Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-0512
(mr. E.L.A.. van Emden, voorzitter en mr. C.I.S. Dankelman, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 5 maart 2021
Ingediend door	:De consumenten
Tegen	: Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Datum uitspraak	: 7 juni 2021
Aard uitspraak	: Bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen
Bijlage	: Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden en wet- en regelgeving

Samenvatting

Opslag hypothecaire geldlening. De consumenten beklagen zich erover dat de bank een opslag van 0,8% in rekening brengt omdat hun woning een agrarische bestemming heeft en daarom als afwijkend onderpand beschouwd wordt. Volgens de consumenten is deze opslag onterecht, omdat de bank de opslag niet op basis van haar daadwerkelijke risico heeft bepaald. Volgens de consumenten loopt de bank geen extra risico bij deze financiering. De commissie is van oordeel dat de bank niet op een onredelijke wijze gebruik maakt van de haar toekomende beleidsvrijheid rond haar tarievenbeleid. De vordering wordt afgewezen.

1. De procedure

1.1 De commissie beslist op basis van haar reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consumenten; 2) het verweerschrift van de bank; 3) de repliek van de consumenten en 4) de dupliek van de bank.

1.2 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.

1.3 De consumenten en de bank hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 In september 2020 hebben de consumenten voor een woonhuis met een agrarische bestemming een aanvullende hypothecaire geldlening van € 50.000,- (hierna: 'de geldlening') afgesloten bij de bank. Partijen zijn een rente van 2,25 % overeengekomen.

In het rentepercentage heeft de bank een opslag van 0,8 % verwerkt, omdat sprake is van een financiering van een pand met agrarische bestemming. De consumenten hebben bezwaar aangetekend over de hoogte van de risico-opslag.

2.2 Op de geldlening zijn onder andere de Algemene Plusvoorwaarden voor particuliere leningen van de Rabobank 2020 van toepassing verklaard. Relevante bepalingen uit deze algemene voorwaarden zijn opgenomen in de bijlage.

De klacht en vordering

2.3 Volgens de consumenten hanteert de bank ten onrechte een opslag van 0,8% voor het pand. Dit omdat de bank bij deze financiering geen extra risico loopt. Zo maken de consumenten geen gebruik van de agrarische bestemming en rechtvaardigt hun inkomen en de schuld-marktwaardeverhouding juist een verlaging van de risico-opslag. Daarnaast hebben de consumenten aangevoerd dat de dubbele bestemming (agrarisch en wonen) bij het bepalen van de marktwaarde door de taxateur al is meegenomen en kunnen zij zich niet vinden in de door de bank gehanteerde grens van 3 hectare bij het vaststellen van het onderscheid tussen particuliere en bedrijfsmatige activiteiten.

2.4 De consumenten vorderen dat de bank wordt veroordeeld tot het betalen van een schade-vergoeding van € 6.000,-. Dit bedrag is gebaseerd op het verschil tussen de situatie met en zonder opslag.

Het verweer

2.5 De bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consumenten. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

3.1 Aan de commissie ligt ter beoordeling voor of het onder de omstandigheden van het geval onredelijk is dat de bank een opslag van 0,8% bij de consumenten in rekening brengt.

Is de opslag onredelijk?

3.2 De commissie overweegt dat de bank als contractspartij, indien zij daarmee binnen de grenzen van de wet en de normen van de redelijkheid en billijkheid blijft, zelf kan bepalen of en onder welke voorwaarden zij een overeenkomst met de consumenten aangaat. De (hoogte van een) risico-opslag behorend bij een risicoklasse maakt onderdeel uit van de voorwaarden van de overeenkomst en mag door een financieel dienstverlener zelf worden vastgesteld.[1]

[1] Zie ook Kifid GC 2018-127, 2018-436 en 2019-367.

3.3 De bank heeft haar beleid en de redenen hiervoor toegelicht. Zij brengt een opslag in rekening bij financieringen voor panden met een agrarische bestemming op een perceel dat groter is dan 3 hectare. Deze financieringen brengen volgens de bank meer risico's, kosten en werkzaamheden mee voor de bank dan het geval is bij 'gewone' financieringen. De bank heeft besloten om deze hogere risico's, kosten en werkzaamheden ook bij deze klantgroep neer te leggen. Daar komt bij dat bij panden met een agrarische bestemming sprake is van een afwijkend object en de bank heeft aangegeven dat deze afwijking van invloed is op haar bedrijfsvoering. Zo dient de bank bij een dergelijke financiering onder andere meer werkzaamheden uit te voeren en meer onderzoek te verrichten omdat het een bijzonder pand betreft en bijvoorbeeld niet een 'gewoon' rijtjeshuis. Ook dient de bank systeem-technisch meer op te voeren. Deze extra werkzaamheden zorgen voor extra kosten voor de bank.

