

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2023-0596

(mr. dr. ing. A. Verdaas, voorzitter en mr. R.E. van Lambalgen, secretaris)

Datum uitspraak	28 juli 2023
Klacht van	de heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	Obvion N.V., gevestigd te Heerlen, verder te noemen Obvion
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering toegewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden

Samenvatting

Meeneemregeling. In 2022 hebben de consumenten Obvion gevraagd om de meeneemregeling toe te passen. Obvion heeft dit verzoek afgewezen. De commissie komt tot het oordeel dat de meeneemregeling – anders dan Obvion meent – wél van toepassing was op de situatie van de consumenten. Obvion heeft het beroep op de meeneemregeling dan ook ten onrechte afgewezen. Obvion moet deze fout herstellen.

1. Procedure

- 1.1 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 Obvion; 3) de repliek van de consumenten; 4) de dupliek van Obvion; 5) de aanvullende reactie van Obvion; en 6) de aanvullende reactie van de consumenten.
- 1.2 De consumenten zijn in deze zaak vertegenwoordigd door hun hypotheekadviseur.
- 1.3 De commissie is van oordeel dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak wordt daarom op grond van de stukken beslist.
- 1.4 De consumenten en Obvion hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

- 2.1 In september 2014 hebben de consumenten een hypothecaire geldlening afgesloten bij Obvion. Deze geldlening (“Obvion Compact Hypotheek”) was ter financiering van de aankoop van woning I.

- 2.2 Op 29 oktober 2020 heeft de hypotheekadviseur van de consumenten een financieringsaanvraag ingediend bij Obvion voor een verhoging van de bestaande hypothecaire geldlening. Dit was ter financiering van de aankoop van woning 2. De hypotheekadviseur heeft dit als volgt toegelicht:

“(...) Rekening houdend met alle te maken kosten is er per saldo een bedrag nodig van € 229.500 om deze woning aan te kopen.

Dit bedrag wordt gefinancierd door de bestaande hypothecaire geldlening te verhogen. Dit wordt dus een Box 3 lening. De woning die met deze Box 3 lening kan worden aangekocht wordt verder niet in het gehaal betrokken in de zin dat deze woning tot meerdere zekerheid gaat dienen voor deze te verstrekken financiering.

Binnen een termijn van 2 jaar willen zij in deze woning gaan wonen. Het wordt dus hun toekomstig hoofdverblijf. Zij weten op dit moment nog niet precies wat zij aan de woning willen gaan doen. Vanbinnen is alles gedateerd en zij willen zich rustig oriënteren op de mogelijkheden en de hiermee gepaard gaande kosten.

(...)

Als de nu aangekochte woning gereed is om te gaan bewonen zal de huidige woning worden verkocht en zal de bestaande lening worden afgelost. Mogelijk zal er t.z.t. nog sprake zijn van een aanvullende financieringsbehoefte waarbij dan de nu aangekochte woning als hypothecaire zekerheid zal gaan dienen. Indien die situatie zich voordoet is er dan sprake van een verhuizing in de nabije toekomst.”

- 2.3 Obvion heeft deze financiering verstrekt. Het betreft een annuïtaire geldlening van € 229.500,- met een rente van 1,470%. Op de gehele hypothecaire geldlening (dus de in 2014 verstrekte financiering en de verhoging in 2020) zijn de Algemene voorwaarden Obvion Compact hypotheek van september 2019 van toepassing (hierna: “de algemene voorwaarden”).
- 2.4 In mei 2022 heeft de hypotheekadviseur van de consumenten een financieringsaanvraag ingediend bij Obvion. De consumenten wilden namelijk woning 1 verkopen en in woning 2 gaan wonen. Woning 2 moest verbouwd worden en daar hadden zij een financiering voor nodig van € 345.000,- (de totale verbouwingkosten van € 500.000,- minus de overwaarde van woning 1 van € 155.000,-). In dit kader heeft de hypotheekadviseur van de consumenten Obvion gevraagd om de meeneemregeling toe te passen:

“Het is de bedoeling om de bestaande annuïteitenlening te handhaven onder dezelfde condities.

