Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2016-177
(mr. J.S.W. Holtrop, voorzitter en mr. M.A. Kleijer, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 17 juli 2015
Ingesteld door	: Consument
Tegen	: ABN AMRO BANK N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak	: 19 april 2016
Aard uitspraak	: bindend advies

Samenvatting

de rentestructuur van een overbruggingslening verschilt met die van een krediethypotheek; de daarop gebaseerde vordering tot restitutie van teveel betaalde rente dient dan ook te worden afgewezen.

1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:
- het door Consument ondertekende klachtformulier met bijlagen;
- het verweerschrift van de bank met bijlagen;
- de repliek van Consument.

De Commissie stelt vast dat partijen haar advies als bindend zullen aanvaarden.
Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 31 maart 2016 te Den Haag en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

Bij de beoordeling van de klacht gaat de Commissie uit van de volgende feiten.

2.1 In 2009 gaat Consument met de (rechtsvoorganger Fortis Bank Nederland (verder: FBN) van de) Bank een overeenkomst van hypothecaire geldlening aan voor de financiering van een nieuw te bouwen woning.

2.2 Deze hypothecaire overeenkomst van geldlening bestaat uit verschillende onderdelen. Eén leningdeel betreft een overbruggingslening. Deze zogenoemde *Verhuishypotheek* wordt tot en met de kredietlimiet van € 295.000,00 verstrekt tegen een variabele rente (inclusief korting) van 3,9%. De looptijd van de lening is maximaal twee jaar en eindigt uiterlijk op 1 oktober 2011 of zoveel eerder als het verbonden onderpand (de oude woning) wordt geleverd.

2.3 Een ander onderdeel van deze lening betreft een zogenoemde *Krediethypotheek*. Een bedrag tot aan de limiet van € 221.000,00 wordt tegen een variabele rente van 3,9% verstrekt. In dit rentepercentage is voor een periode van twee jaar een korting van 0,3% verwerkt.
De looptijd van dit krediet is onbepaald.

2.4 Vanaf oktober 2011 wordt de *Verhuishypotheek* jaarlijks verlengd.

2.5 In april 2013 heeft Consument de *Krediethypotheek* nagenoeg afgelost.

2.6 Bij brief van 24 januari 2014 heeft de Bank op de klacht van Consument over het in rekening brengen van verschillende variabele rentetarieven gereageerd. De rente voor de *Verhuishypotheek* is gelijk aan die van de *Krediethypotheek,* aldus de Bank. De Bank zal tot correctie overgaan.

2.7 Naar aanleiding van het uitblijven van de verkoop van de oude woning heeft de Bank, na daartoe eerst met Consument overleg te hebben gevoerd, per brief van 1 oktober 2014 voor de *Verhuishypotheek* een verlengingsvoorstel gedaan. Hierop is Consument niet ingegaan.

2.8 Op 21 april 2015 spreken de Bank en Consument elkaar. In de daarop door de Bank toegestuurde brief van 2 mei 2015 schrijft deze dat tot dat moment geen extra rente in rekening is gebracht en een correctie op de rente niet zal worden uitgevoerd. In die brief wordt Consument dringend verzocht per 1 juni 2015 de *Verhuishypotheek* geheel af te lossen. Als Consument hiertoe niet overgaat zal de vordering uit handen worden gegeven, aldus de Bank.

2.9 Ter afsluiting van de interne klachtprocedure heeft de Bank (brief van 29 juli 2015) het volgende, voor zover relevant, geschreven: *"In de brief van de afdeling Services te [plaats] van 24 januari 2014 staat dat de rente van de Verhuishypotheek hetzelfde moet zijn als de Krediethypotheek. Dit is niet juist en staat ook niet in de hypotheekvoorwaarden, hypotheekofferte, hypotheekakte of andere documenten van de bank.*

Voor de Verhuishypotheek hanteert de bank één tarief. Niet van belang is de verhouding tussen de hoogte van de lening en de (executie) waarde van de woning."

2.10 De Bank schrijft verder dat in een concreet omschreven periode voor de *Verhuishypotheek* te hoge rente in rekening is gebracht. Dit geldt ook voor de *Krediethypotheek.* De Bank heeft dit gecorrigeerd en daarbij rekening gehouden met de contractuele twee jaar durende rentekorting van 0,3% voor de *Krediethypotheek.* De reden voor de incassering van verkeerde bedragen houdt verband met de migratie van FBN naar de Bank. De voorwaarden zijn niet gewijzigd. De Bank schrijft, voor zover relevant, *"Wel heeft de bank besloten om vanaf de eerste renteherzieningsdatum na de migratiedatum soortgelijke leningen en rentevastperiodes dezelfde tarieven te hanteren voor hypotheken van voormalig FBN en ABN AMRO. Omdat ABN AMRO geen Verhuishypotheek en geen Krediethypotheek in haar productassortiment heeft, is er in uw situatie onduidelijkheid geweest over de tarieven na de migratie.*
(…)

Standpunt ABN AMRO
De bank gaat niet in op uw verzoek om EUR 24.400,00 aan u terug te betalen. In deze brief is uitgelegd wat in rekening is gebracht en wat verschuldigd was bij correct verloop. Wij bieden u hiervoor onze excuses aan."

