Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2019-985
(mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mr. R.P.W. van de Meerakker, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 14 oktober 2019
Ingediend door	: Consumenten
Tegen	: Hypinvest B.V., gevestigd te Amersfoort, verder te noemen Geldverstrekker
Datum uitspraak	: 29 november 2019
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies

Samenvatting

Consument heeft een 3-maands-euribor hypotheek bij Geldverstrekker. Hij heeft geklaagd over de verhuisregeling en over de wijziging van de tariefklassen. De Commissie heeft de vordering op beide gronden afgewezen en aangesloten bij haar eerdere uitspraken.

1. Procesverloop

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

- het door Consument (digitaal) ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van Geldverstrekker;
- de reactie van Consument op het verweer.

De Commissie stelt vast dat dit geschil zich leent voor verkorte behandeling als bedoeld in artikel 32 van haar Reglement. De uitspraak is daarom niet-bindend.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

2.1 Consumenten hebben in februari 2009 een hypothecaire geldlening afgesloten bij een rechtsvoorganger van Geldverstrekker. De hoofdsom van de lening bedroeg € 495.000,-. De rente was gesteld op het driemaands Euribor tarief met een vaste opslag van 0,55 procentpunt en een risico-opslag die afhankelijk was van de op dat moment geldende *Loan-to-Value*. Op deze geldlening waren de Algemene Voorwaarden Zwitserleven Hypotheek van Betere Huize van mei 2007 (hierna: "Algemene Voorwaarden") van toepassing.

2.2 In de Algemene Voorwaarden is, voor zover hier relevant, het volgende in deel A1 opgenomen:

> *"3.2.2 Rentevaststelling opslagen Als het rentepercentage wordt verhoogd met een opslag, staat dit in de offerte vermeld.*
>
> *3.2.3 Rentevaststelling wijziging in verhouding tussen leningbedrag en executiewaarde* Door verhoging van het leningbedrag (aanvullende lening) wordt de verhouding tussen het leningbedrag en executiewaarde gewijzigd. Bij verhoging van het leningbedrag tot boven de negentig procent of honderdentien procent van de executiewaarde wordt het rentepercentage automatisch aangepast. Wijziging van de verhouding tussen het leningbedrag en executiewaarde door (extra) aflossing leidt ook tot aanpassing van het rentepercentage.*
> *Indien de waarde van uw woning is toegenomen, kunt u Zwitserleven schriftelijk verzoeken om de executiewaarde te herzien. Indien het leningbedrag dan gelijk is aan of lager is dan negentig procent of honderdentien procent van de nieuwe executiewaarde, zal voor uw lening de rente worden toegepast welke geldt voor leningen met een leningbedrag dat gelijk is aan of lager is dan negentig procent respectievelijk honderdentien procent van de executiewaarde.*
>
> *Voor herziening van de executiewaarde moet u een origineel taxatierapport overleggen dat voldoet aan de door Hypinvest B.V. gestelde eisen.*
>
> ** niet van toepassing voor leningen verstrekt op basis van een inkomensverklaring. Hiervoor kunt u bij toename van de waarde van uw woning Zwitserleven schriftelijk verzoeken om de executiewaarde te herzien. Indien het leningbedrag gelijk is aan of lager is dan zeventig procent van de nieuwe executiewaarde, zal voor uw lening de rente worden toegepast welke geldt voor leningen met een leningbedrag dat gelijk is aan of lager is dan zeventig procent van de executiewaarde.*
>
> *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.*

3.3.2 Renteherziening na afloop van de rentevastheidsperiode
Het voor de lening geldende rentepercentage wordt telkens na afloop van een rentevastheidsperiode of telkens per een overeengekomen datum opnieuw door Hypinvest B.V. voor een nieuwe periode vastgesteld aan de hand van de dan bij Hypinvest B.V. geldende rente voor soortgelijke leningen (met hetzelfde rentetype) Een renteherziening geschiedt en gaat in op de eerste van de maand waarin de ingangsdatum van de renteberekening is gelegen (de renteherzieningsdatum).