Dit betekent dan een annuïteiten lening van, afgerond, € 220.000 en een aflossingsvrije lening van € 125.000. (Alles Box 1). De huidige annuïteitenlening was een Box 3 lening. Dit wordt nu een Box 1 lening.”

- 2.5 In reactie daarop heeft Obvion de hypotheekadviseur laten weten dat de meeneemregeling niet van toepassing is op de situatie van de consumenten. De consumenten zijn het hier niet mee eens. Zij hebben daarom een klacht ingediend.
- 2.6 Aangezien de consumenten op korte termijn financiering nodig hadden – de verbouwing was al van start gegaan – en zij de uitkomst van de klachtprocedure daarom niet konden afwachten, hebben zij in 2022 een andere financiering bij Obvion aangevraagd (dus zonder gebruikmaking van de meeneemregeling) en ook gekregen. Daarbij hebben zij aangegeven dat zij hun klacht over het niet-toepassen van de meeneemregeling handhaven.

Klacht, vordering en verweer

- 2.7 De consumenten vinden het onterecht dat Obvion het beroep op de meeneemregeling heeft afgewezen. Volgens hen was de meeneemregeling in 2022 wél van toepassing op hun situatie. Zij vorderen daarom dat Obvion de meeneemregeling met terugwerkende kracht toepast.
- 2.8 Obvion stelt zich daarentegen op het standpunt dat de meeneemregeling niet van toepassing was op de situatie van de consumenten. Volgens Obvion bevat artikel 27 van de algemene voorwaarden (waarin de meeneemregeling is opgenomen) vijf vereisten en is aan twee vereisten niet voldaan:
- 1) als u de woning verkoopt (waarop recht van hypotheek is verleend): *ja*
 - 2) de lopende lening wordt terugbetaald: *ja*
 - 3) andere woning kopen: *neen, want woning 2 is al in bezit*
 - 4) als hoofdverblijf worden gebruikt: *ja*
 - 5) de hypotheeksoort wijzigt niet: *neen*

3. De beoordeling

- 3.1 Dit geschil draait om de vraag of de meeneemregeling van toepassing was op de situatie van de consumenten in 2022.
- 3.2 Het antwoord op deze vraag hangt af van de wijze waarop de meeneemregeling moet worden *uitgelegd*. Bij de uitleg van bepalingen in de algemene voorwaarden is artikel 6:238 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW) van belang. In de eerste volzin van lid 2 is in essentie bepaald dat een kredietverstrekker de bepalingen in consumentenovereenkomsten duidelijk en begrijpelijk moet opstellen. Bij twijfel over de betekenis van een bepaling gaat de voor de consument meest gunstige uitleg voor.

Dit is de zogenoemde *contra proferentem*-regel, die is opgenomen in de tweede volzin van artikel 6:238 lid 2 BW.¹

- 3.3 De bepaling waar het in deze zaak om gaat – de meeneemregeling – is neergelegd in artikel 27 van de algemene voorwaarden. De volledige tekst van dit artikel is opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak. Hieronder wordt de betreffende bepaling verkort weergegeven, waarbij de commissie de voor deze zaak relevante elementen heeft onderstreept:

“1. Als u de woning (het onderpand waarop u recht van hypotheek aan Obvion heeft verleend) verkoopt en de daarvoor lopende geldlening terugbetaalt, geldt het volgende:
1a. Koopt u een andere woning in Nederland die u als hoofdverblijf gaat gebruiken? Dan mag u de rentevoorzwaarden die met u zijn afgesproken meenemen (...) op voorwaarde dat de hypotheeksoort niet wijzigt.”

- 3.4 Deze bepaling bevat een aantal elementen/voorwaarden die door partijen verschillend worden uitgelegd. De commissie zal deze elementen achtereenvolgens bespreken.

Is voldaan aan de voorwaarde “koopt u een andere woning”?

- 3.5 Volgens Obvion kan de voorwaarde “koopt u een andere woning” maar op één manier worden uitgelegd. Obvion stelt dat er in artikel 27 een opeenvolging is bedoeld: de klanten dienen eerst hun bestaande woning te verkopen. Vervolgens dienen de klanten een andere woning te kopen welke zij als hoofdverblijf gaan gebruiken. Obvion voert twee argumenten aan voor deze lezing. Ten eerste benadrukt Obvion dat de voorwaarde in de tegenwoordige tijd staat. Er staat namelijk “koopt u een andere woning” en niet “heeft u een andere woning gekocht of alreeds in uw bezit”. Ten tweede blijkt de opeenvolging volgens Obvion ook uit de nummering van artikel 27 van de algemene voorwaarden (namelijk 1, 1a en 1b).

- 3.6 De commissie overweegt als volgt. In artikel 27 van de algemene voorwaarden staat niet duidelijk of de verkoop van de oude woning en de koop van de nieuwe woning in een bepaalde volgorde moeten plaatsvinden. De argumenten van Obvion overtuigen niet. “Koopt” staat weliswaar in de tegenwoordige tijd, maar “verkoopt” staat dat ook. Uit de werkwoordstijden valt dus niet goed af te leiden dat de verkoop van de oude woning eerst zou moeten plaatsvinden. Bovendien staat er geen tijdsaanduiding in de voorwaarden (bijvoorbeeld: “koopt u *daarna* een andere woning”). Ook het feit dat de verkoop en koop in de nummering van artikel 27 in een bepaalde volgorde genoemd worden – eerst “verkoopt” (bij punt 1) en daarna “koopt” (bij punt 1a) – betekent niet zonder meer dat de verkoop en koop ook daadwerkelijk in die volgorde moeten plaatsvinden.

¹ Voor de toepassing van de *contra proferentem*-regel in een vergelijkbare casus, zie GC Kifid nr. 2023-0023.

- 3.7 Het kan best zijn dat Obvion bedoeld heeft om de meeneemregeling alleen van toepassing te laten zijn in situaties waarin eerst de oude woning verkocht wordt en daarna pas een nieuwe woning gekocht wordt, maar dat blijkt niet duidelijk uit artikel 27 van de algemene voorwaarden. Op grond van de *contra proferentem*-regel komt deze onduidelijkheid voor rekening van Obvion. Dit betekent dat de voor de consumenten meest gunstige uitleg prevaleert.
- 3.8 Met andere woorden: artikel 27 van de algemene voorwaarden moet aldus worden uitgelegd dat de meeneemregeling ook van toepassing is op de situatie waarbij eerst woning 2 wordt gekocht en pas later woning 1 wordt verkocht.

Voor de aankoop van een woning?

- 3.9 In haar aanvullende reactie stelt Obvion dat de meeneemregeling alleen van toepassing is als de nieuwe geldlening dient voor de *aankoop* van een nieuwe woning – en niet enkel voor de *renovatie* van een woning die al in eigendom is.
- 3.10 De commissie gaat hier niet in mee. In de eerste plaats noemt artikel 27 van de algemene voorwaarden geen bestedingsdoel en maakt het (dus) ook geen onderscheid tussen een geldlening die bestemd is voor de aankoop van een woning en een geldlening die (ook) bestemd is voor de verbouwing. De voorwaarde die Obvion lijkt te stellen – dat de meeneemregeling alleen van toepassing is als de nieuwe geldlening bestemd is voor de aankoop van een woning – is dan ook niet terug te voeren op de tekst van artikel 27 van de algemene voorwaarden. In de tweede plaats past het ook niet bij de gedachte van de meeneemregeling. Kenmerkend voor de meeneemregeling is immers dat het onderpand gewisseld wordt, terwijl de geldlening (zoveel mogelijk) ongewijzigd in stand blijft. De bestemming van de geldlening – voor de aankoop van een woning en/of voor de verbouwing ervan – maakt daarbij niet uit.
- 3.11 Kortom: het feit dat de geldlening die de consumenten in 2022 aangevraagd hadden, niet bestemd was voor de aankoop van een nieuwe woning (maar enkel voor de verbouwing), staat niet in de weg aan de toepassing van de meeneemregeling.

