Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0782

(mr. dr. A.J. Verdaas, voorzitter en mr. M.C. Mulder, secretaris)

Datum uitspraak	2 oktober 2025
Klacht van	De heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	Hypinvest B.V., gevestigd te Den Haag, verder te noemen Hypinvest
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Samenvatting

De consumenten klagen over de vaste opslag van 0,65%-punt op hun hypothecaire geldlening. Volgens de consumenten zijn zij deze opslag niet overeengekomen. Daarnaast beroepen de consumenten zich op dwaling en schending van de zorg- en informatieplicht door Hypinvest. De consumenten vorderen de door hen te veel betaalde rente terug. Hypinvest voert verweer. De commissie is van oordeel dat de klachten van de consumenten ongegrond zijn. De vordering van de consumenten wordt afgewezen.

1. Procedure

1.1 De behandelend commissie, verder te noemen de commissie, beslist op basis van het reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consumenten; 2) de aanvullende stukken van de consumenten; 3) het verweerschrift van Hypinvest; 4 de repliek van de consumenten en 5) de dupliek van Hypinvest.

1.2 Hypinvest is in deze zaak vertegenwoordigd door professioneel gemachtigde mr. M.J.A. Jansen, advocaat, kantoorhoudende te Amsterdam.

1.3 De commissie is van oordeel dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak wordt daarom op grond van de stukken beslist.

1.4 De consumenten hebben gekozen voor een niet-bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 De consumenten hebben in december 2003 een aflossingsvrije hypothecaire geldlening van € 330.000,- afgesloten bij (een rechtsvoorganger van) Hypinvest. De verschuldigde nominale rente bedroeg 2,95% per jaar bij een rentevastperiode van 1 jaar.

Op deze overeenkomst zijn de Voorwaarden voor de Hypotheek van Betere Huize van januari 2002 van toepassing verklaard (hierna: de algemene voorwaarden).

2.2 In de algemene voorwaarden is onder meer het volgende opgenomen:

> *"**3.2 Rentevaststelling***
>
> *3.2.2 Rentevaststelling – opslagen*
>
> *Als het rentepercentage wordt verhoogd met een opslag, staat dit in de offerte vermeld.*
>
> ***3.3 Renteherziening***
>
> *3.3.1 Renteherziening na afloop van de rentevastheidsperiode: algemeen*
>
> *De periode waarvoor het rentepercentage geldt (de rentevastheidsperiode) is in de offerte vermeld. Dit rentepercentage wordt na afloop van de overeengekomen rentevastheidsperiode herzien (de renteherzieningsdatum). U ontvangt altijd tijdig vóór de renteherzieningsdatum een opgave van het nieuwe rentepercentage en het nieuwe maandelijks te betalen bedrag."*

2.3 De rente is in de periode 2004 tot 2008 door Hypinvest jaarlijks opnieuw vastgesteld voor een periode van steeds 1 jaar.

2.4 Op 3 november 2008 hebben de consumenten een zogenoemde Volmacht tot omzetting ingevuld waarmee zij hebben gekozen voor een rentevastperiode van 3 maanden en een bijbehorende rente van 5,55% per jaar, met ingang van 1 december 2008. Per brief van 6 december 2008 heeft Hypinvest aan de consumenten aangegeven dat de dagrente per 1 december 2008 lager was dan de aangeboden rente en dat de rente per 1 december 2008 definitief is vastgesteld op 4,45%.

2.5 Op 23 april 2013 heeft Hypinvest de consumenten een brief gestuurd over de hoogte van de rente per 1 juni 2013 (0,85% per jaar). Daarnaast heeft Hypinvest de consumenten in de gelegenheid gesteld om via een Volmacht tot omzetting voor een andere rentevastperiode te kiezen. In deze brief is informatie opgenomen over de variabele rente, onder meer dat de variabele rente bestaat uit een basistarief en vier variabele componenten, die alle kunnen leiden tot een wijziging in het rentetarief.

2.6 Op 31 oktober 2018 heeft Hypinvest de consumenten een brief gestuurd over de meeneemregeling. In deze brief staat dat het lopende rentecontract van de consumenten een driemaands Euribor tarief betreft.

2.7 Op 18 maart 2020 heeft Hypinvest de consumenten een brief gestuurd over de ontwikkelingen met betrekking tot het Euribor rentetarief. In deze brief staat dat het rentetarief voor (een deel van) de hypothecaire lening van de consumenten is gebaseerd op het Euribor rentetarief.