Indien het bericht omtrent de renteherziening ná de renteherzieningsdatum wordt verzonden, geldt een verhoging van het rentepercentage vanaf de datum van aankondiging en voor de resterende tijd van de nieuwe periode. Een verlaging van het rentepercentage wordt in zo'n geval geacht te zijn ingegaan op de renteherzieningsdatum. Ook indien het rentepercentage voor een volgende periode niet wordt gewijzigd, ontvangt u hiervan schriftelijk bericht.

[…]

7.1. Verhuizing bij Zwitserleven Hypotheek van Betere Huize
Als binnen twee jaar na de vergoedingsvrije aflossing van de lening in verband met verkoop van de woning een nieuwe Zwitserleven Hypotheek van Betere Huize voor een andere woning wordt afgesloten, gelden de hierna vermelde verhuisfaciliteiten (7.2 en 7.3).

[…]

7.3 Rentepercentage
Betreffende het rentepercentage kan worden gekozen uit:
a. de normale dagrente voor nieuwe leningen indien deze lager is dan de rente van de afgeloste oude lening;
b. de rente van de afgeloste oude lening indien deze lager is dan de normale dagrente voor nieuwe leningen.

Bij keuze voor de lage rente van de afgeloste lening blijft dit percentage uitsluitend gelden:
a. voor het resterende bedrag en de resterende rentevastheidsperiode van de afgeloste lening.
b. indien een soortgelijke nieuwe lening (met hetzelfde rentetype) wordt afgesloten. Als een nieuwe lening wordt afgesloten, waarvoor op dat moment een hogere rente geldt dan voor een nieuwe soortgelijke lening (met hetzelfde rentetype) als de afgeloste lening, wordt de mee te nemen rente van de afgeloste lening met dit verschil verhoogd.

Indien het gewenste bedrag van de nieuwe lening lager mocht zijn dan de restantschuld van de afgeloste lening en/of de gewenste rentevastheidsperiode voor de nieuwe lening korter is dan de resterende rentevastheidsperiode van de afgeloste lening, zal het verschil in bedrag en/of periode niet worden verdisconteerd bij de vaststelling van het rentepercentage voor de nieuwe lening door Hypinvest B.V."

2.3 In deel A3 van de Algemene Voorwaarden is het volgende opgenomen:

"Toetsing waarde onderpand
Elke tien jaar kan een vergelijking worden gemaakt tussen het (resterende) leningbedrag en de executiewaarde van uw tot onderpand voor de lening dienende woning. Deze executiewaarde zal worden bepaald door een door Hypinvest B.V. aan te wijzen taxateur. U ontvangt hieromtrent tijdig bericht. De kosten van de taxatie komen voor uw rekening. Indien uit de vergelijking tussen het (resterende) leningbedrag en de getaxeerde executiewaarde blijkt, dat dit (resterende) leningbedrag van uw Aflossingsvrije Hypotheek meer bedraagt dan honderd procent van de executiewaarde Zwitserleven Hypotheek van Betere Huize, zullen aanvullende voorwaarden worden gesteld. Deze aanvullende voorwaarden zullen in de regel inhouden, dat u het meerdere leningbedrag van uw Aflossingsvrije Hypotheek boven negentig procent van de getaxeerde executiewaarde zult moeten aflossen. Deze aflossing dient dan gelijkmatig binnen tien jaar, dus vóór de volgende toetsing, plaats te vinden."

2.4 De tariefklassen en de daarbij behorende risico-opslagen, die tot 15 oktober 2018 golden, waren de volgende, waarbij 'e.w.' staat voor 'executiewaarde':

Basisrente	
Opslag voor <90% e.w.	*+0,10%*
Opslag voor <110% e.w.	*+0,25%*
Opslag voor >110% e.w.	*+0,45%*

2.5 Op 15 oktober 2018 heeft Geldverstrekker aangekondigd dat in plaats van de executiewaarde voortaan de marktwaarde zal worden gebruikt om de *Loan-to-Value* van de woning vast te stellen in geval nieuwe rentecontracten worden afgesloten. Daarbij is de volgende, nieuwe tarievenstructuur gecommuniceerd:

