Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2020-602
(mr. R.J. Paris, voorzitter en mr. P.V. Remmerswaal, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 24 januari 2020
Ingediend door	: Consument
Tegen	: Nationale-Nederlanden Bank N.V., gevestigd te Den Haag, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak	: 21 juli 2020
Aard uitspraak	: Bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen
Bijlage	: Berekening rente bij rentemiddeling

Samenvatting

Consument heeft een klacht ingediend over de rente die hij moet betalen na rentemiddeling. Consument stelt zich op het standpunt dat de nieuwe rente niet is gebaseerd op de lagere tariefklasse waar zijn hypothecaire geldlening in valt. Hij vordert aanpassing van de rente of vergoeding van teveel betaalde rente. De Commissie is van oordeel dat de Bank de nieuwe rente op de juiste manier heeft berekend, met inachtneming van de risico-opslag behorend bij de lagere tariefklasse. De vordering van Consument 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 hierbij om: 1) het klachtformulier van Consument; 2) de aanvullende stukken van Consument; 3) het verweerschrift van de Bank; 4) de repliek van Consument en 5) 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 Consument en de Bank hebben gekozen voor een bindend advies. De uitspraak is daarom bindend. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 Op 14 maart 2014 heeft Consument een hypothecaire geldlening afgesloten bij de Bank met een hoofdsom van € 551.000,-. De hypothecaire geldlening is verstrekt in de vorm van een annuïteitenhypotheek. Partijen zijn een rentevastperiode van tien jaren en een rente van 4,55% overeengekomen.

2.2 De Bank hanteert een rentebeleid waarbij de hypotheekrente een risico-opslag kan bevatten. Deze risico-opslag hangt af van de tariefklasse waar de hypothecaire geldlening in valt. In welke tariefklasse een geldlening valt, wordt bepaald op basis van de *Loan-to-Value* (hierna: LTV). Dit is de verhouding van de hypotheekschuld ten opzichte van de marktwaarde van de woning.

2.3 De Bank heeft in juli 2019 de door haar gehanteerde tariefklassen vernieuwd. Hierbij zijn negen verschillende tariefklassen ingevoerd.

2.4 De hypothecaire geldlening van Consument is bij aanvang ingedeeld in de (toenmalige) tariefklasse 'meer dan 90% marktwaarde'.

2.5 Op de overeenkomst van geldlening tussen Consument en de Bank zijn de Voorwaarden bij uw Nationale-Nederlanden Hypotheek (hierna: de Algemene voorwaarden) van toepassing. In de Algemene voorwaarden is, voor zover relevant, het volgende opgenomen:

> *"**6 Veranderingen***
> *(…)*
> *De rente die wij aanbieden is onder andere afhankelijk van de waarde van de lening ten opzichte van de marktwaarde van de woning. Bij het ingaan van de lening hebben wij de marktwaarde overgenomen van – door u aangeleverde – documenten (meestal een taxatierapport). Gedurende de looptijd indexeren wij deze waarde op basis van cijfers van het Kadaster. Hierdoor is het mogelijk dat uw lening na de eerste rentevastperiode in een andere tariefklasse komt dan in de vorige rentevastperiode. Dit kan zowel een hogere als een lagere tariefklasse zijn."*

2.6 Op 28 juli 2019 heeft Consument een e-mail ontvangen van de Bank, met daarin de volgende tekst:

> *"(…)*
> ***Uw hypotheek valt in een lagere tariefklasse***
> *De verhouding tussen de hoogte van uw hypotheek en de marktwaarde van uw woning is veranderd. Daarom valt uw hypotheek voortaan in een lagere tariefklasse. We hebben de tariefklasse en de risico-opslag automatisch voor u aangepast. Hierdoor daalt uw rentepercentage. U hoeft daar zelf niets voor te doen.*
>
> ***Wat is een tariefklasse?***
> *Een hypotheek valt in een bepaalde tariefklasse. We bepalen die tariefklasse door te kijken naar de verhouding tussen uw actuele hypotheekbedrag en de waarde van uw huis. Bij een tariefklasse hoort een risico-opslag. Die opslag hangt af van het risico dat de waarde van uw huis niet genoeg is om uw hele hypotheek af te lossen als u uw huis moet verkopen.*

