

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2017-161 (prof. mr. M.L. Hendrikse, voorzitter en mr. M. Nijland, secretaris)

Klacht ontvangen op : 15 december 2016
Ingediend door : Consumenten
Tegen : F. van Lanschot Bankiers N.V., gevestigd te Den Bosch, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak : 7 maart 2017
Aard uitspraak : Niet-bindend advies

Samenvatting

Consument klaagt ten eerste over de informatieverstrekking door de Bank over de indeling in risicocategorieën en de daarbij behorende risico-opslagen ten tijde van de hypotheekverstrekking. Consument was in de veronderstelling dat hij bij aflossing van de risico-opslag inzake de loan-to-value verhouding af zou zijn. De Bank heeft haar risico-klassen echter gewijzigd waardoor de geldlening van Consument in een andere klasse viel. Bij renteverlenging werd opnieuw een risico-opslag in rekening gebracht. Consument kan zich hier niet mee verenigen. De Commissie oordeelt dat geen omstandigheden gesteld of gebleken die maken dat de beleidswijziging in strijd is met de wet of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. De vordering wordt afgewezen.

I. Procesverloop

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

- het door Consumenten ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van de Bank;
- de repliek van Consumenten; en
- de dupliek van de Bank.

De Commissie stelt vast dat Consumenten hebben gekozen voor een niet-bindend advies. De uitspraak is daardoor niet-bindend. De Commissie stelt vast dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak kan daarom op grond van de stukken worden beslist.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 In 2009 hebben Consumenten een hypothecaire geldlening bij de Bank afgesloten. De lening was opgebouwd uit twee delen.
- 2.2 In de akte van geldlening is – voor zover relevant – het volgende bepaald:
“Juridische looptijd
Deze geldlening heeft een juridische looptijd van 12 maanden, te vermeerderen met de periode die gelegen is tussen de verstrekkingdatum van de geldlening en de eerste dag van de daaropvolgende maand en eindigt derhalve op 31 oktober 2010. (...)”
Continuatie
Het uit hoofde van deze geldlening verschuldigde is aan het einde van de juridische looptijd in zijn geheel opeisbaar behoudens continuatie op alsdan vast te stellen rentecondities. (...)”
- 2.3 In de periode 2013 tot en met 2015 hebben Consumenten voor een rentelooptijd van één jaar gekozen voor beide leningdelen.

2.4 In het rentetarief was onder meer een risico-opslag opgenomen met betrekking tot de loan-to-value verhouding van de lening. De risicoklassen bedroegen op dat moment: 0-75%, 75%-90% en 90% en hoger.

2.5 In september 2015 hebben Consumenten aan de Bank vragen gesteld over de risico-opslag in het hypotheekrentetarief.

In een e-mailbericht van 17 september 2015 van de Bank aan Consumenten is het volgende bericht: “

17 september 2015 geplaatst in het contactregistratiesysteem

Geachte heer [REDACTED],

Dank voor uw mail

Ik zie dat uw hypotheekrente op 31-10-2015 herzien zal worden.

Bij het aflopen van de rente, eindigt het rentecontract dat u met Van Lanschot had. Van Lanschot doet u, 3 maanden voordat uw hypotheekrente afloopt, een aanbod om uw hypotheek te verlengen tegen de dan geldende condities. In uw geval is er nog een aanbod uitgebracht op personeelscondities. Deze vervallen op 01-09-2015 waarna voor u normale condities gaan gelden, in uw geval de standaardhypotheek rente met een risico-opslag van 0,3%.

Het is dus een aanbod van Van Lanschot waarin we aangeven, we willen tegen deze condities uw hypotheek graag continueren. U hoeft uiteraard dit aanbod niet te accepteren, het is op renteherzieningsdatum dan ook mogelijk om boetevrij uw lening af te lossen.

Derhalve mag Van Lanschot dit doen, het is een aanbod voor een nieuw contract, het is aan u of hiermee al dan niet akkoord gaat.

De reden hiervoor is gelegen in de Basel III akkoorden, Van Lanschot moet meer vermogen aanhouden voor het uitzetten van de hypotheek, dit maakt het uitzetten van hypotheek duurder. In navolging van andere banken is Van Lanschot dan ook genoodzaakt de risico-opslagen te verhogen. De verwachting is dat de kapitaaleisen in de toekomst nog verder zullen worden aangescherpt.

Om de risico-opslag te laten vervallen kunt u twee dingen doen.

1. Een NWWI gecertificeerd taxatierapport aanleveren waaruit blijkt dat wij minder dan 75% van de marktwaarde van de woning verstrekken. Een taxatierapport kost circa EUR 350,- en dient u voor de renteherzieningsdatum aan te leveren, zodat we op

herzieningsdatum de opslag kunnen laten vervallen. Ter indicatie de marktwaarde zou dan ten minste EUR 230.000,- moeten zijn.