Basisrente	
NHG	*0,00%*
Opslag voor rente <80% m.w.	*+0,10%*

Opslag voor <95% m.w.	*+0,25%*
Opslag voor >95% m.w.	*+0,45%*

2.6 Per december 2018 heeft een renteherziening plaatsgevonden. Vanwege de verhouding tussen de hoogte van de geldlening van € 495.000,- en de marktwaarde van de woning van € 520.000,- werd aan Consument een opslag van 0,45 procentpunt in rekening gebracht. De schuldmarktwaardeverhouding bedroeg immers 95,2%.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering van Consumenten

3.1 Consumenten vorderen € 148.500,- schadevergoeding.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. Het schadebedrag is gebaseerd op de voortzetting van de huidige hypotheek met gebruik van de verhuisregeling. Gevorderd wordt dat de 3-maands-Euribor mag worden meegenomen in het geval van verhuizing. De schade is gebaseerd op het verschil tussen de kortst mogelijke rentevastperiode bij Geldverstrekker en de rente die nu wordt betaald over de 3-maands-Euribor geldlening.

Consumenten stellen dat zij er niet op hoefden te rekenen dat Geldverstrekker het product uit de markt zou kunnen halen. Zij hebben daarnaast gesteld te betalen voor deze verhuisregeling, zodat zij tot op heden en voor het restant van de looptijd zullen betalen voor een regeling waaraan zij feitelijk niets hebben. Zij vorderen dat zij het 3-maands-Euribortarief ook na verhuizing mogen gebruiken gedurende de termijn van het oorspronkelijke contract. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan vorderen zij compensatie voor het betalen voor een verhuisvoorwaarde, waarvan zij geen gebruik meer kunnen maken. De voorwaarden waar de Bank naar verwezen heeft zijn onduidelijk en oneerlijk.

Daarnaast hebben Consumenten gesteld dat de voorwaarden voor wat de bepaling van de opslag, die is verschuldigd in het kader van de *Loan-to-Value* verhouding, onrechtmatig gewijzigd zijn. Consumenten stellen recht te hebben op de oude tarievenstructuur en vorderen nakoming van de in het verleden gemaakte afspraken. In de nieuwe tariefstructuur betalen zij ten onrechte een hogere risico-opslag. Bovendien achten Consumenten de nieuwe afspraken in strijd met de in overweging 2.3 geciteerde bepaling uit de Algemene Voorwaarden.

Met een beroep op de contra proferentem-regel van artikel 7:238 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek menen Consumenten dat de voorwaarden in hun voordeel dienen te worden uitgelegd en dat hun geldlening in de oude tariefstructuur dient te worden ondergebracht.

Verweer van de Geldverstrekker

3.3 Geldverstrekker heeft de stellingen van Consumenten gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

4. Beoordeling

4.1 De Commissie merkt op dat de twee klachtonderdelen, waarop de vordering van Consumenten steunt, kunnen worden afgehandeld binnen de kaders van de vaste lijnen die door de Commissie in vergelijkbare zaken zijn uiteengezet.

4.2 Als uitgangspunt voor de beoordeling van de vordering van Consumenten heeft te gelden dat Geldverstrekker een vergaande vrijheid toekomt als het gaat om het vaststellen van de producten die zij aanbiedt, de rentetarieven die zij daarvoor offreert, de rentevastperiodes die zij aanbiedt en de risico-categorieën die zij daarbij hanteert (vergelijk daarvoor Commissie van Beroep Kifid 2017-029, Geschillencommissie Kifid 2017-564). Geldverstrekker is daarbij gebonden aan de grenzen die de wet, de overeenkomst en de maatstaven van redelijkheid en billijkheid daaraan stellen.

De verhuisregeling

4.3 Ten eerste betreft het de vraag of het Consumenten ten onrechte onmogelijk wordt gemaakt hun 3-maands-Euribor geldlening mee te nemen bij verhuizing. De Commissie merkt op dat Geldverstrekker die rentevastperiode niet meer aanbiedt en is van oordeel dat dit binnen de beleidsvrijheid valt die haar toekomt op grond van het hiervoor in 4.2 overwogene. Voor zover Consumenten er over hebben geklaagd dat de Bank ten onrechte die rentevastperiode niet meer aanbiedt, volgt de Commissie die stelling niet.

