

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2018-322 (prof. mr. M.L. Hendrikse, voorzitter en mr. F. Faes, secretaris)

Klacht ontvangen op : 5 juli 2017
Ingediend door : Consument
Tegen : F. van Lanschot Bankiers N.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak : 25 mei 2018
Aard uitspraak : Niet-bindend advies

Samenvatting

Consument vordert, wegens extra aflossing op de hypothecaire geldlening, verwijdering van de risico-opslag. De Commissie is van oordeel dat de Bank het verzoek van Consument tot het tussentijds verlagen van de risico-opslag, gezien de hen gesloten overeenkomst die daarvoor geen bepaling bevat, ten onrechte heeft afgewezen, terwijl bovendien niet gezegd kan worden dat die afspraak onredelijk of onbillijk is. Voorts heeft Consument gesteld dat de Bank bij de vergoeding wegens vervroegde aflossing gebruik maakt van standaardrentes zonder op- en afslagen in plaats van contractrentes. De Bank heeft gebruik gemaakt van een standaardrente in plaats van een contractrente. De klachten worden afgewezen.

I. Procesverloop

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

- het door Consument (digitaal) ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van de Bank;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van de Bank.

De Commissie stelt vast dat Consument heeft 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 oktober 2014 hebben Consument en haar partner een hypothecaire geldlening voor een bedrag van € 850.000,- afgesloten bij de Bank voor de financiering van de aankoop en verbouwing van een woning in [Plaatsnaam]. In het door Consument aan de Bank verstrekte taxatierapport staat vermeld dat de marktwaarde na verbouwing € 825.000,- bedraagt.
- 2.2. Consument en haar partner hebben de offerte van 9 oktober 2014 voor akkoord ondertekend. De geldlening bestaat uit vijf leningdelen; drie delen zijnde een annuitaire hypotheek en twee delen zijnde een aflossingsvrije hypotheek. Alle leningdelen hebben een vaste rente met rentevastperiode van 5 jaar. In de offerte is ten aanzien van elk leningdeel voor zover relevant het volgende bepaald:

Nominale rente:	De nominale rente is als volgt opgebouwd.	
	Standaardrente	2,70 %
	Individuele risico-opslag	+ 0,30 %
		+
	Nominale rentepercentage per jaar	3,00 %

[...]

Extra aflossing:	Op de rentebetaldagen zijn per kalenderjaar extra aflossingen uit eigen middelen in veelvoud van EUR 500,00 toegestaan, tot maximaal 20 % van de oorspronkelijke hoofdsom van de hypothecaire geldlening.
	Over het meerdere is een vergoeding verschuldigd, conform hetgeen gesteld is in de Bijlage en toelichting hypotheekofferte. De standaardrente exclusief individuele op- en afslagen op moment van afsluiten bedraagt 2,7 %.

- 2.3. In de toepasselijke 'Bijlage en toelichting hypotheek offerte' (hierna: de Bijlage) is in artikel 3.2 bepaald:

Vergoedingsregeling

Voor zover wordt afgeweken van de voorwaarden over algehele en/of extra aflossingen, zoals opgenomen onder 2.1 en 2.2 – Bepalingen van algemene aard, dan wel oversluiting naar een andere financiële instelling is een vergoeding verschuldigd die berekend wordt conform artikel 21 sub d en 22 sub d van de Algemene Voorwaarden voor Hypothecaire Geldleningen.

In tegenstelling tot hetgeen vermeld staat in de Algemene Voorwaarden voor Hypothecaire Geldleningen zal het contant maken niet geschieden tegen interbancaire rente, doch wordt uitgegaan van standaardrente exclusief persoonlijke op- en afslagen op de ingangsdatum van de huidige juridische looptijd ten opzichte van de standaardrente voor hypothecaire geldleningen met een looptijd gelijk aan de resterende looptijd van uw hypothecaire geldlening op het moment van de vervroegde aflossing.

- 2.4. Als zekerheid voor de terugbetaling van de hypothecaire geldlening heeft de Bank een hypotheekrecht verkregen op de woning.

