

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening, nr. 2017-614
(mr. B.F. Keulen, voorzitter, mr. J.W.M. Lenting en mr. A.M.T. Wigger, leden
en mr. D.M.A. Gerdes, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 26 april 2016
Ingediend door : Consument
Tegen : ABN AMRO Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Datum uitspraak : 15 september 2017
Aard uitspraak : Bindend advies

Samenvatting

Tariefklasse van een hypothecaire lening. Geen verplichting van de bank om, bij het bepalen van de tariefklasse, de waarde van een elders aangehouden spaarverzekering mee te rekenen.

I. Procesverloop

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

- het klachtformulier,
- het verweerschrift van de bank,
- de repliek van Consument en
- de dupliek van de bank.

De Commissie stelt vast dat partijen bindend advies aanvaarden en dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak zal daarom op grond van de stukken worden beslist.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

2.1 Consument heeft een hypothecaire lening bij de bank afgesloten. Deze lening bestaat uit:

- leningdeel 1 (een Spaar/Leven Hypotheek);
- leningdeel 2 (een Bankspaar Hypotheek); en
- leningdeel 3 (een aflossingsvrije hypotheek).

2.2 In verband met leningdeel 1 heeft Consument bij Reaal een verzekering afgesloten die aan dit leningdeel gekoppeld is (hierna: de Reaal Spaarpolis). In verband met leningdeel 2 houdt Consument een bankspaarrekening bij de bank aan (hierna: de bankspaarrekening).

2.3 Leningdeel 1 en leningdeel 2 zijn rentevast voor een periode van vijftien respectievelijk twintig jaar. Ten aanzien van leningdeel 3 (de aflossingsvrije hypotheek) is medio 2013 een rentevastperiode van drie jaar afgesproken.

Daarna, met ingang van januari 2016, heeft Consument voor leningdeel 3 de rente vastgezet voor een periode van tien jaar. Sindsdien geldt voor dit leningdeel een rente van (nominaal) 2,85%.

- 2.4 In de hypotheekofferte van 2 juli 2013 staat dat op de hypothecaire lening de Voorwaarden ABN AMRO Hypotheekvormen Woning Hypotheek van 1 januari 2013 (hierna: de Voorwaarden Hypotheekvormen) van toepassing zijn. In artikel 5.3 van die voorwaarden staat:

“(...) 5.3 Wat bepaalt de hoogte van mijn rente?

1. Een van de factoren die van invloed is op de hoogte van uw rente is de verhouding tussen de hoogte van uw lening en de waarde van uw woning (het onderpand). De waarde van uw woning kan worden bepaald door een taxateur.
2. De bank gebruikt verschillende risicoklassen voor het bepalen van de hoogte van de rente. Bij elke risicoklasse horen bepaalde verhoudingen tussen de hoogte van een lening en de executiewaarde van een woning (het onderpand).
3. De risicoklasse geldt altijd voor uw hele lening, dus voor het (resterende) bedrag van uw totale lening.
4. De bank kan de risicoklassen altijd aanpassen. Deze wijziging geldt voor u pas bij de eerstvolgende renteherziening van een leningdeel.
5. Op abnamro.nl/hypotheek vindt u de actuele risicoklassen en de rentepercentages die daarbij horen. (...)”

- 2.5 Bij brief van 18 maart 2016 heeft de bank aan Consument geschreven:

“(...) Op 15 februari 2016 stuurde u ons een e-mailbericht. U klaagt over het feit dat de bank de risico-opslag van het aflossingsvrije leningdeel van uw hypotheek niet wil verlagen. (...)”

