



KiFiD

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 39

d.d. 22 februari 2010

(de heer prof. mr. E.H.Hondius, voorzitter, mevrouw mr. A.M.T. Wigger en de heer mr. W.F.C. Baars)

I. Procedure

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

- het door Consument ingevulde vragenformulier met bijlagen, door de Commissie ontvangen op 24 april 2009, waarmee Consument een geschil bij de Commissie aanhangig maakt;
- het antwoord van Aangeslotene van 5 augustus 2009;
- de repliek van Consument van 28 augustus 2009;
- de dupliek van Aangeslotene van 2 september 2009;
- het door de Ombudsman Financiële Dienstverlening overgelegde dossier.

De Commissie heeft vastgesteld dat tussenkomst van de Ombudsman Financiële Dienstverlening niet tot oplossing van het geschil heeft geleid.

De Commissie heeft vastgesteld dat beide partijen het advies als bindend zullen aanvaarden.

De Commissie heeft partijen opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 8 januari 2010. Aldaar zijn beide partijen verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1. In verband met de aanschaf van een woning vraagt Consument door tussenkomst van X te Y een offerte aan voor een hypothecaire geldlening bij Z die Consument vervolgens een offerte uitbrengt voor een Z-hypotheek.
- 2.2. Consument tekent de offerte waarmee zij een hypothecaire lening aangaat voor in totaal € 316.250,-. De lening is opgebouwd uit drie delen:
 - leningdeelnummer 924.736.110 voor een bedrag van € 302.000,-;
 - leningdeelnummer 924.736.127 voor een bedrag van € 4.250,-; en
 - leningdeelnummer 924.736.135 voor een bedrag van € 10.000,-.
- 2.3. Consument komt met betrekking tot leningdeelnummer 924.736.110, met een nominaal rentepercentage van 4,1%, en leningdeelnummer 924.736.127, met een nominaal rentepercentage van 3,9%, een rentevastperiode van vijf jaren overeen op basis van margerente met een bandbreedte van 0,75%. Voor leningdeelnummer 924.736.135 spreekt Consument een maandvariabele rente af.
- 2.4. Op de hypothecaire lening zijn van toepassing de 'Voorwaarden voor een Z-hypotheek. Deze bepalen voor zover thans relevant:



KiFiD

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

“3.2.1. Meedalen met de rente

Het uitgangspunt is dat u de rente verschuldigd bent die in de offerte is vermeld.

.....

3.3.2 Renteherziening na afloop van de rentevastperiode

Het voor de lening geldende rentepercentage wordt telkens na afloop van een rentevastheidsperiode of telkens per een overeengekomen datum opnieuw door Z-hypotheken voor eenzelfde periode vastgesteld aan de hand van de dan bij Z-hypotheken geldende rente voor nieuwe soortgelijke leningen (met dezelfde rentevorm).

.....

3.3.6. Rentevaststelling bij Margerente

Bij hypotheken met margerente wordt het voor de lening geldende rentepercentage telkens na afloop van de in de offerte vermelde rentevastheidsperiode (op de renteherzieningsdatum) opnieuw vastgesteld, op de wijze zoals in artikel 3.3.2 is beschreven. Bij hypotheken met margerente kan echter ook tijdens een rentevastperiode sprake zijn van een aanpassing van de rente. Uitgangspunt voor de door u verschuldigde rente is de bij de aanvang van de lening, volgens artikel 3.2.1 of bij een renteherziening volgens artikel 3.3.2, overeengekomen rente, hierna te noemen de overeengekomen rente. Aanpassing van de te betalen rente vindt plaats als de dagrente voor soortgelijke nieuwe hypotheken met margerente, hierna te noemen ‘de dagrente’, stijgt boven de overeengekomen rente plus de toepasselijke bandbreedte of als de dagrente daalt beneden de overeengekomen rente.

.....”

- 2.5. Bij brief van 28 juni 2007 deelt Aangeslotene Consument mede dat de stijgende rente van de afgelopen periode mogelijk een effect op haar hypotheekrente heeft gehad en licht zij de werking van margerente aan Consument als volgt toe:

“Hoe werkt margerente?

Margerente lijkt op variabele rente maar dan met een bandbreedte. Overstijgt de actuele rente deze bandbreedte, dan stijgt uw maandrente ook mee. Alleen het percentage boven de bandbreedte komt bovenop de rente, welke is vastgesteld bij het aangaan van uw hypotheek.”

- 2.6. Medio mei 2008 brengt Consument haar hypothecaire lening onder bij een andere aanbieder, waarbij zij tevens voor een andere hypotheekvorm kiest.

3. Geschil

Het geschil houdt – kort en zakelijk weergegeven – het volgende in.

