

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening, nr. 2016-531
(mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mr. L.T.A. van Eck, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 7 april 2016
Ingediend door : Consument
Tegen : de Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Amsterdam,
verder te noemen de Bank
Datum uitspraak : 3 november 2016
Aard uitspraak : Bindend advies

Samenvatting

De klacht van Consument ziet op de door de Bank in rekening gebrachte risico-opslag over de periode vanaf 30 juli 2007 tot 1 februari 2016. Volgens Consument heeft de Bank in die periode een onjuiste waarde van pand I en dus een onjuiste risico-opslag gehanteerd. Daarnaast is Consument niet eerder dan in 2016 geïnformeerd over de door de Bank in het rentetarief doorberekende risico-opslag. De Commissie overweegt allereerst dat zij de klacht voor zover deze ziet op de waarde van pand I toch beoordeelt, ondanks dat deze klacht in beginsel niet voor behandeling in aanmerking komt. Op basis van hetgeen is gesteld en gebleken gaat de commissie ervan uit dat de Bank Consument een geldlening onder redelijke voorwaarden (waaronder de in het rentetarief opgenomen risico-opslag) heeft aangeboden welk aanbod door Consument is geaccepteerd. Of de door de Bank gehanteerde waarde van pand I bij de hypotheekverstrekking in 2007 ter sprake is gekomen en zo nee of dit wel had moeten kunnen, gelet op het geruime tijdsverloop en het niet (meer) kunnen aanleveren van nadere informatie op dit punt door beide partijen, redelijkerwijs niet meer worden achterhaald. Verder was de Bank bij de hypotheekverstrekking in 2007 niet gehouden de componenten van het aan Consument aangeboden rentetarief (waaronder de risico-opslag) toe te lichten. Het kan om die reden niet aan de Bank worden aangerekend dat Consument niet op de hoogte was van de in het rentetarief opgenomen risico-opslag.

I. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar Reglement en op basis van de volgende stukken:

- het door Consument ingediende klachtformulier en de aanvullingen daarop, met bijlagen;
- het verweerschrift van de Bank met bijlagen;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van de Bank met bijlagen.

De Commissie stelt vast dat partijen hebben gekozen voor bindend advies.

De Commissie heeft partijen in de gelegenheid gesteld om tijdens een mondelinge behandeling hun standpunten nader toe te lichten. Consument heeft aangegeven geen gebruik te willen maken van deze mogelijkheid, waarmee de Bank akkoord is gegaan. De zaak kan daarom op grond van de stukken worden beslist.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 De Bank heeft op 30 juli 2007 een hypothecaire geldlening voor de aankoop en verbouwing van pand I en pand II (hierna gezamenlijk: de panden) aan Consument en zijn partner verstrekt (hierna: de geldlening). Consument en zijn partner wonen in pand II; pand I wordt verhuurd.

De geldlening bestaat voor zover relevant uit de volgende leningdelen:

1. een Aflossingsvrije Hypotheek van €778.000,-;
2. een Annuïteiten Hypotheek van € 185.318,-;
3. een Aflossingsvrije Hypotheek van € 292.449,-.

Partijen zijn voor deze leningdelen een rentetarief van 4,6% met een rentevastperiode van twintig jaar (tot 31 augustus 2027) overeengekomen.

- 2.2 Pand II is in opdracht van Consument per 8 januari 2016 opnieuw getaxeerd voor een waarde van € 1.900.000,-.
- 2.3 Per 1 februari 2016 heeft de Bank het op de drie leningdelen toepasselijke rentetarief verlaagd met 0,2%.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

- 3.1 Consument vordert dat de Bank wordt veroordeeld tot betaling van de door hem te veel betaalde rente van 0,2% op de drie leningdelen over de periode van 30 juli 2007 tot 1 februari 2016 van ongeveer € 15.000,-.

Grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. Consument stelt ten eerste dat de Bank bij de hypotheekverstrekking in 2007 is uitgegaan van een onjuiste waarde van pand I. De door Consument aangeleverde taxatierapporten vermelden een executiewaarde (vrij van verhuur) van € 790.000,- voor pand I en van € 1.245.000,- voor pand II. Achteraf blijkt dat de Bank voor pand I een executiewaarde van € 185.071,- heeft gehanteerd. Consument heeft daardoor over de leningdelen 1, 2 en 3 vanaf 2007 0,2% te veel aan risico-opslag betaald. Verder heeft de Bank Consument bij en na de hypotheekverstrekking niet geïnformeerd over het hanteren van een lagere waarde voor pand I dan de in het taxatierapport genoemde executiewaarde van € 790.000,-. Ook heeft de Bank Consument niet op de hoogte gesteld van het verwerken van een risico-opslag in het aan hem doorberekende rentetarief.

Verweer van de Bank

3.3 De Bank heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd. Bij het verstrekken van de geldlening in 2007 heeft zij, conform de toen door haar gehanteerde indeling in risicoklassen en daarbij horende risico-opslagen, een risico-opslag van 0,4% aan Consument en zijn partner doorberekend. Voor het bepalen van de toepasselijke risicoklasse is de Bank voor pand II uitgegaan van het door Consument overgelegde taxatierapport. Pand I wordt door Consument beschikbaar gesteld voor tijdelijke recreatieve verhuur en wordt daardoor gezien als een beleggingspand. De waarde van dit pand is door de Bank berekend aan de hand van het verwachte directe rendement van dit pand. Deze waarde is lager dan de in het taxatierapport opgenomen waarde (vrij van verhuur). Ook al was Consument niet volledig op de hoogte van deze waardebepaling, betekent dat niet dat Consument te veel aan risico-opslag heeft betaald. Consument en zijn partner zijn met het door de Bank voorgestelde rentetarief, waarin een risico-opslag, was opgenomen, akkoord gegaan. De Bank was in 2007 niet gehouden de opbouw van het rentetarief toe te lichten.

