

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-0952  
(mr. E.L.A. van Emden, voorzitter, mr. dr. D.P.C.M. Hellegers, mr. A.P. Luitingh,  
leden en mr. F. Faes, secretaris)**

Klacht ontvangen op	: 1 december 2020
Ingediend door	: De consument
Tegen	: Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Datum uitspraak	: 9 november 2021
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen
Bijlage	: Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden

## **Samenvatting**

De consument en zijn (inmiddels ex-)partner hebben een hypothecaire geldlening afgesloten bij de bank voor de financiering van hun echtelijke woning. Op enig moment hebben zij rentemiddeling toegepast. De consument en zijn partner zijn op enig moment uit elkaar gegaan. De consument is in de woning blijven wonen en hij heeft de geldlening op zijn naam voort gezet. De consument vordert dat de actuele rente op de geldlening wordt toegepast, zonder dat hiervoor een vergoeding (boeterente) in rekening wordt gebracht; althans dat de vergoeding wordt gemaximeerd tot 3% van het leningbedrag. De commissie oordeelt in lijn met haar eerdere uitspraken dat de voorwaarden van de bank de toewijzing van die vordering in de weg staan.

## **1. De procedure**

- 1.1 De commissie beslist op basis van haar reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consument; 2) het verweerschrift van de bank; 3) de repliek van de consument en 4) de dupliek van de bank.
- 1.2 Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 15 juni 2021. Partijen zijn aldaar verschenen.
- 1.3 De consument heeft gekozen voor een niet-bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

## **2. Het geschil**

*Wat is er gebeurd?*

- 2.1 Op 20 mei 2014 hebben de consument en zijn (inmiddels ex-)partner de hypotheekofferte van de bank voor de financiering van een nieuwbouwwoning voor akkoord ondertekend.

Beiden waren hoofdelijk aansprakelijk voor de geldlening. De geldlening bestond uit verschillende leningdelen met een vaste hypotheekrente. Op deze overeenkomst zijn de *Voorwaarden voor particulieren leningen van de Rabobank 2014* (hierna: de voorwaarden) van toepassing. De relevante bepalingen uit de voorwaarden zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

- 2.2 In mei 2017 zijn partijen nieuwe rentecontracten (hierna: de rentemiddelingsovereenkomst) overeengekomen. De consument en zijn partner hebben er toen voor gekozen om, door middel van rentemiddeling, de rente van twee annuïtaire leningdelen per 1 juli 2017 vast te zetten voor een periode van 20 jaar en de rente van de drie aflossingsvrije leningdelen voor 15 jaar vast te zetten. In de rentemiddelingsovereenkomst is voor zover relevant het volgende opgenomen:

*1) Wel boete bij verhuizen*

- In de algemene voorwaarden die gelden voor dit leningdeel, staat dat u onder bepaalde voorwaarden bij juridische eigendomsoverdracht van de woning of het registergoed (dit noemen wij hierna *verhuizen*) uw leningdeel aan ons mag terugbetalen zonder boete. Dit geldt niet gedurende de nieuwe rentevaste periode waarvoor met u een middelrente is afgesproken. Als u verhuist in die periode is het mogelijk dat u wél een boete moet betalen. Of u een boete moet betalen en hoe hoog deze is, hangt onder andere af van de actuele rente die de Rabobank dan aanbiedt en de hoogte van de rente die u betaalt. In de algemene voorwaarden kunt u lezen hoe wij de boete berekenen. In de algemene voorwaarden wordt de boete ook wel *vergoeding* genoemd.
- De boete die we in deze situatie bij verhuizen berekenen, bedraagt nooit meer dan 3% van het leningbedrag dat u terugbetaalt.
- Na afloop van de rentevaste periode waarvoor rentemiddeling is afgesproken, kunt u uw leningdeel gewoon weer zonder boete terugbetalen bij verhuizen, zoals dat in de voorwaarden is beschreven.

