

ECLI:NL:RBAMS:2019:9992

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	13-12-2019
Datum publicatie	27-01-2020
Zaaknummer	7298976 CV EXPL 18-23652
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	boeterente bij voortijdige aflossing hypotheek verschuldigd? Uitleg overeenkomst.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 7298976 CV EXPL 18-23652

vonnis van: 13 december 2019

fno.: 836

vonnis van de kantonrechter

I n z a k e

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

De Peelhorst Gebouwen B.V.

gevestigd te Mill

eiseres

nader te noemen: De Peelhorst

gemachtigde: mr. J.J.A. Braspenning

t e g e n

de coöperatie Coöperatieve Rabobank U.A.

gevestigd te Utrecht

gedaagde

nader te noemen: Rabobank

gemachtigde: mr. A. van Hees

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De volgende processtukken bevinden zich in het procesdossier:

- de dagvaarding van 15 oktober 2018 met producties;
- de conclusie van antwoord met producties;
- het instructievonnissen van 22 januari 2019, waarin is bepaald dat schriftelijk zal worden voortgeprocedeerd;
- de conclusie van repliek met producties;
- de conclusie van dupliek met producties;
- de akte uitlating producties van De Peelhorst.

Ten slotte is vonnis gevraagd en een datum voor vonnis bepaald.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

1. Als gesteld en niet (voldoende) weersproken staat het volgende vast:
 - 1.1. De Peelhorst is het vastgoedbedrijf van de maatschap dierenartscentrum De Peelhorst, hierna D.A.C. De maten van D.A.C. zijn tevens de aandeelhouders van De Peelhorst.
 - 1.2. Ten behoeve van de financiering van de nieuwbouw van een bedrijfspand te Mill heeft De Peelhorst op 22 maart 2010 met Rabobank een financieringsovereenkomst gesloten. Ter uitvoering daarvan zijn door Rabobank per 1 mei 2010 twee geldleningen verstrekt aan De Peelhorst. Deel 1 betrof een lening van 1 miljoen euro met een looptijd van 412 maanden tegen een rentepercentage van 5,3%, rentevast voor 10 jaar. Deel 2 betrof een lening van € 280.000,- met een looptijd van 124 maanden en een rentevast-periode van 1 jaar. Per 1 juni 2016 is deel 2 voor drie jaar vastgezet tegen een rentepercentage van 1,8%. Op de leningen wordt sinds 1 mei 2010 maandelijks € 5.000,- aan rente en aflossing betaald. Rabobank heeft ter meerdere zekerheid van de nakoming van de overeenkomst onder meer een hypotheekrecht verkregen op twee bedrijfspanden van De Peelhorst te Mill en Uden.
 - 1.3. Op de financieringsovereenkomst zijn de Algemene voorwaarden voor zakelijke geldleningen van de Rabobank 2008 (hierna AV) van toepassing. Daarin is voorzover hier relevant opgenomen:

16. Onmiddellijke opeisbaarheid

(..)

2. De bank is gerechtigd om met schriftelijke mededeling daarvan aan de debiteur de geldlening met onmiddellijke ingang op te eisen in de volgende gevallen (..)

wanneer een (mede) tot zekerheid van de geldlening verbonden goed wordt of dreigt te worden vervreemd (..)

4. In alle gevallen vermeld in lid 2 van dit artikel heeft de bank de keuze al dan niet onder andere (financierings)voorwaarden de geldlening te continueren. (..)

25. Rente voor een bepaalde periode vast

Voor zover overeengekomen is dat de rente gedurende een bepaalde periode vast is (rentevast-periode), gelden verder de volgende bepalingen:

(..)

c. Vervroegde aflossing is altijd geoorloofd. (..) Bij vervroegde aflossing is de debiteur een vergoeding verschuldigd (*ktr: volgt de berekeningswijze van de contante waarde van het renteverlies dat de bank lijdt*).

f. Indien de bank in een geval van onmiddellijke opeisbaarheid als vermeld in artikel 16 tot opeising is overgegaan kan zij aan de debiteur een vergoeding in rekening brengen overeenkomstig het in dit artikel onder c voor vervroegde aflossing bepaalde (..).

1.4. Op 5 april 2017 meldde [maat DAC] , [functie] van D.A.C., aan Rabobank dat het bedrijf D.A.C. werd geherstructureerd.

1.5. Op 8 januari 2018 deelde [maat DAC] telefonisch aan [medewerker Rabobank] van Rabobank mee dat De Peelhorst voornemens was het verhypothekerde bedrijfspand te Uden te verkopen aan één van de maten van D.A.C voor een bedrag van € 245.000,-. [maat DAC] vroeg wat de De Peelhorst met de opbrengst van de verkoop kon doen. Gelet op de te verwachten verminderde zekerheidspositie van Rabobank is afgesproken dat [medewerker Rabobank] zou beoordelen welk deel van de verkoopopbrengst De Peelhorst diende aan te wenden om extra af te lossen op het restant saldo.