U vraagt (...) bij het bepalen van de risico-opslag rekening te houden met het opgebouwde kapitaal in de Reaal verzekeringspolis die gekoppeld is aan het spaarleningdeel (...). U bent van mening dat de hypotheek daardoor in een lagere risicoklasse komt, zodat het rentepercentage van uw aflossingsvrije leningdeel naar beneden bijgesteld kan worden. (...) De bank is niet verplicht om de waarde van de verpande spaarpolis te betrekken bij het bepalen van het risicoprofiel. (...) Relevant hiervoor is dat de waarde van de spaarpolis niet bij de bank, maar bij Reaal is ondergebracht. Dit is een verschil met de waarde van de bankspaarrekening, die wel bij de bank is ondergebracht en daarom wel wordt meegenomen bij de berekening van het risicoprofiel. (...)”

- 2.6 Op 12 mei 2016 heeft de bank aan Consument gemaild:

“(...) Ik heb uw reactie (...) gelezen. (...) U (...) geeft aan dat de uitspraak waarnaar verwezen wordt het standpunt van de bank niet voldoende onderbouwt. (...)”

Ik heb uw argumenten met belangstelling gelezen. Ik realiseer mij dat de uitspraak steunt dat het wenselijk is om de risicoklasse aan te passen wanneer de hoogte van de hypotheek ten opzichte van de waarde van de woning (het zogenoemde loan to value) daartoe aanleiding geeft. De AFM steunt deze gedachte vanuit het belang van de klant.

Bijgaand stuur ik u een artikel uit het Financieel Dagblad van 29 september 2014, waarin de AFM in de alinea 'Spaartegoed' wordt geciteerd. De bank komt daaraan in bepaalde gevallen ook tegemoet, zoals ook blijkt uit de eerste alinea van het artikel. (...)

De bank is echter niet verplicht om de waarde van de verpande spaarpolissen te betrekken bij het bepalen van het risicoprofiel. Hiervoor is relevant dat de waarde van een spaarpolis niet bij haar, maar bij een verzekeraar, is ondergebracht. Dit is een significant verschil met de waarde van verpande spaartegoeden die wel bij de bank zijn ondergebracht. Ik merk op dat dit verschil ook voor de AFM van belang is. In de eerste alinea van het kopje 'Spaartegoed' staat in de laatste regel 'Het tegoed moet dan wel aan hen zijn verpand EN bij hen ondergebracht zijn.' (citaat schriftelijke reactie AFM). Het beleid van de bank is dus in lijn met de opvatting van de AFM.

(...) in het geval u in de toekomst in aanmerking komt voor een lagere risicoklasse, [hoeft] de lagere rente niet persé in uw voordeel uit te vallen. Het vervallen van (...) de risicoopslag geldt namelijk voor de gehele hypothecaire geldlening en niet slechts voor het aflossingsvrije deel (zie toepasselijke voorwaarden van de hypotheek). Een verlaging van de rente zal voor de bankspaarhypotheek en de spaarhypotheek een verhoging van de (niet fiscaal aftrekbare) premie betekenen. (...)"

2.7 Op 13 mei 2016 heeft Consument aan de bank gemaïld:

"(...) U merkt op dat het een significant verschil is of de waarde van het spaardeel bij de bank zelf is opgebouwd dan wel elders. Dit is inderdaad formeel een verschil, maar materieel is er geen enkel verschil. ABN AMRO bank loopt met elders opgebouwde spaardelen precies hetzelfde risico, namelijk: nul. De spaardelen zijn volledig verpand aan ABN AMRO en gekoppeld aan de lening. Bovendien lag het initiatief voor het elders onderbrengen niet bij mij, ik heb daar immers geen enkel belang bij, maar bij ABN AMRO. Door deze door ABN AMRO opgezette constructie ondervind ik nu nadeel.

(...) Zoals ik al schreef is het risico in beide gevallen verwaarloosbaar. Daarmee kan naar mijn mening ook niet gezegd worden dat de opvatting van de AFM in lijn is met het beleid van de bank: de AFM spreekt de bank er blijkbaar in zo'n geval slechts niet op aan. (...)"