- 2.3 Op enig moment zijn de consument en zijn partner gescheiden. De consument heeft eind 2019 bij de bank aangegeven in de woning te willen blijven wonen en de financiering alleen op zijn naam voort willen te zetten. De bank heeft hiertoe in januari 2020 een financieringsvoorstel uitgebracht, dat op 29 februari 2020 door de consument is geaccepteerd. Het voorstel bevatte de rentetarieven die sinds 2017 op de leningdelen van toepassing waren. Op 24 maart 2020 is de woning via de notaris aan de consument toebedeeld.
- 2.4 In februari en maart 2020 hebben de consument en de bank per e-mail gecorrespondeerd over het toepasselijke rentetarief en de hoogte van de vergoedingsrente (ook wel boeterente). De consument wenste een nieuwe offerte te ontvangen met de op dat moment geldende (actuele) rentetarieven, zonder daarvoor een boeterente verschuldigd te zijn. De bank heeft dit verzoek uiteindelijk afgewezen. Op 18 februari 2020 heeft de consument hierover een vraag gesteld aan de bank.

De bank heeft hier op dezelfde dag nog op geantwoord (de antwoorden van de bank staan in rood):

Verder gaf je aan dat je de bepalingen over de boeterente bij echtscheiding had opgevraagd bij RaboNL. Deze zou ik graag ontvangen. **zie bijlage** In dat kader staat ook de vraag nog open of de eventuele boeterente is gemaximeerd op 3% van het hypotheekbedrag, aangezien in 2017 nieuwe afspraken zijn gemaakt ihkv rentemiddeeling over de hoogte van de boete bij 'juridische eigendomsoverdracht van de woning' gedurende de nieuwe rentevastperiode van de middelrente. **Het is idd gemaximeerd tot 3%.**

### *De klacht en vordering*

- 2.5 De consument vordert dat het rentepercentage van alle leningdelen met terugwerkende kracht wordt aangepast naar de actuele rente op de dag van de verstrekking van de nieuwe geldlening (rentedatum 24 maart 2020; inclusief betaalpakketkorting en duurzaamheidskorting; tot en met 67,5% van de marktwaarde) zonder dat hiervoor een vergoeding in rekening wordt gebracht; althans dat de vergoeding maximaal 3% van het leningbedrag bedraagt.
- 2.6 Aan deze vordering legt de consument – samengevat – het volgende ten grondslag:
- De bank brengt ten onrechte een vergoedingsrente in rekening althans de vergoedingsrente is gemaximeerd tot 3% van het leningbedrag. In de rentemiddelingsovereenkomst zijn nieuwe afspraken gemaakt over de hoogte van de boete bij juridische eigendomsoverdracht. Bij de juridische overdracht van de woning na echtscheiding heeft de bank ten onrechte niet de actuele marktrente toegepast, maar de oude rentecontracten voorgezet.  
Volgens de consument wijst alles op een juridische overdracht van de woning, waarbij ook een nieuw rentecontract hoort. De 'oude' geldleningen zijn volledig afgelost, de hypotheek is doorgehaald in het kadaster en er zijn volledig nieuwe geldleningen verstrekt met nieuwe leningnummers en met nieuwe bankvoorwaarden. Deze nieuwe hypotheek is ook opnieuw ingeschreven in het kadaster door de notaris.  
De bepalingen uit de rentemiddeelingsovereenkomst uit 2017 derogeren aan de voorwaarden uit 2014. In de rentemiddeelingsovereenkomst wordt de boete daarbij beperkt tot maximaal 3%. De consument doet in verband ook een beroep op de contra proferentem-regel van artikel 6:238 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). In het e-mailbericht van 18 februari 2020 heeft de bank toegezegd dat de boete bij echtscheiding maximaal 3% bedraagt op grond van deze nieuwe afspraken sinds 2017.
  - De bank heeft haar zorgplicht geschonden door de consument er ten onrechte niet op te wijzen dat de mogelijkheid bestond dat de consument boetevrij had kunnen oversluiten indien hij niet door de I/L-toets (inkomen- en lastentoets) kwam (artikel 3 sub d van de voorwaarden).

- De bank heeft haar zorgplicht geschonden door het Rapport Lenen & Wonen niet aan de consument toe te zenden.