4.4 Vervolgens verstaat de Commissie de klacht van Consumenten zo, dat zij hebben geklaagd dat Geldverstrekker in het geval van een verhuizing de lening slechts voor de rentevastperiode van 3 maanden laat meeverhuizen. Zij stellen dat het product zelf zou moeten meeverhuizen, wat inhoudt dat zij voor de resterende looptijd van de geldlening de 3-maands-Euribor lening mogen behouden. De Commissie merkt op dat dit een vraag betreft van de uitleg van overeenkomsten, waarvoor het kader geldt van Commissie van Beroep, nr. 2018-003, overweging 5.7 en verder.

4.5 De verhuisregeling is opgenomen in de Algemene Voorwaarden, waarover tussen partijen niet onderhandeld is. Uitleg van die voorwaarden is met name afhankelijk van objectieve factoren zoals de bewoordingen ervan gelezen in het licht van de voorwaarden als geheel. De Commissie is van oordeel dat uit het in overweging 2.2 geciteerde artikel 7.2 uit de Algemene Voorwaarden, tweede alinea onder b, duidelijk blijkt dat in het geval van Consumenten de verhuisregeling geldt voor de resterende rentevastperiode van maximaal 3 maanden. De Commissie is van oordeel dat Geldverstrekker ten onrechte in eerste instantie heeft aangegeven dat de geldlening in het geheel niet kon meeverhuizen. Echter heeft zij later haar standpunt herzien en aangegeven dat de verhuisregeling, in dit geval, zou gelden voor een termijn van drie maanden. Dat Consumenten voor deze verhuisregeling kosten in rekening worden gebracht, die zijn verwerkt in de opslag, is gesteld maar niet van een motivering voorzien, zodat de Commissie die stelling niet volgt.

De tarievenstructuur

4.6 Het tweede klachtonderdeel betreft een vraag ten aanzien van de aanpassing in de tariefstructuur die Geldverstrekker op 15 oktober 2018 heeft ingevoerd. Het beoordelingskader voor dat klachtonderdeel wordt gevormd door het eerdere oordeel Geschillencommissie Kifid, nr. 2019-504.

4.7 Daarin is voor wat betreft de door Geldverstrekker in 2018 doorgevoerde beleids-wijziging in haar tarievenbeleid door de Commissie als volgt geoordeeld. Voorop staat dat de Geldverstrekker een grote mate van beleidsvrijheid toekomt wat betreft het bepalen van de tariefklassen. De Geldverstrekker kan zelf bepalen of en onder welke voorwaarden zij een overeenkomst met Consumenten aangaat. Het in rekening brengen van een opslag alsook de hoogte daarvan maakt onderdeel uit van deze voorwaarden en mag door een financieel dienstverlener zelf worden vastgesteld (vgl. Geschillencommissie Kifid 15 augustus 2017, 2017-552 en Geschillencommissie Kifid 27 mei 2019, 2019-367). Dit geldt ook bij een renteverlenging, waarbij partijen een nieuwe afspraak maken over rente voor een bepaalde periode (Geschillencommissie Kifid 21 november 2018, 2018-717).

4.8 Evenals in uitspraak Geschillencommissie Kifid, nr. 2019-504 komt de Commissie tot het oordeel dat de tariefstructuur door Geldverstrekker mocht worden gewijzigd en dat die wijziging mocht ingaan bij de eerstvolgende renteverlenging, in welk geval partijen immers een nieuwe afspraak maken over de rente voor een bepaalde periode, in dit geval 3 maanden. Zie daartoe ook Geschillencommissie Kifid, nr. 2018-717. De wijziging in de tariefstructuur wordt naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar geacht door de Commissie.

Daarvoor is relevant dat de wijziging niet willekeurig is maar wordt ingegeven door beleid dat in de gehele sector van aanbieders van hypothecaire geldleningen geldt en dat Geldverstrekker deze voor alle nieuw af te sluiten rentecontracten voor klanten in vergelijkbare omstandigheden geldt.

4.9 Vanwege het bovenstaande dient de vordering van Consumenten te worden afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

Deze beslissing is genomen in een verkorte procedure als bedoeld in artikel 32 van het Reglement. De uitspraak heeft daarom 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.