2.8 Naar aanleiding van vragen van de consumenten heeft Hypinvest de consumenten onder andere op 17 januari 2025 schriftelijk geïnformeerd over de opbouw van het aangeboden rentetarief van 5,55% van december 2008. In deze brief staat dat het tarief is gebaseerd op het driemaands Euribor tarief, vermeerderd met een vaste opslag van 0,65%, en dat het driemaands Euribor tarief in december 2008 4,912% bedroeg.

2.9 De consumenten hebben in februari 2025 een klacht ingediend bij Hypinvest over – kort gezegd – de hoogte van de rente die zij sinds 2008 hebben betaald. Zij hebben Hypinvest verzocht om hen te compenseren voor de te veel betaalde rente sinds 2008. Hypinvest heeft dit verzoek van de consumenten afgewezen, waarna de consumenten zich tot Kifid hebben gewend.

De klacht en vordering

2.10 De consumenten vorderen een bedrag van Hypinvest van € 36.010,-, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 1 december 2008. Zij voeren de volgende argumenten aan voor deze vordering.

- De algemene voorwaarden bepalen dat een opslag in de offerte moet worden opgenomen. Dat is niet gebeurd. De consumenten zijn daarom geen opslag overeengekomen, zodat zij vanaf 1 december 2008 te veel rente hebben betaald (0,65% per jaar). Dit betreft een bedrag van € 35.105,-.

- Hypinvest is niet transparant geweest over de opbouw van de rente. De consumenten zijn er pas eind 2024 achter gekomen dat de door hen betaalde rente is opgebouwd uit een basisrente (het driemaands Euribor tarief) en een vaste opslag van 0,65%-punt. Als de consumenten dit in 2008 hadden geweten, hadden zij mogelijk een keuze gemaakt voor een andere rentevorm of andere aanbieder. Zij beroepen zich op dwaling en daarmee, zo begrijpt de commissie, op aanpassing van de overeenkomst.

- Daarnaast heeft Hypinvest met deze intransparantie haar zorg- en informatieplicht tegenover de consumenten geschonden en dient Hypinvest de schade van de consumenten, die bestaat uit de te veel betaalde rente (0,65% per jaar), ook op deze grond te vergoeden.

- De consumenten hebben daarnaast te veel rente betaald over de periode 1 december 2008 tot 1 maart 2009. Hypinvest had volgens de algemene voorwaarden het lagere tarief per 1 december 2008 (van 3,816%) moeten hanteren in plaats van het tarief per 27 oktober 2008 (van 4,912%). Het verschil bedraagt € 904,20.

- Ten slotte klagen de consumenten erover dat Hypinvest haar reacties heeft gebaseerd op oude algemene voorwaarden, dat de vaste opslag niet op alle momenten even hoog is geweest en dat hun klacht is behandeld door een medewerker die betrokken is geweest bij de discussie over de opslag.

Het verweer

2.11 Hypinvest heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consumenten. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Waar deze zaak over gaat

3.1 De commissie moet de vraag beantwoorden of Hypinvest de consumenten een bedrag moet betalen. De commissie is van oordeel dat Hypinvest dit niet hoeft te doen. Zij licht dit oordeel hierna toe. Zij zal daarbij eerst het beroep van Hypinvest op de klachtplicht en op verjaring van de vordering bespreken.

Het beroep op de klachtplicht slaagt niet

3.2 Hypinvest heeft het verweer aangevoerd dat de consumenten sinds 2013 weten dat een opslag in rekening wordt gebracht en dat zij tot september 2024 niet eerder om verduidelijking van het rentetarief hebben gevraagd. Hypinvest stelt nadeel te ondervinden van het late klagen van de consumenten omdat zij niet meer over alle stukken beschikt. Zij beroept zich op artikel 6:89 van het Burgerlijk Wetboek (BW).[1]

3.3 De commissie is van oordeel dat het beroep van Hypinvest op de klachtplicht niet slaagt. Deze klachtplicht houdt namelijk in dat een schuldeiser (in dit geval de consumenten) binnen bekwame tijd moet protesteren bij de schuldenaar (in dit geval Hypinvest) over een gebrek in een prestatie. In dit geval beroepen de consumenten zich niet op een gebrek in een prestatie.

De vordering van de consumenten is niet (volledig) verjaard

3.4 Hypinvest voert ook aan dat (een deel van) de vordering van de consumenten is verjaard omdat zij sinds 2013 weten van de opslag en pas nu een vordering instellen. Volgens Hypinvest is de vordering uit hoofde van onverschuldigde betaling verjaard voor zover deze ziet op de tussen 2008 en 12 januari 2019 betaalde opslag. Ook is de (subsidiaire) vordering uit hoofde van schadevergoeding volgens Hypinvest verjaard omdat meer dan vijf jaar is verstreken sinds 2013.

