

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2016-582 d.d.  
28 november 2016**

**(prof. mr. M.L. Hendrikse, voorzitter, mr. drs. R. Knopper en J.W.H. Offerhaus, leden  
en mw. mr. M. Nijland, secretaris)**

**Samenvatting**

De klacht bestaat uit twee onderdelen. Consument betaald een risico-opslag op z'n hypotheekrentetarief omdat sprake is van een self-certified hypotheek. Hij was hier niet van op de hoogte. Dit blijkt niet uit de hypotheekovereenkomst of toepasselijke voorwaarden, derhalve bestaat geen rechtsgrond voor het in rekening brengen van deze risico-opslag. Daarnaast stelt Consument dat het aan hem in rekening gebrachte variabele hypotheekrentetarief te hoog is. De Commissie overweegt dat Aangeslotene de bevoegdheid toekomt om de variabele hypotheekrente te allen tijde te wijzigen en dat Aangeslotene deze wijzigingsbevoegdheid niet mag gebruiken op een wijze die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, rekening houdend met alle omstandigheden van het geval. Aangeslotene heeft naar voren gebracht dat zij in juni 2008 is gestaakt met het verstrekken van hypothecaire geldleningen en dat de door haar verstrekte hypothecaire geldleningen bijzonder van aard waren; zij financierde namelijk personen die elders geen of nauwelijks een financiering konden krijgen, dan wel uitsluitend tegen speciale condities. Dat gold in ieder geval voor de risicobeoordeling en risico-inschatting. Dat maakt dat de rentetarieven moeilijk te vergelijken zijn met die van reguliere marktpartijen. Een en ander in samenhang gezien met de ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt die Aangeslotene in de periode van 2007 tot heden naar haar mening noopten om tot wijziging van de hoogte van de hypotheekrente over te gaan (onder meer door haar bijzonder positie omdat zij geen bank is en haar financieringskosten zijn gestegen), komt dit alles de Commissie niet zodanig onjuist of onredelijk voor dat sprake is van een wijziging die de onaanvaardbaarheidstoets overschrijdt. Resumerend is de Commissie van oordeel dat niet is gebleken dat de Bank haar vrijheid om de kredietvergoeding (wel of niet) aan te passen heeft gebruikt op een wijze die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Dit klachtonderdeel van Consument wordt daarom afgewezen.

Consument;

en

Vesting Finance Servicing B.V., gevestigd te Amsterdam, hierna te noemen de Aangeslotene.

**I. Procesverloop**

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

- het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- het verzoek tot geschilbeslechting van Consument;
- het verweerschrift van Aangeslotene;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van Aangeslotene;

- de brief van de Commissie van 27 juli 2016;
- de reactie daarop van Aangeslotene van 23 september 2016; en
- de reactie daarop van Consument van 5 oktober 2016.

De Commissie heeft vastgesteld dat tussenkomst van de Ombudsman Financiële Dienstverlening niet tot oplossing van het geschil heeft geleid en dat Consument zijn klacht daarom aan de Commissie heeft voorgelegd. Beide partijen zullen het advies van de Commissie als bindend aanvaarden. Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 10 juni 2016 en zijn aldaar verschenen.

## **2. Feiten**

- 2.1. Op 18 september 2007 heeft Consument via bemiddeling van een tussenpersoon zijn bestaande hypothecaire geldlening naar Aangeslotene overgesloten.
- 2.2. Het betrof een zogenoemde 'self-certified' hypothecaire geldlening tegen variabele rente waarvoor een substantieel deel van het inkomen op basis van een eigen verklaring van Consument werd onderbouwd. Hiervoor heeft Aangeslotene een risico-opslag van 0,50% op het hypotheekrentetarief in rekening gebracht. Deze risico-opslag en de hoogte hiervan zijn niet in de hypotheekovereenkomst en bijbehorende voorwaarden opgenomen.

## **3. De vordering en grondslagen**

- 3.1. Consument vordert dat Aangeslotene wordt veroordeeld tot vergoeding van een bedrag van de door hem teveel betaalde rente van € 200,- per maand over de periode van 2007 tot heden.
- 3.2. Aan deze vordering legt Consument ten grondslag dat Aangeslotene hem nimmer heeft geïnformeerd over het bestaan en de hoogte van de risico-opslag in het aan hem in rekening gebracht hypotheekrentetarief. Verder wijkt het in rekening gebrachte hypotheektarief sterk af van de marktrente. Aangezien zijn inkomen niet toereikend is om de lasten van de hypothecaire geldlening te kunnen dragen, kan Consument deze niet aflossen en oversluiten.
- 3.3. Aangeslotene heeft de stellingen van Consument weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

## **4. Beoordeling**

- 4.1. Consument zijn klacht bestaat uit twee onderdelen, welke de Commissie hieronder afzonderlijk zal behandelen.
- 4.2. *Risico-opslag self-certified hypotheek*  
Consument stelt zich op het standpunt dat Aangeslotene hem nimmer op de hoogte heeft gesteld van de risico-opslag van 0,5% op het variabele hypotheekrentetarief.

