Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2019-537
(mr. R.J. Paris, voorzitter en mr. T.A. Tang, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 15 oktober 2018
Ingediend door	: Consument
Tegen	: ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak	: 30 juli 2019
Aard uitspraak	: Bindend advies

Samenvatting

Schuld-marktwaardeverhouding. Geen verplichting voor de Bank om gedurende de looptijd van de rentevaste periode het rentetarief op eigen initiatief te verlagen op het moment dat de schuld-marktwaardeverhouding door periodieke aflossingen daalt onder de 100%. Daarnaast bestaat er voor de Bank ook geen verplichting om Consument op dat moment te informeren. Uit de ondertekende offerte en de toepasselijke brochure blijkt dat het op de weg van Consument ligt om de Bank te informeren dat de schuld-marktwaardeverhouding gewijzigd kan worden als gevolg van de periodieke aflossingen. Niet is gebleken dat Consument eerder dan in juni 2018 een verzoek bij de Bank heeft ingediend tot het verlagen van het rentetarief. De Commissie heeft dan ook geen reden om aan te nemen dat de Bank ten onrechte een renteopslag in rekening heeft gebracht.

1. Procesverloop

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

- het door Consument ingediende klachtformulier met bijlagen;
- de brief van de Bank 7 maart 2019;
- de brief van Consument 20 maart 2019;
- de e-mail van de Bank van 16 april 2019;

De Commissie stelt vast dat partijen hebben gekozen voor bindend advies en 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 Consument heeft een hypothecaire geldlening bij (een rechtsvoorganger van) de Bank (destijds genaamd: 'Postbank') afgesloten in 2007. De geldlening bestaat uit drie leningdelen, twee annuïteitenhypotheken en een aflossingsvrije hypotheek.

2.2 Op bladzijde 7 van de brochure 'Basisinformatie Postbank Hypotheken' (hierna: de brochure) betrekking hebbend op de in 2007 afgesloten geldlening staat:

" (…)
De renteopslag kan gedurende de looptijd vervallen Dit is mogelijk wanneer de waarde van uw woning stijgt of wanneer u uw hypotheek deels aflost. Immers, in beide gevallen kan de hoofdsom van uw hypotheek dalen tot onder de 100% of 75% van de executiewaarde De renteopslag kan vervallen zodra de eerstvolgende nieuwe rentevaste periode ingaat, maar ook tussentijds. Een waardestijging toont u aan met een recent taxatierapport van een erkend taxateur of met een recente WOZ-beschikking.
(…)
Let op kan de renteopslag volgens u vervallen, dan moet u zelf contact opnemen met de Postbank.(…) "

2.3 In 2016 heeft een tussentijdse renteaanpassing plaatsgevonden waarbij er voor een schuld-marktwaardeverhouding van 109,644 % een renteopslag van 0,85 % in rekening is gebracht.

2.4 In de ´Offerte Tussentijdse Rente Aanpassing op basis van Rentemiddeling' van 3 maart 2016 (hierna: de offerte) staat:

" (…)
Aanpassing leningdeel 1.0, Annuïteitenhypotheek

Ingangsdatum nieuwe rentevaste periode:	1 april 2016
(…)	
Nieuwe rentevaste periode:	120 maanden
Rentepercentage:	3,54 %
De opbouw van uw rentepercentage:	2,79 % standaardrente + 0,85 % voor 109,644 % schuld-marktwaardeverhouding

(…)

Aanpassing leningdeel 2.0, Annuïteitenhypotheek

Ingangsdatum nieuwe rentevaste periode:	1 april 2016
(…)	
Nieuwe rentevaste periode:	120 maanden
Rentepercentage:	3,54 %
De opbouw van uw rentepercentage:	2,79 % standaardrente + 0,85 % voor 109,644 % schuld-marktwaardeverhouding

(…)
Wat is de schuld-marktwaardeverhouding?
De hoogte van deze opslag of korting is afhankelijk van de schuld-marktwaardeverhouding in uw situatie. Dit is de verhouding tussen uw totale actuele hypotheekschuld en de marktwaarde van het onderpand.

$$\frac{\text{Totale actuele hypotheekschuld}}{\text{Marktwaarde onderpand}} \times 100\% = \text{Schuld-marktwaardeverhouding}$$

(…)
Hoe kunt u de schuld-marktwaardeverhouding wijzigen?
Tijdens de lopende rentevaste periode kan uw schuld-marktwaardeverhouding veranderen. Wordt uw schuld-marktwaardeverhouding lager en dus minder risicovol, bijvoorbeeld door een extra aflossing op uw hypotheekschuld of door een hogere marktwaarde van het onderpand? Dan komt u misschien voor een lagere opslag of zelfs een korting in aanmerking. Dit gaat echter niet automatisch; u moet hiervoor zelf een verzoek bij ons indienen. Wij bekijken dan of een lagere opslag of korting mogelijk is. Als dat het geval is, dan passen wij het rentepercentage tijdens de rentevaste periode aan - maar niet met terugwerkende kracht. Op ING.nl/nieuwerente leest u hoe dit voor u werkt en wat u kunt doen.(…) "

2.5 De offerte is op 8 maart 2016 door Consument ondertekend voor akkoord.

2.6 Tijdens een telefoongesprek in juni 2018 heeft Consument de Bank verzocht om het rentetarief te verlagen doordat de schuld-marktwaardeverhouding door periodieke aflossingen is gedaald tot onder de 100%. Hierdoor viel de geldlening in een lagere risicoklasse.