2. Aflossen van de hypotheek, er wordt dan gekeken naar de bij ons bekende waarde van het onderpand een executiewaarde van EUR 185.000,-. De hypotheek dient dan minder te zijn dan 90% van deze executiewaarde, dit komt neer op EUR 166.500,-

De uitstaande hypotheek is EUR 172.166,- -/ - EUR 166.500 = EUR 5.667,- wat u dient af te lossen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

- 2.6 Consumenten hebben besloten een deel van de -hypothecaire geldlening af te lossen zodat de lening lager zou zijn dan 75% van de marktwaarde van de woning en geen risico-opslag in rekening gebracht zou worden.
- 2.7 Consumenten hebben in dat kader een taxatierapport laten opstellen en deze aan de Bank toegezonden. Met ingang van 1 november 2015 heeft de Bank geen risico-opslag meer aan hen in rekening gebracht.
- 2.8 Met ingang van 1 juli 2016 is de Bank een andere indeling gaan hanteren met betrekking tot de risicoklassen. De indeling na de wijziging was:
0-65%, 65%-85%, 85%-102% en 102% en hoger.
- 2.9 De rentevastperiode van beide leningdelen zou op 31 oktober 2016 verlopen.
- 2.10 In dat verband heeft de Bank in augustus 2016 een nieuw rentevoorstel voor de beide leningdelen verstrekt. In het rentevoorstel stond een risico-opslag van 0,2% vermeld. Door de gewijzigde indeling van risico-klassen dienden Consumenten weer een risico-opslag te betalen.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consumenten

- 3.1 Consumenten vorderen dat de Bank wordt veroordeeld tot vergoeding van de door hun geleden schade van € 5000,-. Dit bedrag is opgebouwd uit 0,2% van € 165.000,- maal het aantal jaren dat hypothecaire geldlening nog loopt totdat deze onder de grens van 65% van de marktwaarde is gekomen. Dit komt neer op een bedrag van € 330,- bruto per jaar aflopend naar 0 over een periode van 22 jaar.

Grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.2 Aan deze vordering leggen Consumenten ten grondslag dat de Bank toerekenbaar jegens hen is tekort geschoten in haar informatieplicht over de risico-opslag. Gedurende de beslissing tot het doen van extra aflossingen op de hypothecaire geldlening zijn zij hierover onvolledig geïnformeerd. De Bank heeft de indruk gewekt alsof zij door het doen van extra aflossingen blijvend van de risico-opslag af zouden zijn. Consumenten zijn hierdoor misleid. De Bank had hen toen beter moeten informeren en waarschuwen dat zij zich het recht voorbehield de risico-klassen te verleggen. Ook ten tijde van het wijzigen van de risico-klassen heeft de Bank geen enkele actie genomen Consumenten hierover te informeren. Zij heeft het enkel op haar website aangepast. Consumenten hebben hierdoor geen enkel vertrouwen meer in de Bank.

Verweer

- 3.3 De Bank heeft de stellingen van Consumenten gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

4. Beoordeling

- 4.1 Vaststaat dat de Bank per 1 juli 2016 de risicoklassen ten aanzien van de loan-to-value verhouding heeft gewijzigd. Tevens staat vast dat door deze gewijzigde indeling de hypothecaire geldlening van Consumenten bij renteherziening in een andere categorie viel als gevolg waarvan in het hypotheekrentetarief opnieuw een risico-opslag was opgenomen.

- 4.2 Consumenten stellen zich op het standpunt dat de Bank onder meer in haar e-mailberichten van september 2015 de indruk heeft gewekt dat de risico-opslag na extra aflossing voor de gehele looptijd van de hypothecaire geldlening zou komen te vervallen.
- 4.3 Tussen partijen is niet in geschil dat in de akte van geldlening is bepaald dat de juridische looptijd van de geldlening 12 maanden bedraagt. Tevens is hierin bepaald dat aan het einde van de juridische looptijd de lening in zijn geheel opeisbaar is behoudens continuatie op alsdan vast te stellen rentecondities. Dit in samenhang bezien met de inhoud van de e-mailberichten van september 2015, kan naar het oordeel van de Commissie niet tot de conclusie leiden dat de risico-opslag voor de gehele looptijd van de hypothecaire geldlening zou komen te vervallen. Dat de communicatie aan de zijde van de Bank hieromtrent wellicht transparanter had gekund, neemt niet weg dat in de akte van geldlening is bepaald dat de rentecondities na 12 maanden opnieuw worden vastgesteld. Bovendien heeft de Bank in haar e-mailberichten ook niet toegezegd dat de risico-opslag voor de resterende looptijd van de hypothecaire geldlening zou komen te vervallen. Daarbij komt dat de Bank in september 2015 nog niet op de hoogte was van de toekomstige wijziging in risicoklassen. Wat betreft het bepalen van haar tarievenstructuur komt de Bank een grote mate van vrijheid toe waaronder het waarderen van risico's (Vergelijk GC Kifid, 2017/018). Dit kan anders zijn in het geval dat de Bank, gelet op de specifieke omstandigheden van het geval, van haar bevoegdheden gebruik zou hebben gemaakt op een wijze die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. De Bank heeft toegelicht dat dit gewijzigde rentebeleid een uniform rentebeleid betreft op basis waarvan bij het verlengen van een rentecontract of het aangaan van een nieuwe geldleningsovereenkomst de risico-opslag wordt bepaald aan de hand van de marktwaarde van de woning. Hiermee voldoet de Bank aan de vanaf 1 januari 2013 in artikel 81a van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (hierna: BGfo) geldende vereisten. De Bank dient op grond van dit artikel - kort gezegd - consumenten met hetzelfde risicoprofiel voor dezelfde rentevastperiode dezelfde rentevergoeding aan te bieden. Op grond van dit artikel is de Bank niet gehouden het gewijzigde rentebeleid ook op bestaande rentecontracten toe te passen. Voorts zijn geen omstandigheden gesteld of gebleken die maken dat de beleidswijziging in strijd is met de wet of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.
- 4.6 De conclusie is dan ook dat de vordering van Consumenten dient te worden afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

De uitspraak heeft de vorm van een niet-bindend advies. Tegen deze uitspraak staat geen hoger beroep open bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

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.