Is voldaan aan de voorwaarde “dat de hypotheeksoort niet wijzigt”?

- 3.12 Volgens Obvion is niet aan het vereiste voldaan dat de hypotheeksoort² niet wijzigt. In haar verweerschrift geeft Obvion hierover het volgende aan: “Ook is het niet meer mogelijk een nieuwe lening te sluiten met de hypotheeksoort *Compact Hypotheek*. Obvion biedt dergelijke leningen niet meer aan. Obvion biedt enkel nog de *Obvion Woon Hypotheek* aan. Voor de meeneemregeling mag de hypotheeksoort echter niet wijzigen.”

² Het begrip ‘hypotheeksoort’ is gedefinieerd in artikel 1 van de algemene voorwaarden. Zie bijlage.

- 3.13 Hiermee lijkt Obvion te zeggen dat de consumenten in 2022 geen beroep meer konden doen op de meeneemregeling, omdat Obvion de hypotheeksoort die de consumenten hadden (Compact Hypotheek) op dat moment niet meer aanbood.
- 3.14 Deze lezing zou er in feite op neer komen dat Obvion de meeneemregeling buitenspel kan zetten, simpelweg door een bepaalde hypotheeksoort niet meer aan te bieden. Dat roept allerlei vragen op. Bovendien staat dit haaks op wat Obvion verderop in haar verweerschrift vermeldt: *“Als klanten een Compact Hypotheek hebben en ze kunnen een nieuwe lening met een meeneemregeling sluiten, dan kunnen zij de Compact Hypotheek behouden. Aangezien hier geen toepassing kan zijn van de meeneemregeling, moesten zij in 2022 een nieuwe lening sluiten en dat kon alleen de Woon Hypotheek zijn en niet meer de Compact Hypotheek.”* Ook op de website van Obvion is vermeld dat Obvion de Compact Hypotheek niet meer aanbiedt aan *nieuwe* klanten, maar dat meeneemregelingen (voor bestaande klanten met een Compact Hypotheek) mogelijk blijven (althans, als aan alle voorwaarden is voldaan).³
- 3.15 De commissie gaat er daarom vanuit dat de consumenten in 2022 met toepassing van de meeneemregeling hun Compact Hypotheek konden behouden. De hypotheeksoort wijzigt dan niet, waardoor aan deze voorwaarde van artikel 27 van de algemene voorwaarden is voldaan.

Slotsom

- 3.16 De slotsom is dat de meeneemregeling van toepassing was op de situatie van de consumenten in 2022. Obvion heeft het beroep van de consumenten op de meeneemregeling dan ook ten onrechte afgewezen. Obvion moet deze fout herstellen. Dit betekent dat Obvion de consumenten in de situatie moet brengen waarin zij zouden verkeren als Obvion in 2022 het verzoek van de consumenten om de meeneemregeling toe te passen, wél had gehonoreerd.

³ De website van Obvion vermeldt het volgende: “De Compact Hypotheek kun je sinds 6 september 2019 niet meer nieuw bij ons afsluiten. Verhogingen, meeneemregelingen, doorgeefregelingen, omzettingen, vernieuwen/verlengen aan het einde van de economische looptijd en wijziging tenaamstelling blijven mogelijk in je Compact Hypotheek als aan de voorwaarden is voldaan. Voor nieuwe klanten hebben we de Woon Hypotheek.” Zie <https://www.obvion.nl/Hypotheek-kiezen/Compact-Hypotheek>.

4. De beslissing

De commissie:

- a. oordeelt dat de meeneemregeling van toepassing was op de situatie van de consumenten in 2022;
- b. bepaalt dat Obvion binnen twee maanden de consumenten in de situatie moet brengen waarin zij zouden verkeren als Obvion in 2022 het verzoek van de consumenten om de meeneemregeling toe te passen, wél had gehonoreerd;
- c. wijst het meer of anders gevorderde af.