3.4 De consumenten hebben hiertegen onder meer ingebracht dat door de bank niet is onderbouwd dat zij een hoger risico loopt bij dit type financieringen. De bank heeft echter naar het oordeel van de commissie voldoende toegelicht dat zij aan de hand van haar ervaring heeft geconstateerd dat panden met een agrarische bestemming minder courant zijn dan woningen met een 100% woonbestemming. De commissie vindt dit bovendien niet onbegrijpelijk. Dat de consumenten geen agrarische activiteiten ondernemen en de bank daardoor ook geen systematische vragen heeft gesteld, doet niet ter zake. Het gaat om de bestemming en dat is in dit geval een agrarische. Van de bank kan niet worden verwacht dat zij bij elke financieringsaanvraag nader onderzoek verricht naar de overige omstandigheden die invloed kunnen hebben op de courantheid van het pand, zoals het gebruik en de invloed hiervan. Daarbij komt dat de bank gehouden is een eenduidig rentebeleid te voeren bij vergelijkbare leningen.

3.5 Verder hebben de consumenten aangevoerd dat zij niet de keuze hadden om de financiering bij een andere aanbieder af te sluiten. Dit is echter bij de beoordeling van dit geschil tegen de bank niet van belang. Het is de bank immers niet aan te rekenen dat de consumenten geen andere financieringsmogelijkheid hadden. De commissie is dan ook van oordeel dat het beleid van de bank naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar is.

Heeft de schuldmarktwaardeverhouding of het inkomen van de consumenten nog invloed?

3.6 De stelling van de consumenten dat de schuldmarktwaardeverhouding en hun inkomen juist een verlaging van de risico-opslag rechtvaardigt, kan de consumenten ook niet baten. Deze factoren staan immers los van de risico-opslag voor een pand met agrarische bestemming. Beide risico-opslagen hebben betrekking op verschillende risico's.

Conclusie

3.7 Op basis hiervan komt de commissie dan ook tot het oordeel dat de door de bank gehanteerde risico-opslag op een pand met een agrarische bestemming van 0,8% in de omstandigheden van dit geval niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. De vordering dient daarom te worden afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is een bindend advies. Tegen deze uitspraak kunt u beroep instellen bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening als wordt voldaan aan de vereisten van artikel 2 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Voor het instellen van beroep geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Het reglement van de commissie van beroep en meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van vergissingen in de uitspraak zoals schrijffouten, een verkeerde naam/datum of rekenfouten. De beslissing van de geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Binnen een maand na de verzenddatum van de uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen om de uitspraak aan te vullen als u vindt dat de geschillencommissie niet heeft beslist over alle onderdelen van uw vordering. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de geschillencommissie in haar uitspraak niet uitdrukkelijk al uw argumenten, ter onderbouwing van uw vordering, heeft behandeld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het reglement van de geschillencommissie, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Bijlage - Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving / de algemene voorwaarden/ de overeenkomst / …

Algemene Plusvoorwaarden voor particuliere leningen van de Rabobank 2020

Hoofdstuk 2

"14 Hoe berekenen wij de rente?

Wij bepalen hoe wij de rente berekenen. Wij berekenen de rente per leningdeel. […]."

Hoofdstuk 4

"28 Wat geldt voor de opslagen?

a. Er kan een opslag op uw rente gelden. Bijvoorbeeld omdat:

• uw lening in een bepaalde tariefklasse valt. Voor het bepalen van de hoogte van de rente gebruiken wij namelijk tariefklassen. In welke tariefklasse uw lening valt, wordt bepaald door de hoogte van de lening ten opzichte van de marktwaarde van uw woning;

• de woning een bijzonder onderpand is zoals een woonboot. Op onze website leest u meer over de actuele opslagen op uw rente en de tariefklassen.

b. De bestaande tariefklassen en opslagen kunnen wij wijzigen. Ook kunnen wij nieuwe tariefklassen en opslagen toevoegen. Tijdens de rentevastperiode passen wij uw tariefklassen en opslagen niet aan, tenzij wij dit met u afspreken. Bijvoorbeeld als u een extra bedrag wilt lenen."