Ook heeft de Bank een pandrecht verkregen op de bij de Bank aan te houden spaargelden/depositiegelden, inclusief de daarover te ontvangen rente met een minimale waarde van € 272.500,-.

- 2.5. Op 29 oktober 2014 hebben Consument en haar partner per leningdeel een Akte van Geldlening (hierna: de Akten) ondertekend. In de Akten is – voor zover relevant – bepaald:

Rente	5 jaar vast	
De debiteur is een nominaal rentepercentage per jaar verschuldigd.		
Deze rente is als volgt opgebouwd.		
Standaardrente		2,70 %
Individuele risico-opslag		+ 0,30 %
		+
Nominaal rentepercentage per jaar		3,00 %

[...]

Vergoedingsregeling

Bij extra of algehele aflossing in strijd met het bovenstaande danwel bij oversluiting naar een andere financiële instelling danwel ingeval van een renteconversie is een vergoeding verschuldigd die berekend wordt conform artikel 21 sub d en 22 sub d van de Algemene Voorwaarden voor Hypothecaire Geldleningen HH/04/14/3276.

In tegenstelling tot hetgeen vermeld staat in de Algemene Voorwaarden voor Hypothecaire Geldleningen HH/04/14/3276 zal het contant maken niet geschieden tegen interbancaire rente, doch wordt uitgegaan van de standaardrente exclusief individuele op- en afslagen op de ingangsdatum van de huidige juridische looptijd, zijnde 2,7 %, ten opzichte van de standaardrente voor hypothecaire geldleningen met een looptijd gelijk aan de resterende juridische looptijd van uw hypothecaire geldlening op moment van de vervroegde aflossing.

- 2.6. In maart 2016 hebben Consument en haar partner de Bank verzocht om een bedrag van € 170.000,- te mogen aflossen op de geldlening. De Bank heeft hiermee ingestemd. Voor de aflossing hebben zij een deel van het verpande spaargeld gebruikt en een deel uit eigen middelen voldaan. Partijen hebben in het kader hiervan een kredietovereenkomst gesloten. Consument heeft de Bank verzocht om de risico-opslag te laten vervallen. De Bank is hier in eerste instantie niet mee akkoord gegaan. Uiteindelijk heeft de Bank ingestemd met het verzoek en heeft met ingang van 1 april 2016 de risico-opslag voor alle leningdelen van 0,3% verlaagd naar 0,15%.
- 2.7. In november 2016 heeft (de partner van) Consument de Bank te kennen gegeven een extra aflossing in het volgende jaar te willen doen en verzocht om de resterende risico-opslag (0,15%) te laten vervallen. De Bank heeft het verzoek om de resterende risico-opslag te laten vervallen afgewezen. Naar aanleiding hiervan hebben Consument en haar partner besloten om de geldlening over te sluiten. De Bank heeft Consument hierop in januari 2017 een indicatieve aflosnota per leningdeel toegestuurd. De geldlening is in maart 2017 overgesloten.

Consument heeft een klacht ingediend over de berekening van de berekende vergoeding voor de vervroegde aflossing. De Bank heeft naar aanleiding van de Leidraad Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) de vergoeding herberekend. Naar aanleiding hiervan heeft de Bank een gedeelte van de aflosvergoeding (€ 95,78) aan Consument terugbetaald.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1. Consument vordert vergoeding van € 5.500,-.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2. Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag:

- Risico-opslag

De Bank heeft ten onrechte een risico-opslag van 0,3% in rekening gebracht en weigerde, ondanks herhaaldelijke verzoeken, deze te verwijderen. Er bestond voor de Bank geen risico. De geldlening bedroeg begin 2017 € 508.726 en daarnaast is spaargeld verpand aan de Bank. Voorts is de wijze, waarop de Bank de dekkingswaarde berekend, curieus. Dat de risico-opslag tussentijds niet kan worden aangepast, maar alleen op het moment van rentecontinuatie is een conditie die nergens met Consument is overeengekomen. De versie van de Hypotheekwijzer, waar de Bank naar verwijst, is niet de versie die Consument bij het afsluiten van de geldlening heeft ontvangen.