[1] Opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

3.5 Naar het oordeel van de commissie geldt zowel voor de vordering op grond van onverschuldigde betaling als voor de vordering op de (subsidiaire) grond van schadevergoeding, dat niet de gehele vordering is verjaard. In beide gevallen is namelijk sprake van een onverschuldigde betaling dan wel schade die nog doorloopt omdat de consumenten nog altijd de betwiste opslag betalen. De commissie komt daarom toe aan een inhoudelijke beoordeling van de vordering van de consumenten.

De opslag is overeengekomen

3.6 Hypinvest voert aan dat zij heeft voldaan aan de algemene voorwaarden. Met "opslag" in artikel 3.2.2 van de algemene voorwaarden is volgens haar een klantspecifieke risico-opslag bedoeld, die bij de consumenten niet in rekening is gebracht omdat de consumenten alleen een algemene opslag voor kosten en winst betalen. Deze opslag was in 2008 gebruikelijk en te verwachten en hypothecair krediet tegen inkoopprijs (het driemaands Euribortarief) werd ook niet aangeboden.

3.7 De commissie stelt vast dat partijen van mening verschillen over de uitleg van artikel 3.2.2. van de algemene voorwaarden. Bij uitleg van een schriftelijke overeenkomsten zijn steeds alle omstandigheden van het geval van beslissende betekenis, gewaardeerd tegen hetgeen de maatstaven van redelijkheid en billijkheid meebrengen. Nu over de voorwaarden in een consumentenovereenkomst in de regel niet wordt onderhandeld en dat in dit dossier ook niet uit de stukken blijkt, geldt het volgende. De uitleg van een bepaling in dergelijke voorwaarden is met name afhankelijk van objectieve factoren, zoals de bewoordingen waarin de bepaling is gesteld, gelezen in het licht van de overeenkomst als geheel. Daarbij geldt dat bij een consumentenovereenkomst, zoals de onderhavige lening, de bedingen duidelijk en begrijpelijk moeten zijn opgesteld. Bij twijfel over de betekenis van een beding gaat de voor de consument meest gunstige uitleg voor. Dit is de zogenoemde 'contra proferentem-regel' van artikel 6:238 lid 2 tweede zin BW.[2]

3.8 De commissie overweegt dat een redelijke uitleg van artikel 3.2.2 meebrengt dat het rentepercentage en een eventuele opslag op dit percentage in de offerte moeten staan. In de offerte uit 2003 is geen opslag opgenomen. Dat betekent dat er niets in rekening mocht worden gebracht boven het rentepercentage in de offerte. Niet gesteld of gebleken is dat dit is gebeurd. In 2008 is vervolgens een nieuwe rentevastperiode en een nieuw rentepercentage overeengekomen van, uiteindelijk, 4,45%. Volgens de algemene voorwaarden mocht daarboven niets in rekening worden gebracht. Dat is ook niet gebeurd. Dat het overeengekomen rentepercentage bestaat uit een driemaands Euribor met een opslag maakt dat niet anders. Het is nog steeds het overeengekomen rentepercentage. Daarbij merkt de commissie op dat de consumenten er redelijkerwijs niet van uit hebben mogen gaan dat zij enkel het driemaands Euribortarief zouden betalen.

[2] Zie bijlage.

Dat tarief betreft namelijk de inkoopprijs van de rente voor Hypinvest en het was gebruikelijk en voorzienbaar dat Hypinvest een opslag zou hanteren ter dekking van kosten, risico's en winst.

Het beroep op dwaling slaagt niet

3.9 Voor een geslaagd beroep op dwaling is vereist dat de consumenten stellen en zo nodig bewijzen dat zij de overeenkomst in 2008 bij een juiste voorstelling van zaken niet zouden hebben gesloten. De consumenten hebben dit niet gesteld. Zij stellen namelijk dat zij *mogelijk* een andere keuze zouden hebben gemaakt als zij hadden geweten dat de rente die zij betalen een opslag bevat. Dit is niet voldoende. Het beroep op dwaling slaagt daarmee niet.

Geen schending van de zorg- en informatieplicht

3.10 Hypinvest voert aan dat zij de informatieplicht tegenover de consumenten niet heeft geschonden. De commissie volgt deze stelling van Hypinvest. In 2008 gold artikel 59aa van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (BGfo)[3] nog niet, welk artikel bepaalt dat een aanbieder van hypothecair krediet de consument informatie moet verschaffen over de componenten waaruit de variabele rentevoet is opgebouwd. Hypinvest was daarom niet verplicht om de consumenten te informeren over de opslag op het driemaands Euribortarief. Dit geldt te meer nu de opslag tot op heden gelijk is gebleven. De consumenten hebben verder geen afzonderlijke argumenten aan de zorgplichtschending ten grondslag gelegd, zodat de commissie het beroep op de zorgplichtschending om dezelfde reden afwijst.