#### *Het verweer*

- 2.7 De bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

### **3. De beoordeling**

#### *Vergoedingsrente*

- 3.1 De commissie stelt voorop dat er sprake is geweest van een geldlening waarvoor de consument en zijn ex-partner hoofdelijk aansprakelijk waren. De bank is in dit geval akkoord gegaan met het ontslag uit de hoofdelijkheid van de partner. Het stond de bank daarbij vrij om te bepalen onder welke condities zij de (nieuwe) geldlening aan de consument wenste aan te bieden.<sup>1</sup> De bank heeft in dit geval de rentetarieven in rekening gebracht, die sinds 2017 op de leningdelen van toepassing waren. De consument wil graag dat de actuele rente wordt toegepast, zonder dat de bank hiervoor een vergoedingsrente in rekening brengt. De vraag die partijen verdeeld laat is of de toepasselijke bepalingen zo dienen te worden uitgelegd dat de consument in het onderhavige geval geen vergoedingsrente verschuldigd is, althans dat de verschuldigde vergoedingsrente niet meer dan 3% van het leningbedrag bedraagt. De commissie oordeelt als volgt.
- 3.2 Voorop staat dat voor de uitleg van een bepaling bepalend is hetgeen partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan deze bepaling mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Hierbij komt het in de eerste plaats aan op de bedoeling van partijen, dient tevens te worden gekeken naar de taalkundige uitleg van de voorwaarden (die niet van doorslaggevend belang is) en dient rekening te worden gehouden met de bijzondere omstandigheden van het geval. Een bijzondere omstandigheid in dezen is het feit dat de uit te leggen bepalingen zijn opgenomen in voorwaarden waarover niet onderhandeld is. Dit brengt mee dat de betreffende bepalingen in beginsel objectief dienen te worden uitgelegd.<sup>2</sup> Daarbij geldt dat bij een overeenkomst, de bedingen duidelijk en begrijpelijk moeten zijn opgesteld. Bij twijfel over de betekenis van een beding voor een consument geldt de meest gunstige uitleg. Dit is de zogenoemde ‘contra proferentem-regel’ van artikel 6:238 lid 2 BW.
- 3.3 Anders dan de consument stelt, zijn de voorwaarden ook na het aangaan van de rentemiddelingsovereenkomst van toepassing gebleven.

---

<sup>1</sup> Geschillencommissie Kifid nr. 2019-1002, r.o. 4.3.

<sup>2</sup> Geschillencommissie Kifid nr. 2017-428.

Uit de rentemiddelingsovereenkomst blijkt niet dat de voorwaarden, zoals die in 2014 bij aanvang van de geldlening zijn overeengekomen, niet meer van toepassing zijn. De rentemiddelingsovereenkomst bevat aanvullende voorwaarden over de vergoedingsrente bij juridische eigendomsoverdracht van de woning, die afwijken van de voorwaarden. De commissie zal daarom allereerst de bepalingen uit de rentemiddelingsovereenkomst beoordelen.

- 3.4 De commissie oordeelt, in lijn met haar eerdere uitspraken<sup>3</sup> dat de in 2.2 vermelde passage uit de rentemiddelingsovereenkomst, gelet op de bewoordingen, in onderlinge samenhang gezien met de voorwaarden, zo dient te worden uitgelegd dat om zonder boete te kunnen terugbetalen er sprake dient te zijn van verkoop en levering van de gehele woning aan een derde, tenzij in de voorwaarden expliciet is opgenomen dat ook de verkoop en levering van een deel van de woning onder de bepaling valt. Naar het oordeel van de commissie is in het onderhavige geval geen sprake van een situatie zoals hiervoor bedoeld. Dit betekent dat de consument geen geslaagd beroep kan doen op de bepaling uit de rentemiddelingsovereenkomst.
- 3.5 Concluderend is de commissie van oordeel dat er in het onderhavige geval geen sprake is van een situatie zoals bedoeld in de rentebemiddelingsovereenkomst of artikel 3 sub c van de voorwaarden. Dit betekent dat de bank bevoegd is een vergoedingsrente in rekening te brengen aan de consument.
- 3.6 Uit het voorgaande vloeit voort dat er geen twijfel bestaat over de uitleg van de hiervoor genoemde bepalingen van de rentemiddelingsovereenkomst en de voorwaarden en dat daarom voor toepassing van de contra proferentem-regel geen aanleiding bestaat.
- 3.7 Met betrekking tot de stelling van de consument dat uit het e-mailbericht van 18 februari 2020 volgt dat de vergoedingsrente in zijn geval maximaal 3% van het lening bedrag bedraagt overweegt de commissie als volgt. Hoewel de commissie begrijpt dat het antwoord van de bank die indruk wekt dat ook in zijn geval de vergoedingsrente maximaal 3% bedraagt, is zij van oordeel dat dit algemene antwoord van de bank niet kan worden gezien als een aanbod of toezegging. De consument kan dan ook geen rechten ontleen aan het antwoord.