- Berekening vergoeding voor vervroegde aflossing

De Bank houdt bij de berekening van vergoeding voor vervroegde aflossing voor de aflossingsvrije leningdelen ten onrechte geen rekening met de productopslag van 0,2% die zij voor aflossingsvrije hypotheekleningen hanteert. De productopslag van 0,2% voor aflossingsvrije geldleningen dient in de vergelijkingsrente te worden betrokken.

Verweer van de Bank

3.3. De Bank heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd:

- Risico-opslag

De Bank is met Consument overeengekomen dat de rente vast is gedurende de rentelooptijd/rentevaste periode en dat met ingang van een nieuwe rentelooptijd een nieuwe rente kan worden gekozen. De Bank is op grond van de offerte en/of de Akten niet gehouden om de risico-opslag tussentijds te laten vervallen.

Voorts is in de op 22 april 2014 aan Consument gemaakte 'Hypotheekwijzer' (versie maart 2014) opgenomen dat de individuele opslag alleen kan worden aangepast op de dag dat de rentevaste periode van de geldlening vervalt.

De Bank heeft er in november 2016 niet mee ingestemd om de resterende opslag van 0,15% te laten vervallen omdat zij bij een dekkingswaarde van 77% een opslag van 0,15% hanteert. De dekkingswaarde van 77% is berekend door de omvang van de financiering van € 850.000,- af te zetten tegen de waarde van de zekerheden (de marktwaarde van de woning € 825.000 en het verpand creditgeld € 272.500).

De Bank is wel van oordeel dat Consument vanaf de ingangsdatum van de financiering tot 1 april 2016 ten onrechte 0,15% risico-opslag te veel heeft betaald. De Bank stelt dan ook voor om de te veel betaalde risico-opslag over deze periode aan Consument te vergoeden.

- Berekening vergoeding voor vervroegde aflossing

In de offerte, de Bijlage en de Akten is duidelijk bepaald op welke wijze de Bank de vergoeding voor vervroegde aflossing berekend. Bij het bepalen van de vergoeding voor vervroegde aflossing rekent de Bank zowel bij de standaardrente op het moment van afsluiten als bij de vergelijkingsrente, met het basisrentetarief voor hypothecaire leningen zonder op- en afslagen. In de offerte en de Akten staat uitdrukkelijk vermeld dat de standaardrente 2,7% bedraagt. De Bank heeft in 2016 een opslag van 0,2% geïntroduceerd voor aflossingsvrije geldlening. Bij de berekening van de vergoeding voor vervroegde aflossing wordt deze opslag niet meegenomen en de Bank is daartoe ook niet verplicht. Daarnaast heeft Consument deze opslag zelf nooit betaald.

4. Beoordeling

Risico-opslag

- 4.1. De vraag die ter beoordeling voor ligt, is of de Bank gehouden was om in november 2016 de risico-opslag van 0,15% te laten vervallen en – als dat laatste het geval is – de te veel betaalde rente aan Consument te vergoeden.
- 4.2. De Commissie stelt vast dat de Bank Consument en haar partner op 9 oktober 2014 een aanbod heeft gedaan voor een hypothecaire geldlening, dat door Consument en haar partner is aanvaard. Door acceptatie van de offerte en door ondertekening van de Akten en de hypotheekakte, is tussen partijen een rechtsgeldige overeenkomst van hypothecaire geldlening tot stand gekomen, zoals bedoeld in artikel 6:217 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). De Commissie stelt verder vast dat Consument met de Bank voor alle leningdelen een rentevastperiode van vijf jaar heeft afgesproken.
- 4.3. De Commissie stelt vast dat de Bank op grond van de wet noch op grond van de offerte of Akten verplicht was om het verzoek om de risico-opslag aan te passen te honoreren.

Zie Geschillencommissie Kifid 2018-051 r.o. 4.3 e.v. Gelet op het voorgaande kan ook in het midden blijven welke versie van de Hypotheekwijzer Consument heeft ontvangen. Op het beleid van de Bank ten aanzien van het tussentijds aanpassen van de risico-opslag zou een uitzondering moeten worden gemaakt als dit beleid in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn (artikel 6:248 lid 2 BW). Consument stelt in dit kader dat het onredelijk is dat een verhoogde risico-opslag in rekening wordt gebracht, terwijl er geen sprake meer is van een verhoogd risico.

