

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening 2015-098 d.d.
23 maart 2015**

**(mr. C.E. du Perron, voorzitter, mr. A.P. Luitingh en mr. J.W.H. Offerhaus leden en
mr. J.A. van den Top, secretaris)**

Samenvatting

Renteverlenging hypotheek. Consument heeft met Aangeslotene een geldleningsovereenkomst gesloten waarin is bepaald dat na ommekomst van de overeengekomen rentevaste periode, Aangeslotene aan de Consument een aanbod zal doen voor het rentetype en het rentepercentage dat vanaf de rentewijzigingsdatum zal gelden. Aangeslotene heeft bij de vaststelling van dit aanbod een beleidsvrijheid welke wordt begrensd door de eisen van redelijkheid en billijkheid. De vordering wordt afgewezen.

Consument,

tegen

de coöperatie Coöperatieve Rabobank Arnhem en Omstreken U.A., gevestigd te Arnhem, hierna te noemen Aangeslotene.

I. Procesverloop

De Commissie beslist met in achtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:

- het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- het verzoek tot geschilbeslechting van Consument, ontvangen op 18 maart 2014;
- het verweerschrift van Aangeslotene;
- de repliek van de gemachtigde van Consument;
- de dupliek van Aangeslotene.

2. Overwegingen

De Commissie heeft het volgende vastgesteld.

Tussenkomst van de Ombudsman Financiële Dienstverlening heeft niet tot oplossing van het geschil geleid. Beide partijen zullen het advies van de Commissie als bindend aanvaarden. Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 19 december 2014 en zijn aldaar verschenen.

Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling heeft de gemachtigde van Aangeslotene een Nota van Toelichting overgelegd.

3. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

- 3.1. Op 13 mei 2008 heeft Consument met Aangeslotene een overeenkomst voor een hypothecaire geldlening ten bedrage van in totaal € 600.000,- gesloten. De geldlening bestaat uit drie delen waarvan de volgende twee delen relevant zijn voor de beoordeling van de klacht:
 - Aflosvrije deellening (leningnummer [..1..]) van € 385.000,- met een rentepercentage van 5,75% voor een rentevaste periode van vijf jaar;
 - Deellening (leningnummer [..2..]) van € 185.000,- op basis van lineaire aflossing met een rentepercentage van 5,75% voor een rentevaste periode van vijf jaar.
- 3.2. De financiering is verstrekt en aangewend voor de verbouw en het splitsen in vier woningen en een winkel van het door Consument in 2008 geërfde pand aan de [straat] te [plaats], met het oogmerk om de appartementen te verhuren en het pand als belegging aan te houden.

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen uit de geldleningovereenkomst is ten gunste van Aangeslotene een recht van hypotheek gevestigd op het pand.
- 3.3. Op de geldleningovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor zakelijke geldleningen van de Rabobank 2006 (hierna genoemd: “de Voorwaarden”) waarin, voor zover relevant het volgende is vermeld:

25. Rente voor een bepaalde periode vast
Voorzover overeengekomen is dat de rente gedurende een bepaalde periode vast is (rentevastperiode), gelden verder de volgende bepalingen:
(...)
g. *Onder rentewijzigingsdatum wordt hierna verstaan de datum gelegen aan het einde van een rentevastperiode. De bank zal tenminste twee weken voor de rentewijzigingsdatum aan de debiteur een aanbod doen voor het rentetype en het rentepercentage dat geldt vanaf de rentewijzigingsdatum. Daarbij kan de bank aan de debiteur een aantal door de bank vast te stellen rentetypen aanbieden, tegen tarieven die op het moment van dat aanbod bij de bank gelden. De debiteur kan kosteloos een keuze maken uit de aangeboden rentetypen, mits hij zijn keuze ten minste één week voor de rentewijzigingsdatum schriftelijk aan de bank meedeelt. (...)*”
- 3.4. Sinds januari 2011 voldoet Consument als gevolg van problemen in de exploitatie niet aan haar verplichtingen aan Aangeslotene uit hoofde van de overeenkomst voor de hypothecaire geldlening;
- 3.5. De rentevaste periode voor de deelleningen [..1..] en [..2..] verliep op 30 juni 2013. Per brief van 11 juni 2013 heeft Aangeslotene Consument een aanbod gedaan voor het rentetype en het rentepercentage dat geldt vanaf de rentewijzigingsdatum.
- 3.6. Consument is daarbij de keuze geboden uit een rentevaste periode van drie jaar met een rentepercentage van 7,4% of een variabel rentepercentage van op dat moment 8,1%.
- 3.7. Nadat Aangeslotene Consument een ruimere termijn heeft gegeven om een keuze te maken, heeft Aangeslotene, nadat Consument de hoogte van de aangeboden rente bleef weigeren, de rente vanaf 30 september 2013 vastgesteld op 7,4% voor de duur van drie jaar.