---

<sup>3</sup> Geschillencommissie Kifid nr. 2021- 0142, 2017-428, 2018-381

#### *Overige klachtonderdelen*

- 3.8 De consument heeft voorts gesteld dat de bank haar zorgplicht heeft geschonden door hem er ten onrechte niet op te wijzen dat de mogelijkheid bestond dat de consument boetevrij had kunnen oversluiten indien hij niet door de I/L-toets (inkomen- en lastentoets) kwam (zoals opgenomen in artikel 3 sub d van de voorwaarden). Naar het oordeel van de commissie is niet komen vast te staan dat de bank op dit punt haar zorgplicht heeft geschonden, nu gebleken is dat de consument wel door de I/L-toets kwam. Deze bepaling was dan ook niet relevant in de situatie van de consument. Het klachtonderdeel is ongegrond.
- 3.9 Ook heeft de consument zich op het standpunt gesteld dat de bank haar zorgplicht heeft geschonden door het Rapport Lenen en Wonen niet aan hem te verstrekken. De bank heeft deze stelling betwist en gesteld dat, met verwijzing naar e-mailberichten, de consument dit rapport wel heeft ontvangen. De commissie is van oordeel dat, gelet op de gemotiveerde betwisting van de bank, de stelling van de consument niet is komen vast te staan. Het klachtonderdeel is derhalve ongegrond.

#### *Conclusie*

- 3.10 Voorgaande leidt ertoe dat de klacht ongegrond is en de vordering wordt afgewezen.

## **4. De beslissing**

De commissie wijst de vordering af.

*Deze uitspraak is 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.*

*Binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van vergissingen in de uitspraak zoals schrijffouten, een verkeerde naam/datum of rekenfouten. De beslissing van de geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Binnen een maand na de verzenddatum van de uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen om de uitspraak aan te vullen als u vindt dat de geschillencommissie niet heeft beslist over alle onderdelen van uw vordering. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de geschillencommissie in haar uitspraak niet uitdrukkelijk al uw argumenten, ter onderbouwing van uw vordering, heeft behandeld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het reglement van de geschillencommissie, te vinden op de website [www.kifid.nl/reglementen-en-statuten](http://www.kifid.nl/reglementen-en-statuten).*

## Bijlage - Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden

### Artikel 3 sub c van de voorwaarden

*“Wat spreken wij met u af over eerder terugbetalen?*

*(...)*

- c. U mag een leningdeel altijd zonder boete aan ons terugbetalen in de volgende gevallen.*

*(...)*

*5 – U heeft de juridische eigendom van de woning overgedragen aan een ander. U heeft deze woning zelf bewoond en toont aan ons dat alle debiteuren verhuizen. U en de andere debiteuren verhuizen binnen 1 jaar nadat u de woning heeft overgedragen. Draagt u de woning of een deel ervan over aan:*

- o Uw echtgenoot of echtgenote;*
- o Uw geregistreeerde partner;*
- o De persoon met wie u een gemeenschappelijke huishouding heeft; of*
- o Een bedrijf of samenwerkingsverband waarin u zelf deelneemt?*

*Dan geldt de uitzondering dat u het leningdeel altijd zonder boete mag terugbetalen niet.*

### Artikel 3 sub d van de voorwaarden

*“Ook mag u een leningdeel zonder boete aan ons terugbetalen in de volgende gevallen:*