4. Beoordeling

- 4.1 De klacht van Consument ziet op de door de Bank in rekening gebrachte risico-opslag over de periode vanaf 30 juli 2007 tot 1 februari 2016. Volgens Consument heeft de Bank in die periode een onjuiste waarde van pand I en dus een onjuiste risico-opslag gehanteerd. Daarnaast is Consument niet eerder dan in 2016 geïnformeerd over de door de Bank in het rentetarief doorberekende risico-opslag.
- 4.2 De Commissie overweegt allereerst dat dit klachteninstituut alleen klachten van consumenten over financiële diensten tegen (voormalige) aangeslotenen behandelt (artikel 9.1 van het Reglement Ombudsman en Geschillencommissie financiële dienstverlening, hierna: het reglement). Er is sprake van een Consument indien hij is een “afnemer van een Financiële Dienst, indien en voor zover die afnemer een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep op bedrijf” (artikel 1 onder “Consument” van het reglement). De klacht van Consument ziet onder meer op de waarde van pand I. Consument verhuurt dit pand als recreatiewoning en is zelf niet in dit pand woonachtig. Hierdoor kan Consument ten opzichte van dit pand niet als consument in de zin van het reglement worden aangemerkt, waardoor dit deel van de klacht in beginsel niet door dit klachteninstituut kan worden behandeld. Het gedeelte van de klacht dat ziet op pand I is echter zo verweven met de overige klachtonderdelen, dat de Commissie aanleiding ziet de gehele klacht van Consument verder te behandelen.
- 4.3 Het eerste klachtonderdeel van Consument betreft de door de Bank bij de hypotheekverstrekking gehanteerde waarde van pand I voor het bepalen van de risicoklasse. De Commissie overweegt dat het de Bank vrij staat om, op basis van de haar ter beschikking staande informatie, Consument een geldlening onder bepaalde voorwaarden aan te bieden. Zij heeft hierbij een bepaalde mate van beleidsvrijheid, mits hierbij de grenzen van het redelijkerwijs toelaatbare niet worden overschreden. De (hoogte van) de door de Bank gehanteerde risico-opslag voor de geldlening valt onder deze voorwaarden.

De Bank heeft de berekeningswijze van de verwachte huuropbrengsten van pand I en de daarop gebaseerde waarde van dit pand ad € 185.071,- aan de hand van de door Consument aangeleverde informatie (waaronder het “Voorstel/prognose voor verhuur van [de panden]” van 9 mei 2007) toegelicht. Dat de Bank de waarde van pand I op een andere wijze dan een voor eigen bewoning gebruikt pand (zoals pand II) vaststelt, is niet meer dan redelijk te noemen. Een voor de verhuur bestemde (recreatie)woning brengt immers andere risico's met zich mee dan een voor de bewoning bestemd pand. Voorts is de door de Bank gehanteerde risico-opslag van 0,4% gebaseerd op de door de Bank in 2007 bij al haar klanten gehanteerde indeling risicocategorieën, zoals nader omschreven op pagina 3 van het verweerschrift. Nu verder niet is gesteld of gebleken dat sprake is van een door de Bank aangehouden onredelijke waarde van pand I en daarmee gepaard gaande onredelijk hoge risico-opslag, gaat de Commissie ervan uit dat de Bank Consument een geldlening onder redelijke voorwaarden (waaronder de in het rentetarief opgenomen risico-opslag) heeft aangeboden welk aanbod door Consument is geaccepteerd. Of de door de Bank gehanteerde waarde van pand I bij de hypotheekverstrekking in 2007 ter sprake is gekomen en zo nee of dit wel had gemoeten kan, gelet op het geruime tijdsverloop en het niet (meer) kunnen aanleveren van nadere informatie op dit punt door beide partijen, redelijkerwijs niet meer worden achterhaald. Dit klachtonderdeel is daarom ongegrond.

- 4.4 Consument klaagt verder over zijn onbekendheid met de door de Bank vanaf 30 juli 2007 tot op heden in rekening gebrachte risico-opslag. De Commissie overweegt dat de Bank bij de hypotheekverstrekking in 2007 niet gehouden was de componenten van het aan Consument aangeboden rentetarief (waaronder de risico-opslag) toe te lichten. Het kan om die reden niet aan de Bank worden aangerekend dat Consument niet op de hoogte was van de in het rentetarief opgenomen risico-opslag. Ook dit klachtonderdeel is derhalve ongegrond.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van bindende 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 www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld.]

U kunt, binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak, bij de Voorzitter van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening schriftelijk een verzoek indienen tot herstel van kennelijke vergissingen in de uitspraak. U moet daarbij met name denken aan correctie van reken- of schrijffouten en verbetering van namen en data. De volledige procedure met de termijnen die daarbij in acht moeten worden genomen staat beschreven in artikel 46 van het Reglement.