- 3.8. De betalingsachterstand bedroeg op 1 december 2014 € 29.596,86 en de totale financiering (inclusief achterstand) € 592.932,69.
- 3.9. Per brief van 30 januari 2014 heeft Aangeslotene de overeenkomst opgezegd met een opzegtermijn van drie maanden. Consument is de mogelijkheid geboden het pand onderhands te verkopen.

4. De vordering en grondslagen

- 4.1. Consument vordert dat Aangeslotene wordt veroordeeld tot het aanpassen van het rentepercentage voor de deelingen naar 5,75% (het rentepercentage dat gold tot 30 juni 2013) met een rentevaste periode van drie jaar.
- 4.2. Aan deze vordering legt Consument primair ten grondslag dat het door Aangeslotene geoffreerde rentepercentage voor beide deelingen niet gerechtvaardigd is. Aan het besluit een hoger rentevergoedingspercentage dan 5,75 te verlangen, ligt ten grondslag het verschil in waarde tussen de hoogte van de financiering en de zekerheidswaarde van het onderpand. Gebaseerd op een op initiatief van Aangeslotene in maart 2012 opgesteld taxatierapport heeft Aangeslotene vastgesteld dat de zekerheidswaarde van het onderpand € 177.878,74 lager is dan de hoogte van de vordering op 31 juli 2013 van Aangeslotene op Consument. Uit een in opdracht van Consument in 2014 opgemaakt taxatierapport van het onderpand volgt dat de vrije verkoopwaarde van het onderpand € 100.258,32 lager is dan de hoogte van de verstrekte hypothecaire geldlening. Het verschil is in 2014 derhalve kleiner dan ten tijde van de genoemde taxatie in 2012, hetgeen het verhoogde rentepercentage niet rechtvaardigt.
- 4.3. Subsidiair stelt Consument dat het handelen van Aangeslotene, bij wie de huuropbrengsten van de in het pand gevestigde winkel en appartementen bekend zijn, leidt tot het niet langer kunnen betalen van de maandelijkse lasten.
- 4.4. Op de stellingen die Aangeslotene aan haar verweer ten grondslag legt wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

5. Beoordeling

- 5.1. Ten aanzien van de door Consument ingediende klacht overweegt de Commissie als volgt. Consument heeft met Aangeslotene een geldleningovereenkomst gesloten waarin is bepaald dat na ommekomst van de overeengekomen rentevaste periode, Aangeslotene aan de Consument een aanbod zal doen voor het rentetype en het rentepercentage dat vanaf de rentewijzigingsdatum zal gelden. Aangeslotene heeft bij de vaststelling van dit aanbod een beleidsvrijheid welke wordt begrensd door de eisen van redelijkheid en billijkheid. Partijen zijn niet gehouden tot overeenstemming voor een nieuwe rente periode te komen. Indien zulks het geval is, zal de lening moeten worden afgelost.
- 5.2. Aangeslotene heeft, toen de datum waarop de rentevaste periode afliep, Consument, overeenkomstig artikel 25 sub g van de Voorwaarden, een aanbod gedaan ter verlenging van deze periode. Per brief van 11 juni 2013 heeft Aangeslotene

aangeboden de rentevaste periode te verlengen met drie jaar tegen een rentepercentage van 7,4% ofwel een variabel rentepercentage van 8,1%.

- 5.3. De Commissie is van oordeel dat het genoemde aanbod, mede gelet op de omstandigheden van het geval zoals de aanwezige betalingsachterstanden en de onbalans tussen de hoogte van de hypothecaire geldlening en de waarde van het onderpand die in ieder geval meer dan € 100.000,- bedraagt, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar is. Dat Aangeslotene weet heeft dat de verhoogde vergoeding voor de hypothecaire geldlening niet met de huidige huuropbrengsten van het onderpand kan worden voldaan, is een omstandigheid die in het voorgaande oordeel geen verandering kan brengen. De Commissie beseft dat Consument zeer gehecht is aan het behoud van de door haar geërfde woning, maar daaraan kan zij jegens Aangeslotenen niet het recht ontlenen dat deze de rente vaststelt op een percentage dat Consument in staat stelt de exploitatie daarvan te blijven voortzetten.
- 5.4. De Commissie merkt ten overvloede op dat haar is gebleken dat zelfs wanneer het oorspronkelijke rentepercentage voor beide deelleningen van 5,75% wordt aangehouden, ook dan Consument niet in staat zal zijn om uit de exploitatie van het beleggingspand haar verplichtingen jegens Aangeslotene te voldoen.
- 5.5. Alle overige door partijen ingebrachte stellingen en argumenten kunnen niet tot een ander oordeel leiden en zullen derhalve onbesproken blijven.

6. Beslissing

De Commissie stelt bij bindend advies vast dat de vordering van Consument wordt afgewezen.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van 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 kifid.nl/consumenten/wie-behandelt-mijn-klacht/4#stappen-plan.