- Als u de gemeenschappelijke woning verdeelt na echtscheiding of na einde gemeenschappelijke huishouding: Is de woning gemeenschappelijk eigendom? En verdeelt u de woning omdat u gaat scheiden of omdat u de gemeenschappelijke huishouding stopt? En vraagt u bij ons een lening aan voor de verdeling van de woning, maar willen wij u die lening niet geven? Of wijzen wij dan uw verzoek om een ontslag uit aansprakelijkheid af? Dan mag u zonder boete terugbetalen als u oversluit naar een andere financier.*
- Als u de gemeenschappelijk bewoonde woning koopt na echtscheiding of na einde gemeenschappelijke huishouding: Gaat u scheiden of stopt u de gezamenlijke huishouding? En komt u met uw ex-partner overeen dat één van u de gemeenschappelijk bewoonde woning koopt van de andere ex-partner? En vraagt u bij ons een lening aan voor de aankoop van deze woning, maar willen wij u die lening niet geven? Of wijzen wij dan uw verzoek om een ontslag uit aansprakelijkheid af? Dan mag u zonder boete terugbetalen als u oversluit naar een andere financier.*

*Wij bepalen of er sprake is van echtscheiding of van einde van een gemeenschappelijke huishouding. Wij mogen hiervan bewijsstukken vragen. Bijvoorbeeld gegevens uit de gemeentelijke basisadministratie. Ook mogen wij u vragen om een notariële akte waarin staat dat u een gemeenschappelijke huishouding heeft gehad en dat deze gemeenschappelijke huishouding is gestopt.*

*Wij bepalen wat u aan ons moet overleggen om de oversluiting naar een andere financier aan te tonen. U hoeft alleen geen boete te betalen als:*

- in het geval u een nieuwe lening aanvraagt: het aangevraagde leningbedrag niet hoger is dan maximaal de marktwaarde van de woning inclusief kosten en wij u die lening niet willen geven. U mag dan zonder boete oversluiten naar een andere financier. Wij bepalen hierbij de marktwaarde van de woning. Wij mogen hiervoor bewijsstukken vragen. Bijvoorbeeld een recent taxatierapport. Of bewijsstukken waaruit de oversluiting naar een andere financier blijkt.*
- in het geval u vraagt om een ontslag uit aansprakelijkheid:*
  - de ex-partners samen debiteur zijn voor de lening, en*
  - degene die de woning alleen in eigendom krijgt ook debiteur blijft voor de lening, en*
  - wij geen ontslag uit aansprakelijkheid geven aan de ex-partner die de woning verkoopt.*

*U mag dan zonder boete oversluiten naar een andere financier. Wij mogen hiervoor bewijsstukken vragen. Bijvoorbeeld bewijsstukken waaruit de oversluiting naar een andere financier blijkt.*

- *in het geval u van ons een bedrag eerder moet terugbetalen om een ontslag uit aansprakelijkheid te krijgen: wij alleen een ontslag uit aansprakelijkheid geven als u aan ons een hoger bedrag terugbetaalt dan het boetevrije bedrag dat staat genoemd in artikel 3 onder b. U hoeft dan alleen geen boete te betalen over het bedrag dat u van ons eerder moet terugbetalen om een ontslag uit aansprakelijkheid te krijgen.*

*Wij mogen voor deze uitzondering voor het betalen van boete aanvullende voorwaarden stellen. Bijvoorbeeld dat de ex-partners niet meer samen in de woning wonen. Wij mogen hiervan bewijsstukken vragen. Bijvoorbeeld gegevens uit de gemeentelijke basisadministratie. Ook mogen wij u vragen om een notariële akte waarin staat dat u een gemeenschappelijke huishouding heeft gehad, deze gemeenschappelijke huishouding is gestopt en de ex-partners niet meer samen in de woning wonen.*

*Deze uitzondering voor het betalen van boete geldt alleen voor de woning waar u uw hoofdverblijf heeft. Dus bijvoorbeeld niet voor een tweede woning.*

*Onder echtscheiding verstaan wij ook het einde van een geregistreerd partnerschap.”*