

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2022-0962

(mr. dr. ing. A.J. Verdaas, voorzitter en mr. E.H.C. Vos, secretaris)

Klacht ontvangen op	25 mei 2022
Ingediend door	de heer (consument 1) en mevrouw (consument 2), verder te noemen de consumenten
Tegen	Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Datum uitspraak	11 november 2022
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden en wet- en regelgeving

Samenvatting

De consumenten zijn op leeftijd en willen in hun woning blijven wonen. Zij hebben daarom hun woning aan hun dochter en schoonzoon verkocht en blijven daarin wonen, tegen betaling van huur. Zij wilden hun hypothecaire geldlening aflossen. Volgens de algemene voorwaarden van de bank wordt in dat geval een vergoedingsrente in rekening gebracht, omdat de woning wel verkocht is, maar de consumenten niet verhuisd zijn. De consumenten hebben zich beklagd dat de bank op grond hiervan een vergoedingsrente in rekening gebracht heeft. De commissie is van oordeel dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar is dat de bank de vergoedingsrente in rekening gebracht heeft. De vordering van de consumenten is afgewezen.

I. Procedure

- I.1 De behandelend commissie, verder te noemen de commissie, beslist op basis van het reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consumenten; 2) het verweerschrift van de bank; 3) de repliek van de consumenten en 4) de dupliek van de bank.
- I.2 Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 13 oktober 2022. Op de hoorzitting was consument 1 aanwezig, samen met zijn vertegenwoordiger en schoonzoon de heer [naam 1]. Namens de bank was aanwezig de heer [naam 2], teamlead financieel advies wonen, de bank werd vertegenwoordigd door de heer mr. [naam 3], advocaat kantoorhoudende te Leiden. Verder was als toehoorder aanwezig de heer [naam 4], stagiair.
- I.3 De consumenten hebben 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 De consumenten hebben in 1990 een hypothecaire geldlening afgesloten bij de bank, voor de financiering van hun woning. In 1996 is de hypothecaire geldlening verhoogd en zijn de Algemene voorwaarden voor geldleningen van de Rabobankorganisatie 1995 van toepassing verklaard (hierna: de algemene voorwaarden). Relevante bepalingen van deze voorwaarden zijn opgenomen in de bijlage. De consumenten hebben de rente voor opeenvolgende periodes vastgezet.
- 2.2 Consument I heeft in het verleden als pensioenvoorziening een lijfrenteverzekeringsafgesloten, die vanaf zijn 80^e verjaardag in 2022 niet meer zou uitkeren. Vooruitlopend hierop hebben de consumenten zich georiënteerd op een oplossing voor de terugval in inkomen die zou ontstaan, aangezien hun vermogen grotendeels in hun woning zat. In 2020 hebben zij in dit kader een gesprek gevoerd bij de bank. In dit gesprek kwam een lening met een looptijd van tien jaar aan de orde, maar de consumenten vonden dat geen optie vanwege die korte looptijd.
- 2.3 Uiteindelijk hebben de consumenten besloten hun woning te verkopen aan hun dochter en schoonzoon, in de woning te blijven wonen en voortaan huur te betalen aan de dochter en schoonzoon. Om dit mogelijk te maken, hebben de dochter en schoonzoon de hypothecaire geldlening op hun eigen woning verhoogd, na advies en bemiddeling door een hypotheekadviseur.
- 2.4 De bank heeft kenbaar gemaakt dat, conform de algemene voorwaarden, een vergoedingsrente in rekening gebracht wordt bij de consumenten omdat zij de hypothecaire geldlening vervroegd aflossen en zij na de verkoop van de woning in de woning blijven wonen. Uit de aflosnota van de bank bleek dat de vergoedingsrente € 13.650,89 bedroeg. De consumenten hebben dit bedrag betaald.

De klacht en vordering

- 2.5 De consumenten beklagen zich over de vergoedingsrente die bij hen in rekening is gebracht en vorderen dat de bank dit bedrag van € 13.650,89 aan hen terugbetaalt. De consumenten weten dat in de algemene voorwaarden is opgenomen dat een vergoedingsrente in rekening gebracht wordt als de woning verkocht wordt, maar de consumenten niet verhuizen. Zij stellen zich echter op het standpunt dat de bank deze voorwaarde niet in hun situatie zou mogen toepassen. Hun situatie vormt de uitzondering op de regel. In een gesprek met de bank over de vergoedingsrente hebben de consumenten vernomen dat de relevante bepaling in de algemene voorwaarden is opgenomen omdat er in het verleden gefraudeerd werd. De consumenten voelen zich nu weggezet als fraudeurs, terwijl er helemaal geen sprake is van fraude.

- 2.6 Door overheidsmaatregelen kunnen ouderen tegenwoordig niet zomaar in aanmerking komen voor een plek in een bejaardenhuis. Ouderen moeten zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en de consumenten vinden het wrang dat de bank daar in haar voorwaarden niet in mee gaat. De consumenten zien gelijkenissen met de toeslagen-affaire en hebben gesteld dat de menselijke maat in hun geval ontbreekt. De consumenten hopen dat de bank haar algemene voorwaarden gaat aanpassen, zodat andere ouderen die ook op deze wijze zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen niet gedupeerd worden.
- 2.7 Het voorstel dat de consumenten in 2020 met de bank bespraken, vonden zij geen optie omdat dit ertoe zou leiden dat de consumenten na tien jaar uit de woning moesten verhuizen.
- 2.8 De consumenten hebben erop gewezen dat hun dochter en schoonzoon de koop van de woning gefinancierd hebben bij Obvion, een 100% dochter van de bank. De bank verdient dus via de achterkant geld aan de situatie.