De klacht over de per 1 december 2008 betaalde rente is ongegrond

3.11 Hypinvest heeft stukken ingediend waaruit naar het oordeel van de commissie voldoende blijkt dat zij met terugwerkende kracht per 1 december 2008 de lagere, en de voor de consumenten meest gunstige, rente heeft gehanteerd. De consumenten hebben dit niet langer weersproken.

De overige klachten

3.12 De overige klachtonderdelen kunnen niet leiden tot toewijzing van de vordering van de consumenten. De commissie zal deze wel kort behandelen.

3.13 Hypinvest heeft erkend dat zij in de correspondentie met de consumenten eenmaal naar de verkeerde algemene voorwaarden heeft verwezen.

[3] Zie bijlage. Dit artikel is in werking getreden op 1 januari 2013.

Maar artikel 3.2.2, waar het geschil grotendeels om draait, is in beide sets voorwaarden inhoudelijk identiek, zodat de consumenten hiermee niet op het verkeerde been zijn gezet. Niet is gebleken dat Hypinvest jarenlang de verkeerde algemene voorwaarden heeft gehanteerd.

3.14 Hypinvest heeft voldoende inzichtelijk gemaakt dat de opslag altijd 0,65%-punt is geweest.

3.15 De klacht over de interne klachtbehandeling mist feitelijke grondslag omdat de klacht is behandeld door een andere medewerker van Hypinvest dan de medewerker die al bij het geschil was betrokken.

Conclusie

3.16 De conclusie van het voorgaande is dat de klacht van de consumenten ongegrond is en de vordering van de consumenten moet worden afgewezen.

Ambtshalve toetsing

Voor de beoordeling van de klacht is artikel 3.2.2. van de algemene voorwaarden van belang. Dit beding is door de commissie getoetst aan het Europese en Nederlandse (consumenten)recht waarvoor ambtshalve toetsing geldt en de commissie acht het beding niet in strijd met deze regelgeving.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is niet-bindend. Tegen deze uitspraak staat geen beroep open bij de Commissie van Beroep Kifid. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

Binnen 2 weken na verzending van de uitspraak kunt u schriftelijk verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 2 weken na verzending van de uitspraak schriftelijk verzoeken de uitspraak aan te vullen als u vindt dat niet op alle onderdelen van uw vordering is beslist. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de Geschillencommissie Kifid niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het Reglement Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999
Website: www.kifid.nl

Bijlage - Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Burgerlijk Wetboek

Artikel 3:309

Een rechtsvordering uit onverschuldigde betaling verjaart door verloop van vijf jaren na de aanvang van de dag, volgende op die waarop de schuldeiser zowel met het bestaan van zijn vordering als met de persoon van de ontvanger is bekend geworden en in ieder geval twintig jaren nadat de vordering is ontstaan.

Artikel 3:310

1. *Een rechtsvordering tot vergoeding van schade of tot betaling van een bedongen boete verjaart door verloop van vijf jaren na de aanvang van de dag, volgende op die waarop de benadeelde zowel met de schade of de opeisbaarheid van de boete als met de daarvoor aansprakelijke persoon bekend is geworden, en in ieder geval door verloop van twintig jaar en na de gebeurtenis waardoor de schade is veroorzaakt of de boete opeisbaar is geworden.*

Artikel 6:89

De schuldeiser kan op een gebrek In de prestatie geen beroep meer doen, indien hij niet binnen bekwame tijd nadat hij het gebrek heeft ontdekt of redelijkerwijs had moeten ontdekken, bij de schuldenaar terzake heeft geprotesteerd.

Artikel 6:238

2. *Bij een overeenkomst als bedoeld in de artikelen 236 en 237 moeten de bedingen duidelijk en begrijpelijk zijn opgesteld. Bij twijfel over de betekenis van een beding, prevaleert de voor de wederpartij gunstigste uitleg.*

Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen

Artikel 59aa

1. *Een aanbieder verstrekt een consument voorafgaand aan de totstandkoming van een overeenkomst inzake een hypothecair krediet met een variabele debetrentevoet tenminste informatie over:*
   a. *de componenten waaruit de variabele debetrentevoet is opgebouwd;*
   b. *of deze componenten een vast of variabel bestanddeel vormen van de debetrentevoet; en*
   c. *de risico's die verbonden zijn aan de variabele debetrentevoet.*
2. *Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gesteld met betrekking tot het door een aanbieder In de informatieverstrekking aan de consumenten gebruiken aanduiding van de componenten waaruit de variabele debetrentevoet is opgebouwd.*