2.8 De bank heeft een artikel uit het Financieel Dagblad van 29 september 2014 overgelegd:

"(...) ING telt het opgebouwde tegoed bij een (bank)spaarhypotheek niet mee in het bepalen van de hypotheekrente. Daarmee wijkt de bank af van ABN Amro, Rabobank en SNS Bank. Zij houden wel rekening met het tegoed in een (bank)spaarhypotheek dat bij hen is ondergebracht. Dit blijkt uit een rondvraag langs de banken.

Loan to value

Het meetellen van het opgebouwde (bank)spaartegoed kan leiden tot een lagere rente. Als het opgebouwde tegoed in een (bank)spaarhypotheek wordt meegeteld, dan verlaagt dit de totale hypotheekschuld. Hierdoor komt de zogenoemde loan to value (LTV) – de hypotheeklening afgezet tegen de woningwaarde – lager uit, voor het gemak ervan uitgaande dat de woningwaarde niet verandert. Deze ratio is voor de banken een belangrijke leidraad bij het bepalen van de hypotheekrente. Hoe lager de ratio, des te minder risico de bank immers loopt.

Spaartegoeden of verzekeringspolissen die niet zijn verpand voor de hypotheek, tellen niet mee in het bepalen van de loan to value.

Schuld-marktwaardeverhouding

In een reactie zegt ING dat zij alleen daadwerkelijke aflossingen als een verlaging van het risico beschouwt. De bank erkent in theorie minder risico te lopen als er een spaartegoed is opgebouwd bij een spaarhypotheek. 'Maar opgebouwde tegoeden bij een (bank)spaarhypotheek zijn geen gegarandeerde aflossingen. Het gespaarde kan eventueel ook worden gebruikt voor andere doeleinden.'

ING zegt van één zogenoemde schuld-marktwaardeverhouding uit te gaan, die zowel geldt bij acceptatie van een hypotheek als bij de vaststelling van de rente. 'Zo behandelen we bestaande en nieuwe klanten met een zelfde product ook hetzelfde.'

Spaartegoed

Het beleid van ING lijkt in te gaan tegen de opvattingen van toezichthouder AFM over het centraal stellen van het klantbelang. In een schriftelijke reactie zegt de AFM: 'Vanuit het belang van de klant vinden wij het wenselijk dat banken een eventueel tegoed in een spaarhypotheek meeneemt in de uiteindelijk te bepalen risico-opslag voor de klant. Partijen die dit niet doen, zullen wij ook daarop aanspreken. Het tegoed moet dan wel aan hen zijn verpand en bij hen ondergebracht.'

Het meetellen van het opgebouwde spaartegoed is vooral van belang bij een hypotheek die deels bestaat uit een (bank)spaarhypotheek en een aflossingsvrij of annuïtaire hypotheek. Bij een (bankspaarhypotheek) alleen maakt het geen groot verschil en kan het zelfs nadelig uitpakken. Een verlaging van de (fiscaal aftrekbare) rente leidt immers tot een stijging van de fiscaal niet-aftrekbare premie. Die stijging is noodzakelijk omdat anders het gewenste eindbedrag niet bij elkaar wordt gespaard.

Maar als een hypotheek deels bestaat uit een aflossingsvrije of annuïtaire hypotheek maakt een lagere rente wel verschil. Bij dit type hypotheek hoeft immers geen aparte spaarpremie [te] worden betaald. Een lagere rente leidt meteen tot lagere kosten. (...)"

- 2.9 Overgelegd is een overzicht van de rentetarieven die de bank in januari 2016 hanteerde. Uit dit overzicht blijkt dat de bank bij het bepalen van de tariefklasse onderscheid maakt al naar gelang de verhouding tussen geleend bedrag en woningwaarde lager ligt dan 65%, tussen 65 en 85% of hoger dan 85%.