1.6. [medewerker Rabobank] heeft kort daarna namens Rabobank als voorwaarde voor voortzetting van de financieringsovereenkomst bepaald dat minimaal € 150.000,- extra diende te worden afgelost, naar keuze van De Peelhorst op het openstaande saldo van leningdeel 1 of 2.

1.7. De Peelhorst heeft vervolgens het pand te Uden verkocht en € 150.000,- extra afgelost op leningdeel 1.

1.8. Uit de afrekening van de notaris van 14 februari 2018 bleek Rabobank een boeterente in rekening te hebben gebracht aan De Peelhorst. Dit bedrag is na correctie door Rabobank vastgesteld op € 8.161,81.

1.9. De Peelhorst heeft tot op heden altijd tijdig voldaan aan haar rente- en aflossingsverplichtingen uit de financieringsovereenkomst met Rabobank.

Vordering

2. De Peelhorst vordert – samengevat – uitvoerbaar bij voorraad terugbetaling door Rabobank van de in rekening gebrachte boeterente ad € 8.161,81 vermeerderd met de wettelijke handelsrente vanaf 25 mei 2018 en € 783,09 aan buitengerechtelijke kosten, met veroordeling van Rabobank in de proceskosten, met rente en nakosten.

3. De Peelhorst voert daartoe aan dat zij contractueel niet verplicht is tot betaling van boeterente over de extra aflossing van € 150.000,-. Rabobank schendt haar zorgplicht jegens De Peelhorst. Subsidiair

doet zij een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid. Meer subsidiair stelt De Peelhorst dat de boete te hoog is vastgesteld omdat gelet op het verschil tussen de waarde van het onderpand te Mill en de openstaande schuld een extra aflossing van € 118.000,- op zijn plaats was geweest en daarnaast een boetevrije ruimte van € 64.000,- in plaats van € 50.000,- had moeten worden aangehouden.

4. Rabobank verweert zich tegen de vordering.

5. Op de stellingen van partijen wordt hierna voor zoveel nodig ingegaan.

Beoordeling

6. In geschil is of De Peelhorst in de gegeven omstandigheden boeterente aan Rabobank verschuldigd is en zo ja, of het juiste bedrag in rekening is gebracht.

7. Voorop staat dat het in het algemeen niet ongebruikelijk of onredelijk is dat een geldverstrekker een vergoeding bedingt ingeval de debiteur de lening (gedeeltelijk) vervroegd aflost. Als de marktrente ten tijde van de aflossing lager is dan het overeengekomen rentepercentage lijdt de financier immers renteverlies. De vergoeding bestaat dan gewoonlijk uit de berekende contante waarde van dat renteverlies. Die vergoeding moet uiteraard wel zijn overeengekomen. Aan de orde is of dat in deze zaak het geval is.

8. Volgens Rabobank is de verplichting tot betaling van de boeterente duidelijk omschreven in artikel 25 sub c AV. De Peelhorst betwist dit. Volgens De Peelhorst ziet artikel 25 sub c uitsluitend op de *vrijwillige* extra aflossing waarvoor een debiteur kan kiezen. In dit geval is sprake van een door Rabobank opgelegde – dus *gedwongen* – extra aflossing. De Peelhorst doet ter ondersteuning van haar standpunt een beroep op de beslissing van de rechtbank Utrecht van 20 april 2011, gepubliceerd onder nummer ECLI:NL:RBUTR:2011:BQ2510.

9. Nu partijen ieder een eigen interpretatie aan de overeenkomst geven zal deze moeten worden uitgelegd. Die uitleg dient plaats te vinden niet alleen op basis van de taalkundige uitleg van de bepalingen van de overeenkomst, maar ook op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan die bepalingen mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien van elkaar mochten verwachten. Daarbij kan mede van belang zijn tot welke maatschappelijke kringen partijen behoren en welke rechtskennis van zodanige partijen kan worden verwacht.

10. Partijen hebben geen andere aanknopingspunten voor uitleg van de afspraken geboden dan de tekst van de AV. Van belang is verder dat ten tijde van de totstandkoming van de financieringsovereenkomst niet over de boetebepaling is onderhandeld. Toen Rabobank bepaalde dat een extra aflossing van € 150.000,- diende plaats te vinden (zie 1.6) is evenmin gesproken over een rentevergoeding. De Peelhorst zag pas op de aflossingsnota van de notaris - na afronding van de verkooptransactie - dat Rabobank een vergoeding in rekening had gebracht.

11. Overwogen wordt dat de verplichting tot het betalen van een boeterente in dit geval niet voldoende duidelijk is vastgelegd. Van belang is het volgende.