- 4.4. De Commissie overweegt dat de Bank als contractspartij in beginsel zelf kan bepalen of en onder welke voorwaarden zij een overeenkomst met Consument aangaat. De (hoogte van een) risico-opslag behorend bij een tariefklasse maakt onderdeel uit van deze voorwaarden en mag door een financieel dienstverlener zelf worden vastgesteld. De Commissie ziet op grond van hetgeen Consument heeft aangevoerd geen aanleiding om in te grijpen in hetgeen partijen zijn overeengekomen. Dit betekent dat de Bank het verzoek van Consument tot verwijdering van de risico-opslag mocht afwijzen. Het klachtonderdeel wordt derhalve afgewezen.
- 4.5. De Bank heeft erkend dat Consument vanaf de ingangsdatum van de financiering tot 1 april 2016 ten onrechte 0,15% risico-opslag te veel hebben betaald en heeft aangeboden om dit bedrag te vergoeden. De Commissie vertrouwt erop dat de Bank deze toezegging zal nakomen.
- 4.6. Voor zover de klacht van Consument inhoudt dat de Bank vanaf het begin van de geldlening ten onrechte een risico-opslag in rekening heeft gebracht, oordeelt de Commissie als volgt. Vaststaat dat de Bank Consument en haar partner op 9 oktober 2014 een aanbod heeft gedaan voor een hypothecaire geldlening, inclusief de opslag van 0,3%, dat door Consument en haar partner is aanvaard. Zoals reeds in r.o. 4.4 overwogen mag de financieel dienstverlener zelf de risico-opslag behorend bij een tariefklasse vaststellen; deze bevoegdheid wordt begrensd door de redelijkheid en billijkheid. De Bank heeft aangegeven dat zij een risico-opslag van 0,15% hanteert bij een dekkingswaarde van 77%. De wijze waarop de Bank de dekkingswaarde heeft berekend komt de Commissie niet onjuist voor. De Commissie heeft geen aanknopingspunten om aan te nemen dat de Bank in zijn geheel geen risico-opslag in rekening heeft mogen brengen. De Commissie acht het wel ongelukkig dat de Bank achteraf tot de conclusie komt dat een opslag van 0,3% echter niet correct is geweest, maar slechts 0,15% had moeten zijn.

Berekening van de vergoeding voor vervroegde aflossing

- 4.7. Tussen partijen is niet in geschil dat de Bank een vergoeding voor vervroegde aflossing in rekening mag brengen.

Partijen verschillen echter van mening of de Bank bij de berekening van de vergoeding voor vervroegde aflossing rekening diende te houden met een productopslag van 0,2%

- 4.8. De Commissie stelt voorts vast dat de Bank voor wat betreft alle leningdelen aan Consument in de offerte van 9 oktober 2014 en in de Bijlage heeft gecommuniceerd dat de berekening van de vergoeding voor vervroegde aflossing geschiedt zonder op- en afslagen en dat de standaardrente 2,7% bedraagt. De Bank heeft conform het overeengekomene bij de berekening van de vergoeding gerekend met de standaardrente zonder op- en afslagen. Onjuist is het betoog van Consument dat, waar voor de overeengekomen rente een dergelijke opslag van 0,2% niet heeft gegolden, voor de vergelijkingsrente wel een dergelijke opslag kan gelden. Zie Geschillencommissie Kifid 2018-238 r.o. 4.4. De Commissie merkt hierbij op dat Consument gedurende de looptijd van de rentevastperiode geen recht heeft op later ingevoerd risicobeleid van de Bank. Zie Geschillencommissie Kifid 2018-051, r.o. 4.3.
- 4.9. Gelet op het voorgaande is de Commissie van oordeel dat de Bank gebruik heeft mogen maken van een standaardrente in plaats van een contractrente. Het klachtonderdeel is derhalve ongegrond.

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 40 van het Reglement.