2.7 De Bank heeft het verzoek van Consument ingewilligd en het rentetarief vanaf juli 2018 verlaagd.

2.8 Hierna heeft Consument de Bank telefonisch en schriftelijk verzocht om het rentetarief met terugwerkende kracht te verlagen naar het moment dat de schuld-marktwaardeverhouding onder de 100% is gedaald. Volgens Consument was dit moment omstreeks november 2016.

2.9 De Bank heeft het verzoek afgewezen.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert herziening van de hypotheekrente met terugwerkende kracht tot het moment waarop de schuld-marktwaardeverhouding door periodieke aflossingen is gedaald naar 100%. De vordering wordt door Consument begroot op € 2.100,- met wettelijke rente.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Aan zijn vordering legt Consument ten grondslag dat de Bank het rentetarief op eigen initiatief had moeten aanpassen op het moment dat de schuld-marktwaardeverhouding door periodieke aflossingen onder de 100% was gedaald. In ieder geval had de Bank Consument op zijn minst moeten informeren over de acties die hij kon nemen om het rentetarief te verlagen.

In dit kader voert Consument het volgende aan:

- De Bank heeft geen recht op de renteopslag op het moment dat het (verhoogde) risico waarvoor de renteopslag is opgelegd zich niet meer voordoet.
- In de offerte (zie hiervoor 2.4) worden twee voorbeelden gegeven waarbij klanten mogelijk in aanmerking zouden kunnen komen voor een lagere renteopslag of korting door daling van de schuld-marktwaardeverhouding. Genoemde voorbeelden zijn een extra aflossing op de hypotheekschuld of een hogere marktwaarde van het onderpand. De situatie waarbij de schuld-marktwaardeverhouding door periodieke aflossingen daalt, staat hier niet vermeld. Volgens Consument is voor hem daarom niet duidelijk dat hij actie moest ondernemen op het moment dat de schuld-marktwaardeverhouding 100 % was.
- De Bank heeft de marktwaarde van de hypothecair verbonden woning in haar systeem geregistreerd met daarbij de actuele hypotheekschuld. Volgens Consument ligt het daarom op de weg van de Bank om de schuld-marktwaardeverhouding te monitoren en aan te passen. Niet aannemelijk is dat Consument de schuld-marktwaardeverhouding zou moeten monitoren. Consument wijst hierbij naar de zorgplicht van de Bank.

Verweer van de Bank

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

4. Beoordeling

4.1 Aan de orde is de vraag of de Bank op eigen initiatief het rentetarief moet aanpassen op het moment dat de schuld-marktwaardehouding van de hypothecair verbonden woning door periodieke aflossingen onder de 100% is gedaald. De Commissie oordeelt dat deze vraag ontkennend beantwoord dient te worden en overweegt hiertoe als volgt.

4.2 Partijen hebben een overeenkomst van geldlening gesloten. Door ondertekening van de offerte is Consument op 8 maart 2016 akkoord gegaan met een rentepercentage van 3,54% gedurende een rentevaste periode van 120 maanden vanaf 1 april 2016. In de offerte staat ook vermeld dat klanten zelf een verzoek tot verlaging of korting van de renteopslag moeten indienen op het moment dat de schuld-marktwaardeverhouding daalt (zie hiervoor onder 2.4). Daarnaast staat er ook duidelijk vermeld dat het rentepercentage niet met terugwerkende kracht wordt aangepast.

4.3 Verder blijkt ook uit de brochure dat de renteopslag gedurende de rentevaste periode kan vervallen als de waarde van een woning stijgt of als de geldlening deels wordt afgelost (zie hiervoor onder 2.2). Ook hier staat dat Consument zelf contact op dient te nemen met de Bank.

4.4 Het voorgaande brengt mee dat het op de weg van Consument ligt om de Bank te informeren dat de schuld-marktwaardeverhouding gewijzigd kan worden als gevolg van de periodieke aflossingen. Anders dan Consument meent, bestond er voor de Bank gedurende de looptijd van de rentevaste periode geen verplichting om op eigen initiatief tot verlaging dan wel verval van de renteopslag te komen. Datzelfde geldt voor het informeren van Consument op het moment dat de schuld-marktwaardeverhouding daalt. In zoverre is de Bank dan ook niet tekortgeschoten in de nakoming van haar zorgplicht.

4.5 Niet is gebleken dat Consument eerder dan in juni 2018 een verzoek bij de Bank heeft ingediend tot het verlagen van het rentetarief. Uit het voorgaande volgt dat er geen reden is om aan te nemen dat de Bank in voornoemde periode ten onrechte een renteopslag in rekening heeft gebracht.

4.6 Verder stelt Consument dat uit de offerte niet duidelijk is op te maken dat hij het verzoek tot verlaging van het rentetarief moet indienen als de schuld-marktwaardeverhouding door periodieke aflossingen is gedaald naar 100%. Die situatie wordt niet als voorbeeld genoemd. De Commissie kan Consument niet in dit standpunt volgen. Gelet op de formulering van de betreffende passage en het gebruik van de term ‘bijvoorbeeld’, is het hier duidelijk dat er twee voorbeelden worden gegeven om de genoemde situatie toe te lichten. Niet is gebleken dat hier een uitputtende lijst van voorbeelden wordt gegeven.

4.7 Het voorgaande leidt ertoe dat de vordering van Consument wordt afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

In artikel 2 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/in-beroep-gaan-bij-kifid.

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.