2.11 Vanaf 1 juni 2015 wordt door de Bank geen rente voor de *Verhuishypotheek* geïncasseerd.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering

3.1 Consument vordert restitutie van teveel betaalde rente voor zowel de *Krediethypotheek* als de *Verhuishypotheek*.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. De hypothecaire lening en de daarvan deel uitmakende *Verhuishypotheek* en *Krediethypotheek* zijn indertijd door de Bank overgenomen. Ten onrechte is de in rekening gebrachte rente van de meergenoemde leningdelen niet (meer) aan elkaar gelijk. De Bank heeft dit in haar brief van 24 januari 2014 ook erkend. Dat de Bank hier later op terug is gekomen, doet hieraan niets af. Verder is Consument van mening dat de door de Bank in rekening gebrachte rente voor de overbruggingslening afwijkt van de aantrekkelijke FBN rente. Consument wijst in dit verband op een in 2004 ter gelegenheid van de introductie van de Verhuishypotheek uitgebracht internetbericht. Consument heeft zijn vordering ter zake de meergenoemde producten gebaseerd op één basistarief van 2,7% met als peildatum januari 2014.

3.3 Consument is in staat de *Verhuishypotheek* op korte termijn af te lossen. Alvorens hiertoe over te gaan dient de Bank hem voor de teveel betaalde rente te compenseren.

Verweer van de Bank

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

4. Beoordeling

4.1 De vraag die voorligt is of de Bank op terechte gronden voor de *Verhuishypotheek* en de *Krediethypotheek* geen gelijk rentetarief in rekening heeft gebracht. De Commissie overweegt als volgt.

4.2 Anders dan Consument is de Commissie van oordeel dat de Bank zich in haar brief van 24 januari 2014 heeft vergist. Een vergissing die voor Consument kenbaar was dan wel had kunnen zijn met als gevolg dat van opgewekt gerechtvaardigd vertrouwen geen sprake is.

4.3 Om te beginnen staat vast dat het feit dat de rentepercentages ten tijde van het uitbrengen van de offerte gelijk waren, terug te voeren is op de rentestand van toen en de geboden rentekorting van twee jaar voor de *Krediethypotheek*.

4.4 Bovendien is de Commissie gebleken dat de rentestructuur van de beide leenvormen van elkaar verschilt. Zo wordt voor de vaststelling van de rente voor de *Krediethypotheek* de verhouding tussen de (executie) waarde van de woning en de hypothecaire lening meegewogen. Dit geldt niet voor een overbruggingshypotheek. Voor deze leenvorm wordt geen gebruik gemaakt van risicoklassen maar één (variabel) tarief gehanteerd.

4.5 Daarnaast geldt dat, hoe teleurstellend het voor Consument ook is dat de Bank de vergissing heeft teruggedraaid, niet is gebleken dat hij door de vergissing schade heeft geleden. Het is dan ook om vorenstaande redenen dat de Commissie van oordeel is dat het dossier geen aanknopingspunten biedt voor de stelling van Consument dat de in rekening gebrachte rente voor beide leningdelen aan elkaar gelijk zou dienen te zijn.

4.6 Wat betreft het onderdeel van de klacht gericht op de niet aantrekkelijke hoogte van de door de Bank in rekening gebrachte rente, overweegt de Commissie als volgt.

4.7 Met de Bank stelt de Commissie vast dat Consument bij zijn stelling uitgaat van het bestaan van een "basisrente". Wat daarvan zij, de door de Bank voor beide producten in rekening gebrachte rente is terug te voeren op haar gepubliceerde hypothecaire tarieven. Anders dan zijn stelling te herhalen heeft Consument ter onderbouwing daarvan geen nader bewijs aangedragen. Dit terwijl dat wel op zijn weg lag. Immers ingevolge de algemene regels van het bewijsrecht heeft als uitgangspunt te gelden dat de partij die zich beroept op de rechtsgevolgen van de door haar gestelde feiten – bij voldoende betwisting door de wederpartij- haar stellingen moet bewijzen dan wel op zijn minst aannemelijk moet maken. De Commissie stelt vast dat Consument hierin niet is geslaagd.

4.8 De conclusie luidt dan ook dat de vordering van Consument dient te 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.