De Commissie heeft vastgesteld dat deze risico-opslag als gevolg van het feit dat het om een self-certified financiering ging niet uit de hypotheekovereenkomst of toepasselijke voorwaarden blijkt, hetgeen evenmin door Aangeslotene is betwist. Naar het oordeel van de Commissie bestaat derhalve voor Aangeslotene geen rechtsgrond voor het in rekening brengen van deze risico-opslag. Dat betekent dat deze met terugwerkende kracht dient te vervallen en het door Consument teveel betaalde aan hem dient te worden vergoed.

4.3. *Hoogte variabele hypotheekrentetarief*

Het tweede deel van de klacht ziet op de hoogte van het door Aangeslotene aan Consument in rekening gebrachte variabele hypotheekrentetarief vanaf 18 september 2007 tot heden.

4.4. De Commissie overweegt dat Aangeslotene de bevoegdheid toekomt om de variabele hypotheekrente te allen tijde te wijzigen en dat Aangeslotene deze wijzigingsbevoegdheid niet mag gebruiken op een wijze die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, rekening houdend met alle omstandigheden van het geval. Om dit laatste te kunnen beoordelen heeft de Commissie Aangeslotene bij brief van 27 juli 2016 onder meer verzocht inzichtelijk te maken of het door haar in rekening gebrachte rentetarief in de periode vanaf 2007 tot heden vergelijkbaar was met dat voor soortgelijke leningen bij andere kredietverstrekkers, en met de ontwikkeling daarvan. Bij het beoordelen van de vraag of Aangeslotene bij het toepassen van haar wijzigingsbevoegdheid al dan niet heeft gehandeld op een wijze die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, dient de Commissie, gelet op de aard van artikel 6:248 lid 2 BW, de nodige terughoudendheid in acht te nemen (Zie bv. GC 2015-112, GC 2015-113 en GC 2015-137).

4.5. Een belangrijke maatstaf is of de aan Consument in rekening gebrachte hypotheekrente in onredelijke mate afwijkt van de in de markt gehanteerde tarieven voor een vergelijkbaar krediet. Hoewel Aangeslotene niet in staat is gebleken op dit punt nadere feitelijke gegevens te verschaffen, heeft zij naar voren gebracht dat zij in juni 2008 is gestaakt met het verstrekken van hypothecaire geldleningen en dat de door haar verstrekte hypothecaire geldleningen bijzonder van aard waren; zij financierde namelijk personen die elders geen of nauwelijks een financiering konden krijgen, dan wel uitsluitend tegen speciale condities. Dat gold in ieder geval voor de risicobeoordeling en risico-inschatting. Dat maakt dat de rentetarieven moeilijk te vergelijken zijn met die van reguliere marktpartijen. Een en ander in samenhang gezien met de ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt die Aangeslotene in de periode van 2007 tot heden naar haar mening noopten om tot wijziging van de hoogte van de hypotheekrente over te gaan (onder meer door haar bijzonder positie omdat zij geen bank is en haar financieringskosten zijn gestegen), komt dit alles de Commissie niet zodanig onjuist of onredelijk voor dat sprake is van een wijziging die de onaanvaardbaarheidstoets overschrijdt (Zie bv. GC 2015-112, GC 2015-113 en GC 2015-137).

- 4.6. Resumerend is de Commissie van oordeel dat niet is gebleken dat de Bank haar vrijheid om de kredietvergoeding (wel of niet) aan te passen heeft gebruikt op een wijze die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Dit klachtonderdeel van Consument wordt daarom afgewezen.
- 4.7. Omdat de vordering gedeeltelijk wordt toegewezen, komt het klachtgeld tevens voor vergoeding in aanmerking.

## **5. Beslissing**

De Commissie stelt bij bindend advies vast:

- dat de risico-opslag in het variabele hypotheekrentetarief van 0,50%, die verband houdt met de self-certified financiering, met terugwerkende kracht dient te vervallen en Aangeslotene het teveel door Consument betaalde aan hem dient te vergoeden. Een en ander te vermeerderen met een bedrag van € 50,- voor de behandeling van dit geschil; en
- de vordering voor het overige 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 [www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld](http://www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld)