion heeft ter onderbouwing van haar standpunt nog gewezen op de in 2005 uitgebrachte en door Consument geaccepteerde offerte (zie hiervoor onder 2.8) waarin is opgenomen dat de looptijd van de leningdelen vijftien jaar bedroeg. Dit argument wordt gepasseerd. Dit argument strookt immers niet met de uitleg van de hypotheekakte zoals die hiervoor is toegelicht. Consument hoefde, zonder uitdrukkelijke overeenstemming, er niet op bedacht te zijn dat partijen afweken van hetgeen in de hypotheekakte tussen hen overeengekomen was.
- 4.10 Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen luidt de conclusie dat de stelling van Consument gebaseerd is op een juiste lezing van de in de hypotheekakte uit 1996 neergelegde partijafspraken. De klacht van Consument is derhalve gegrond en de daarop gebaseerde vordering dient te worden toegewezen.
- 4.11 Wat de hoogte van de vordering betreft merkt de Commissie, tot slot, het volgende op. Na indiening van de klacht is naar aanleiding van de uitgevoerde herberekening de teveel betaalde vergoeding aan Consument gerestitueerd, zie hetgeen hiervoor onder 2.12 is vermeld. Dit betekent dat de totale vordering € 3.937,12 (€ 5.429,67 - € 1.492,55) bedraagt.

5. Beslissing

De Commissie beslist dat Obvion binnen vier weken na de dag waarop een afschrift van deze beslissing aan partijen is verstuurd, aan Consument vergoedt een bedrag van € 3.937,12.

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/in-beroep-gaan-bij-kifid.

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.