3. Vordering, klacht en verweer

- 3.1 Consument vordert dat de bank wordt veroordeeld tot betaling van € 3.000 op de grond dat de bank ten aanzien van het aflossingsvrije leningdeel een lagere rentevoet (namelijk 2,7%) had behoren te hanteren.
- 3.2 De bank heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

4. Beoordeling

- 4.1 Kern van dit geschil is de vraag of de bank, bij het bepalen van de tariefklasse waarin de hypothecaire lening valt, rekening moet houden met de waarde van de Reaal Spaarpolis.

Volgens Consument is de bank daartoe gehouden; de bank heeft dit betwist onder verwijzing naar de Voorwaarden Hypotheekvormen en haar beleid.

- 4.2 Voor de beoordeling van dit geschilpunt is van belang wat partijen hebben afgesproken. De overgelegde hypotheekofferte bevat geen bepalingen ten aanzien van de tariefklassen. In de Voorwaarden Hypotheekvormen wordt wel op de tariefklassen ingegaan; in artikel 5.3 van die voorwaarden staat dat de verhouding tussen lening en woningwaarde een van de factoren is die de hoogte van de rente beïnvloeden en dat de bank bij het bepalen van de rente verschillende risicoklassen hanteert, waarbij elke risicoklasse wordt gekenmerkt door een bepaalde verhouding tussen het geleende bedrag en de executiewaarde van de woning. In dit artikel 5.3 staat ook dat de bank de risicoklassen kan aanpassen en dat de actuele risicoklassen en bijbehorende rentepercentages te vinden zijn op de website van de bank. Verder heeft de bank in haar dupliek verwezen naar een pagina op haar website waar wordt uitgelegd hoe een leningnemer kan verzoeken om verlaging van de risicoklasse en dat er twee variabelen zijn voor het bepalen van de risicoklasse, te weten de hoogte van de schuld en de woningwaarde. De bank heeft daarbij opgemerkt dat haar beleid – op grond waarvan zij ook de waarde van de bankspaarrekening van Consument meerekent – enkel intern is vastgelegd en niet op haar website is gepubliceerd
- 4.3 De Commissie constateert dat de in 4.2 genoemde documentatie de bank niet verplicht de waarde van een elders aangehouden spaarverzekering zoals de Reaal Spaarpolis mee te rekenen bij het bepalen van de tariefklasse. Er is ook geen rechtsregel die de bank daartoe verplicht.
- 4.4 Op het beleid van de bank ten aanzien van tariefklassen zou een uitzondering moeten worden gemaakt als dit beleid naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn (artikel 6:248 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek). Aan Consument kan worden toegegeven dat de bank beter inzichtelijk had kunnen maken waarom zij onderscheid maakt tussen de waarde van bij de bank zelf aangehouden (spaar)producten en die van een elders aangehouden spaarverzekering. Voor het onaanvaardbaarheidsoordeel is echter onvoldoende dat een ander beleid van de bank ook en wellicht beter verdedigbaar zou zijn. Daar komt bij dat de Commissie in eerdere uitspraken heeft geoordeeld dat een bank bij het bepalen van tariefklassen het tegoed van een elders aangehouden verzekering buiten beschouwing mocht laten. In die uitspraken achtte de Commissie van belang dat het tegoed van die verzekering – in elk geval tijdens de looptijd van de hypothecaire lening – niet kon worden verrekend met het uitstaande bedrag van de lening (vgl. GC 9 februari 2017, nr. 2017-107 en GC 13 februari 2017, 2017-110). In de omstandigheden van de voorliggende zaak ziet de Commissie geen aanleiding om af te wijken van haar eerdere uitspraken over deze problematiek.
- 4.5 Gezien het voorgaande ontbreekt het aan een afdwingbare verplichting van de bank om bij het bepalen van de tariefklasse de waarde van de Reaal Spaarpolis mee te rekenen. De overige verweren van de bank kunnen daarom buiten beschouwing blijven en de vordering zal worden afgewezen.

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.