- 3.1. Consument stelt met betrekking tot de leningdelen waarop een margerenteregeling van toepassing is, met Aangeslotene te zijn overeengekomen dat aanpassing van het overeengekomen rentepercentage, zoals dat uit de getekende offerte blijkt,



KiFiD

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

plaatsvindt indien sprake is van overschrijding van de tussen partijen overeengekomen bandbreedte van 0,75%. Aangeslotene heeft Consument vanaf 1 november 2006 tot aan de beëindiging van de tussen partijen bestaande relatie per mei 2008 op basis van de margerenteregeling een hogere rente dan de overeengekomen offerterente in rekening gebracht. Consument is van mening dat uitgaande van de tussen partijen overeengekomen offerterente er in de periode 1 november 2006 tot mei 2008 geen sprake is geweest van overschrijding van de overeengekomen bandbreedte en dat zij gedurende voornoemde periode derhalve in totaal € 3.863,79 te veel aan rente heeft betaald, welk bedrag zij thans van Aangeslotene terugvordert.

- 3.2. Aangeslotene betwist dat zij Consument te veel rente in rekening heeft gebracht. Bij de berekening of sprake is van overschrijding van de overeengekomen bandbreedte dient de overeengekomen offerterente te worden vergeleken met de marktrente. Omdat de (nominale) offerterente bestaat uit een basisrente met opslagen en de marktrente exclusief opslagen is, neemt Aangeslotene voor het kunnen maken van de vergelijking de offerterente exclusief de van toepassing zijnde opslagen als uitgangspunt. Op zowel leningdeelnummer 924.736.110 als leningdeelnummer 924.736.127 is een topopslag van 0,2% van toepassing; op leningdeelnummer 924.736.110 geldt bovendien nog een afwijking afloswijze van 0,2%. Aangeslotene gaat bij het maken van de vergelijking van de offerterente exclusief opslagen met de marktrente, bij beide leningdelen dan ook uit van een rente van 3,7%.
- 3.3. Dat sprake is van opslagen staat weliswaar niet expliciet in de voorwaarden beschreven maar kan naar de mening van Aangeslotene wel worden opgemaakt uit de aan de tussenpersoon verstrekte rentebladen en tariefinformatie.

4. Beoordeling

- 4.1. Vaststaat dat Consument ter zake de door haar aangegane hypothecaire lening van Aangeslotene geen andere bescheiden heeft ontvangen dan de offerte en de op de hypothecaire lening van toepassing zijnde voorwaarden. Eveneens staat vast dat deze documenten geen melding maken van eventuele opslagen die in de overeengekomen (nominale) offerterente verdisconteerd zijn. De enige documentatie waar naar het oordeel van de Commissie uit kan worden afgeleid dat er sprake is van een opslag, zijn de rente- en tariefbladen. Deze worden naar de Commissie is gebleken echter alleen aan de tussenpersoon verstrekt zodat de inhoud daarvan bij Consument niet bekend verondersteld mag worden. Uit geen van de genoemde bescheiden blijkt, naar de Commissie heeft vastgesteld, op welke wijze de renteberekening in geval van margerente plaatsvindt.
- 4.2. Verder is de Commissie gebleken dat Aangeslotene Consument ook niet op een ander moment gedurende het bestaan van de relatie tussen partijen ter zake nader heeft geïnformeerd, zelfs niet wanneer zulks naar het oordeel van de Commissie



KiFiD

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

voor de hand en op haar weg had gelegen namelijk in de aan Consument gerichte brief van 28 juni 2007 waarin Aangeslotene aan Consument de werking van de margerente toelicht. Aangeslotene doet dat voor het eerst bij brief van 23 juli 2008, derhalve na beëindiging van de tussen partijen bestaande relatie.

- 4.3. Gelet op het feit dat de renteberekening voor Consument nimmer kenbaar is geweest en deze ook niet in redelijkheid kenbaar voor haar had kunnen zijn op basis van het haar ter beschikking gestelde materiaal, oordeelt de Commissie dat haar vordering ter hoogte van € 3.863,79 ter zake van teveel betaalde rente over de periode 1 november 2006-1 mei 2008 moet worden toegewezen.
- 4.4. Tevens bepaalt de Commissie dat Aangeslotene aan Consument als door de Commissie in het ongelijk gestelde partij de door Consument betaalde eigen bijdrage (ter hoogte van € 50) voor behandeling van onderhavig geschil door de Commissie dient te vergoeden.

5. Beslissing

De Commissie stelt als bindend advies vast dat Aangeslotene een bedrag van € 3.863,79, vermeerderd met € 50 ter zake van door Consument betaalde eigen bijdrage voor behandeling van onderhavig geschil, aan Consument dient te vergoeden. Betaling dient te geschieden binnen een termijn van zes weken na de verzenddatum van dit bindend advies.