Deze uitspraak is bindend. Of u tegen deze uitspraak beroep kunt instellen, kunt u nalezen in regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2022, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten. In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot 6 weken na de dag van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

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 Obvion Compact hypotheek van september 2019

Artikel I Definities

In de hypotheekakte en in dit hoofdstuk gebruiken we bepaalde termen. Hier leggen we uit wat wij ermee bedoelen.

Hypotheeksoort:

Het type geldlening. Obvion heeft de Obvion Hypotheek, de Obvion Basis Hypotheek of de Obvion Compact Hypotheek.

Hypotheekvorm:

De manier waarop u de geldlening of het leningdeel terugbetaalt aan Obvion. Bijvoorbeeld de Annuïteitenhypotheek. Dit noemt Obvion ook 'aflosvorm'.

Artikel 27 Wat is de verhuisfaciliteit?

I. Als u de woning (het onderpand waarop u recht van hypotheek aan Obvion heeft verleend) verkoopt en de daarvoor lopende geldlening terugbetaalt, geldt het volgende:

a. Koopt u een andere woning in Nederland die u als hoofdverblijf gaat gebruiken? Dan mag u de rentevoorwaarden die met u zijn afgesproken meenemen tot maximaal het bedrag van het leningdeel dat u terugbetaalt bij de verkoop. Dit noemt Obvion de meeneemregeling. Dit betekent dat het rentepercentage en de resterende rentevaste periode van de terugbetaalde geldlening gaan gelden voor een nieuwe geldlening, op voorwaarde dat de hypotheeksoort niet wijzigt. Bij de meeneemregeling kan er wel sprake zijn van een gewijzigde tariefgroep en/of hypotheekvorm, waardoor het rentepercentage kan wijzigen.

b. U kunt de rentevoorwaarden die met u zijn afgesproken doorgeven tot maximaal het bedrag van het leningdeel dat u terugbetaalt bij de verkoop. Dit noemt Obvion de doorgeefregeling. Dit betekent dat u het rentepercentage en de restant rentevaste periode van uw terugbetaalde geldlening doorgeeft aan de koper van uw woning, op voorwaarde dat de hypotheeksoort niet wijzigt. Bij de doorgeefregeling kan er wel sprake zijn van een gewijzigde tariefgroep en/of hypotheekvorm, waardoor het rentepercentage kan wijzigen.

Deze twee mogelijkheden samen noemt Obvion de verhuisfaciliteit.

Wilt u in aanmerking komen voor de verhuisfaciliteit? Dien dan binnen drie maanden na het terugbetalen van uw huidige geldlening bij Obvion een aanvraag in voor een nieuwe geldlening. Hierbij moet voldaan zijn aan de financieringscriteria die Obvion op dat moment hanteert voor soortgelijke leningen.

2. Is er meer dan één geldnemer? En maakt u, na de verkoop van de gezamenlijke woning, niet samen gebruik van de meeneemregeling? Bijvoorbeeld bij echtscheiding. Dan gelden de volgende opties:

a. Eén van u maakt gebruik van de meeneemregeling. Dit kan tot maximaal het bij de verkoop terugbetaalde bedrag. De andere geldnemer(s) moet(en) afstand doen van de meeneemregeling.

b. Alle geldnemers maken gebruik van de meeneemregeling. Samen nemen ze maximaal het bedrag mee dat bij de verkoop is terugbetaald. U maakt onderling een verdeling. Bijvoorbeeld bij twee geldnemers ieder de helft. U doet dan afstand van het deel dat u niet meeneemt.

3. Op de nieuwe geldlening(en) worden de dan geldende Algemene Voorwaarden van Obvion van toepassing.

4. Ontstaat bij de verhuisfaciliteit een andere verhouding tussen de hoogte van de nieuwe voor de woning te sluiten geldlening en de waarde van de woning? Dan kan de individuele tariefopslag in het rentepercentage wijzigen.

5. Het aanvragen van de verhuisfaciliteit moet u regelen via een tussenpersoon. Deze tussenpersoon moet vermeld staan op www.obvion.nl. Het kan zijn dat uw tussenpersoon hiervoor kosten in rekening brengt.