Hoe hoger dat risico is, hoe hoger de risico-opslag op uw rente wordt. Tijdens een rentevaste periode kan uw risico-opslag en daarmee uw rente alleen dalen. Bijvoorbeeld als uw hypotheekbedrag lager is geworden omdat u heeft afgelost. Of als de waarde van uw woning is gestegen. Een tussentijdse stijging is niet mogelijk. Bij een renteherziening stellen we een nieuwe rente voor uw hypotheek vast. Daarbij houden we rekening met de dan geldende risico-opslag. Die kan lager of hoger zijn dan de risico-opslag die tot het moment van renteherziening van toepassing was.
(…)
Uw nieuwe tariefklasse: meer dan 80% tot en met 90% marktwaarde
(…)"

2.7 Op 16 december 2019 heeft Consument via de website van de Bank een berekening voor een rentemiddeling laten maken. Consument heeft gekozen voor een nieuwe rentevastperiode van 20 jaar. De rente na rentemiddeling is volgens de berekening 2,41%. Voor de berekening van het renteverlies is een contractrente gebruikt van 4,45% en een vergelijkingsrente van 1,49%, beide gebaseerd op de tariefklasse 'meer dan 80% tot en met 90% marktwaarde'. De rentemiddelingsopslag is vervolgens vastgesteld op 0,62%. Voor de vaststelling van de nieuwe rente is een contractrente gebruikt van 1,79%. Consument heeft digitaal aangegeven de rente conform de berekening te willen wijzigen.

2.8 Op 1 januari 2020 heeft Consument een brief gekregen van de Bank, waarin wordt aangegeven dat de rentewijziging ingaat op 1 januari 2020.

2.9 Op 15 januari 2020 heeft Consument zich beklaagd over de hoogte van de nieuwe rente en de Bank verzocht het percentage bij te stellen. De Bank heeft het verzoek van Consument afgewezen. Verdere uitwisseling van standpunten heeft niet geleid tot een oplossing van het geschil.

De klacht en vordering

2.10 Consument vordert primair dat de rente wordt aangepast naar 2,26%. Indien de rente niet kan worden aangepast, vordert Consument dat de Bank wordt veroordeeld tot vergoeding van teveel betaalde en te betalen rente, door Consument begroot op een bedrag van € 13.500,-. Consument voert daartoe het volgende aan. In de berekening voor de nieuwe rente is vermeld dat zowel de vergelijkingsrente als de contractrente zijn gebaseerd op de tariefklasse 'meer dan 80% tot en met 90% marktwaarde'. Bij deze tariefklasse hoort een risico-opslag van 0,3%. De rente is daarmee vastgesteld op 2,41%. De Bank heeft nooit gecommuniceerd dat ze bij de nieuwe rente een andere tariefklasse heeft gehanteerd dan bij de oorspronkelijke rente. De Bank heeft vervolgens aangegeven dat de hypothecaire geldlening op basis van een hogere WOZ-waarde nu in de tariefklasse 'meer dan 60% tot en met 70% markwaarde' valt. Bij deze tariefklasse hoort een risico-opslag van 0,15%. De rente moet daarom worden aangepast naar 2,26%.

Het verweer

2.11 De Bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van Consument. Voor zover relevant zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Algemeen

3.1 De Commissie ziet zich gesteld voor de vraag of de rente van 2,41% na rentemiddeling moet worden bijgesteld naar 2,26% op basis van de marktwaarde van de woning van Consument. De Commissie is van oordeel dat die vraag ontkennend moet worden beantwoord en licht dat als volgt toe.

3.2 Bij rentemiddeling wordt de rentevastperiode opengebroken en vervangen voor een nieuwe rente. De nieuwe rente bestaat uit de contractrente, gebaseerd op de tariefklasse waar de hypothecaire geldlening op dat moment in valt, vermeerderd met de rentemiddelingsopslag. De rentemiddelingsopslag is gebaseerd op het renteverlies dat de Bank lijdt doordat de rente wordt vervangen. De rentemiddelingsopslag is als het ware een vergoeding voor vervroegd aflossen, uitgesmeerd over de nieuwe rentevastperiode.

Juridisch kader

3.3 De Commissie stelt voorop dat de Mortgage Credit Directive (Richtlijn van de Europese Unie nummer 2014/17/EU) regels bevat met betrekking tot het in rekening brengen van een vergoeding wegens vervroegde aflossing. Deze regels zijn onder andere geïmplementeerd in het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (hierna: BGfo). Het uitgangspunt is dat een aanbieder van hypothecair krediet geen vergoeding mag rekenen voor vervroegde aflossing van het hypothecair krediet die hoger is dan het financiële nadeel dat de aanbieder heeft bij vervroegde aflossing. Sinds 1 juli 2019 is dat uitgangspunt ook van toepassing op rentemiddeling. In artikel 81ca lid 1 BGfo is opgenomen dat een aanbieder van hypothecair krediet die rentemiddeling aanbiedt, geen vergoeding rekent die hoger is dan het financiële nadeel dat de aanbieder lijdt door het toepassen van de rentemiddeling.