De begrippen 'vervroegde aflossing', 'verplichte aflossing' en 'extra aflossing' worden niet in de overeenkomst of AV gedefinieerd. De betalingsverplichting is uitsluitend in de AV opgenomen. Uit de tekst kan een impliciete tegenstelling worden afgeleid tussen verplichte en vrijwillige aflossingen door de debiteur. In Artikel 25 sub c AV staat: '*Vervroegde aflossing is altijd geoorloofd. (...) Bij vervroegde aflossing is de debiteur een vergoeding verschuldigd*'. Aangenomen mag worden dat de woorden 'vervroegde aflossing' in de tweede zin verwijzen naar dezelfde woorden in de eerste zin. Een verdedigbare uitleg is dat de boete is gekoppeld aan vervroegde en/of extra aflossingen die 'zijn geoorloofd', dus aan aflossingen die de debiteur vrijwillig kan doen. Dat is niet het geval bij verplicht gestelde aflossingen. Daarvoor is het bepaalde in artikel 25 sub f jo 16 lid 4 AV bedoeld. De bank dient dan echter tot opeising van de lening te zijn overgegaan. Daarvan is hier geen sprake, zodat geen

verplichting tot het betalen van boeterente bestaat.

12. Rabobank heeft betoogd dat in dit geval wel degelijk sprake is van een vrije keuze van De Peelhorst. Zij heeft er immers zelf voor gekozen om het onderpand te verkopen. Op deze keuze heeft de Rabobank geen invloed. In dit geval moet de opgelegde verplichting tot extra aflossing als vrijwillig worden beschouwd, aldus Rabobank.

Ook deze uitleg is verdedigbaar, maar iets minder voor de hand liggend. De extra aflossing is immers eenzijdig door Rabobank opgelegd, als conditie voor voortzetting van de financieringsovereenkomst. De conclusie is dat het beding in de algemene voorwaarden voor meerdere uitleg vatbaar is. Bij deze stand van zaken wordt de uitleg gekozen die het meest gunstig is voor de wederpartij van degene die de algemene voorwaarden heeft opgesteld, te weten Rabobank. Zij moet de interpretatie tegen zich laten gelden conform de contra proferentem-regel (artikel 6:238 lid 2 BW). Hoewel deze regel is opgesteld ter bescherming van consumenten, is er in dit geval aanleiding die regel toe te passen. Redengevend is dat het gaat om een boetebeding en niet gesteld of gebleken is dat De Peelhorst enige invloed heeft kunnen uitoefenen op de inhoud of toepassing daarvan.

13. Bij het voorgaande weegt mee dat Rabobank anders had kunnen handelen. Toen zij vernam dat De Peelhorst van plan was een onderpand te verkopen had zij overeenkomstig artikel 16 lid 4 AV als voorwaarde voor voortzetting van de financiering kunnen bedingen dat boeterente verschuldigd werd. Dat had De Peelhorst ruimte geboden daarover te onderhandelen, en/of eventueel andere opties te benutten. De Peelhorst heeft zich in deze zaak terecht overvallen gevoeld doordat pas bij de afrekening bleek dat Rabobank meende dat boeterente verschuldigd was.

14. De conclusie is dat de grondslag voor het in rekening brengen van boeterente ontbreekt. De Peelhorst maakt derhalve terecht aanspraak op terugbetaling en haar vordering zal worden toegewezen. De gevorderde wettelijke handelsrente en buitengerechtigde kosten zijn niet betwist en zullen eveneens worden toegewezen. De subsidiaire stellingen van partijen over de hoogte van de boeterente zullen buiten bespreking blijven.

15. Rabobank zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten van De Peelhorst worden veroordeeld.

BESLISSING

De kantonrechter:

veroordeelt Rabobank tot betaling aan De Peelhorst van € 8.161,81 vermeerderd met de wettelijke handelsrente vanaf 25 mei 2018 tot aan de dag van voldoening en € 783,09 exclusief btw aan buitengerechtigde kosten.

veroordeelt Rabobank in de kosten van het geding, tot op heden aan de zijde van De Peelhorst begroot op:

exploot € 98,01

salaris € 750,00

griffierecht € 476,00

totaal € 1324,01

voor zover van toepassing, inclusief btw;

veroordeelt Rabobank in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 60,00 aan salaris gemachtigde, te verhogen met een bedrag van € 68,00 en de exploitkosten van betekening van het vonnis, een en ander voor zover van toepassing inclusief btw, onder de voorwaarde dat Rabobank niet binnen veertien dagen na aanschrijving volledig aan dit vonnis heeft voldaan en betekening van het vonnis pas na veertien dagen na aanschrijving heeft plaatsgevonden;

verklaart de betalingsveroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

wijst af hetgeen meer of anders is gevorderd.

Dit vonnis is gewezen door mr. M.W. van der Veen, kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 13 december 2019 in tegenwoordigheid van de griffier.