Het verweer

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

3. De beoordeling

Te beoordelen vraag

- 3.1 De consumenten hebben benoemd dat zij hopen dat de bank haar algemene voorwaarden aanpast, ten behoeve van andere ouderen die zich in een situatie bevinden zoals de consumenten. Daarover kan de commissie echter niet oordelen, omdat zij alleen bevoegd is te oordelen over individuele klachten (antwoord 4 op vraag 3 van het reglement).
- 3.2 Ten aanzien van de consumenten zelf is aan de commissie ter beoordeling voorgelegd of de bank voor hen een uitzondering moet maken op de regel dat vergoedingsrente in rekening gebracht wordt nu zij hun huis verkocht hebben, maar daarin blijven wonen. De commissie is van oordeel dat de bank geen uitzondering hoeft te maken en zal dat hierna toelichten.

Toetsingskader

- 3.3 Tussen partijen staat vast dat de consumenten volgens de algemene voorwaarden een vergoedingsrente moeten betalen. Zij zijn echter verdeeld over de vraag of deze voorwaarde moet worden toegepast in de situatie van de consumenten.

- 3.4 Een afspraak tussen partijen kan alleen buiten toepassing verklaard worden als die toepassing onder de omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is (artikel 6:248 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW), zie de bijlage). Bij de beoordeling hiervan past de commissie, gelet op de aard van artikel 6:248 lid 2 BW, de nodige terughoudendheid toe.¹

Redelijkheid en billijkheid

- 3.5 De bank heeft, in reactie op de klacht en argumenten van de consumenten zoals weergegeven in overwegingen 2.5 tot en met 2.8, benadrukt dat zij de consumenten niet als fraudeurs ziet. Als dit wel tegen de consumenten gezegd is, neemt de bank dat terug.
- 3.6 De bank heeft verder toegelicht dat zij een vergoedingsrente in rekening brengt als een hypothecaire geldlening vervroegd wordt afgelost en de rente op het moment van aflossing lager is dan de rente die betaald zou worden zonder vervroegde aflossing, omdat de bank dan financieel nadeel lijdt. De bank heeft hierop een uitzondering gemaakt in geval van verhuizing, omdat anders de doorstroming op de woningmarkt verhinderd wordt.
- 3.7 De consumenten hebben hierop gereageerd dat zij het bijzonder vinden dat de bank zich wel zorgen maakt over doorstroming van de huizenmarkt, maar niet over het feit dat senioren langer zelfstandig moeten blijven wonen. Volgens de bank biedt zij wel andere mogelijkheden voor ouderen die zelfstandig willen blijven wonen.
- 3.8 De consumenten hebben verder gesteld dat toen de algemene voorwaarden werden opgesteld, de visie en het uitgangspunt nog niet gold dat senioren zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. De consumenten vinden dat van de bank, als grootste verstrekker van hypothecaire geldleningen, mag worden verwacht dat zij het voortouw neemt.
- 3.9 Alles afwegend, is de commissie van oordeel dat hetgeen de consumenten naar voren gebracht hebben, onvoldoende is voor een oordeel dat het in rekening brengen van de vergoedingsrente naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

¹ Zie bijvoorbeeld GC Kifid 2018-400 en CvB Kifid 2014-005 en 2014-007.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is niet-bindend. Tegen deze uitspraak staat geen beroep open bij de Commissie van Beroep Kifid. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

Binnen 2 weken na verzending van de uitspraak kunt u schriftelijk verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 2 weken na verzending van de uitspraak schriftelijk verzoeken de uitspraak aan te vullen als u vindt dat niet op alle onderdelen van uw vordering is beslist. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de Geschillencommissie Kifid niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het Reglement Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 april 2022, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999

Website: www.kifid.nl

Bijlage - Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden en wet- en regelgeving

In deze bijlage zijn relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden van de bank en uit het Burgerlijk Wetboek opgenomen

Algemene voorwaarden voor geldleningen van de Rabobankorganisatie 1995

Rente voor een bepaalde periode vast

Artikel 22

Voor zover overeengekomen is dat de rente gedurende een bepaalde periode vast staat, gelden verder de volgende bepalingen:

(...)

c. De debiteur is bevoegd om te allen tijde tot vervroegde aflossing over te gaan. (...) Indien op het moment dat de vervroegde aflossing plaatsvindt de verlengingsrente lager is dan de door de debiteur verschuldigde rente, is de debiteur over het bedrag van deze vervroegde aflossing een boete verschuldigd.

Deze boete is gelijk aan het verschil tussen de door de debiteur verschuldigde rente en de verlengingsrente, berekend over het vervroegd af te lossen bedragt over de periode vanaf het moment van de vervroegde aflossing tot de laatste dag van de in dit artikel onder a bedoelde periode. (...)

d. In afwijking van het in dit artikel onder c bepaalde is de debiteur bevoegd zonder tot enige boetebetaling verplicht te zijn:

(...)

2. a. indien het registergoed een voor particuliere bewoning bestemde woning betreft: tot algehele vervroegde aflossing over te gaan bij juridische eigendomsoverdracht van het registergoed dan wel – indien er meer registergoederen zijn – van alle registergoederen die de debiteur zelf bewoont en ten genoegen van de bank wordt aangetoond dat de debiteur in verband met die eigendomsoverdracht verhuist;

(...)

Burgerlijk Wetboek**Artikel 6:248**

(...)

Een tussen partijen als gevolg van de overeenkomst geldende regel is niet van toepassing, voor zover dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.