3.4 De AFM heeft op dit gebied de Leidraad Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek (hierna: de Leidraad) gepubliceerd. Hierin zijn uitgangspunten opgenomen voor het berekenen van de vergoeding bij vervroegde aflossing, welke gebaseerd is op het renteverlies dat de Bank lijdt. Door de wijziging van de regelgeving per 1 juli 2019 geldt de Leidraad ook bij rentemiddeling, voor zover het gaat om het bepalen van het renteverlies. De Leidraad vormt daarom het relevante beoordelingskader voor de vraag of de Bank de nieuwe rente op de juiste wijze berekend heeft.

Berekening van de nieuwe rente

3.5 In uitgangspunt 3 van de Leidraad is opgenomen dat vergoeding voor vervroegde aflossing (in dit geval de rentemiddelingsopslag) niet hoger mag uitvallen door een inconsistente toepassing van de LTV bij het vaststellen van de vergelijkingsrente ten opzichte van de contractrente. Dat houdt in dat de vergelijkingsrente moet worden vastgesteld op basis van dezelfde tariefklasse als de contractrente (zie Geschillencommissie Kifid nr. 2019-549).

3.6 De Bank heeft bij de berekening van de rentemiddelingsopslag zowel de contractrente van 4,45% als de vergelijkingsrente van 1,49% vastgesteld op basis van de tariefklasse 'meer dan 80% tot en met 90% marktwaarde'. Dit is ook in de berekening vermeld. De Bank heeft daarmee gehandeld conform de Leidraad.

3.7 De nieuwe rente bestaat uit de rentemiddelingsopslag van 0,62%, vermeerderd met de contractrente op het moment van rentemiddeling. De contractrente is door de Bank vastgesteld op 1,79%. De stelling van Consument komt erop neer dat de contractrente van 1,79% is gebaseerd op de tariefklasse 'meer dan 80% tot en met 90% marktwaarde'. De Commissie volgt die stelling niet. Uit de door de Bank overlegde rentelijst blijkt immers dat een contractrente van 1,79% correspondeert met de tariefklasse 'meer dan 60% tot en met 70% marktwaarde'. De lagere risico-opslag is derhalve reeds meegenomen in de nieuwe contractrente.

3.8 De stelling van Consument dat de Bank nooit heeft gecommuniceerd dat bij de nieuwe rente een andere tariefklasse wordt gehanteerd dan bij de oorspronkelijke rente wordt eveneens niet gevolgd door de Commissie. De Bank heeft in de hiervoor onder 2.6 geciteerde e-mail aangegeven dat de hypothecaire geldlening van Consument voortaan in een lagere tarief-klasse valt. Consument is er dan ook van op de hoogte gebracht dat bij de vaststelling van de nieuwe rente rekening zal worden gehouden met een lagere tariefklasse. Deze werkwijze van de Bank is tevens vastgelegd in de hiervoor onder 2.5 geciteerde passage uit hoofdstuk 6 van de Algemene voorwaarden.

Conclusie

3.9 De Commissie verklaart de klacht van Consument ongegrond. De vordering wordt 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 wanneer 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 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. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het Reglement Geschillencommissie Financiële Dienstverlening, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Bijlage

Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Artikel 81ca lid 1 Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen
Een aanbieder van hypothecair krediet die voorafgaande aan het aflopen van de rentevastperiode de debetrentevoet van een overeenkomst inzake hypothecair krediet wijzigt, rekent hiervoor geen vergoeding die hoger is dan het financiële nadeel dat de aanbieder heeft door het wijzigen van deze debetrentevoet.

Relevante bepalingen uit de Voorwaarden bij uw Nationale-Nederlanden Hypotheek

6 Veranderingen
(…)
De rente die wij aanbieden is onder andere afhankelijk van de waarde van de lening ten opzichte van de marktwaarde van de woning. Bij het ingaan van de lening hebben wij de marktwaarde overgenomen van – door u aangeleverde – documenten (meestal een taxatierapport). Gedurende de looptijd indexeren wij deze waarde op basis van cijfers van het Kadaster. Hierdoor is het mogelijk dat uw lening na de eerste rentevastperiode in een andere tariefklasse komt dan in de vorige rentevastperiode. Dit kan zowel een hogere als een lagere tariefklasse zijn.