Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2020-1060
(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. A.C. Bek, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 15 oktober 2020
Ingediend door	: de heer [naam Consument 1] en mevrouw [naam Consument 2], verder gezamenlijk te noemen Consumenten
Tegen	: ABN AMRO Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak	: 18 december 2020
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen

Samenvatting

Tussen partijen is een geschil ontstaan over de berekening van de rentebijschrijvingen op de Overwaarde Hypotheek van Consumenten, waarbij Consumenten zich op het standpunt hebben gesteld dat de rente op jaarbasis bijgeschreven dient te worden, in tegenstelling tot de maandelijkse rente bijschrijvingen die de Bank doet. De Commissie oordeelt dat de klacht ongegrond is en wijst daarom de vordering af.

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) de klacht van Consumenten; 2) het verweerschrift van de Bank en 3) de repliek van Consumenten.

1.2 De Commissie is van oordeel dat dit geschil zich leent voor verkorte behandeling als bedoeld in artikel 32 van haar Reglement. Dit houdt in dat de uitspraak niet-bindend is en dat partijen elkaar dus niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Gebeurtenissen die tot de klacht hebben geleid

2.1 Op 27 februari 2020 heeft de Bank een offerte voor een zogenoemde Overwaarde Hypotheek aan Consumenten uitgebracht. Met een Overwaarde Hypotheek kan een deel van de overwaarde van de woning ineens of in termijnen worden opgenomen.

Op de website van de Bank is vermeld:

"De rente die u moet betalen, tellen we op bij uw hypotheekschuld.
(…)
Voordelen:
- *(…)*
- *De maandlasten van de Overwaarde Hypotheek tellen wij op bij uw hypotheekschuld.*
- *(…)*

Aandachtspunten:
- *(…)*
- *Uw hypotheekschuld stijgt: de rente wordt opgeteld bij de opgenomen overwaarde. (…)*

(…)
Waarom betaal ik voor de Overwaarde Hypotheek geen maandlasten?
De hypotheekrente die we maandelijks voor de Overwaarde Hypotheek rekenen, tellen we op bij uw hypotheekbedrag. U hoeft deze rente dus niet maandelijks aan ons te betalen. Wel berekenen we elke maand rente over het gehele hypotheekbedrag van de Overwaarde Hypotheek: dus over de opgenomen overwaarde én de opgetelde hypotheekrente. Daardoor wordt uw totale hypotheekschuld dus hoger, waardoor uw bestaande hypotheek in een hogere tariefklasse terecht kan komen."

2.2 In de hypotheekofferte is, voor zover relevant, opgenomen:

"U heeft een hypotheek met één of meerdere leningdelen Overwaarde Hypotheek. Het bedrag dat u nodig heeft is een optelling van het bedrag van het bedrag aan opnames die u doet binnen de Overwaarde Hypotheek leningdelen en het bedrag aan hypotheek voor eventuele andere leningdelen.

Over het bedrag dat u nodig heeft, bent u rente verschuldigd. Voor de leningdelen Overwaarde Hypotheek schrijft ABN AMRO de verschuldigde rente bij op uw lening. Hierdoor neemt de hypotheekschuld toe.
(…)
Uw lening van EUR 137.320,00 bestaat uit:

• *Leningdeel nummer [nummer 1]*	*EUR 137.320,00*
Productnaam	*Budget Hypotheek*
Hypotheekvorm	*Overwaarde Hypotheek*
	Eenmalig
Rentepercentage	*3,140%*
(…)	

Elke maand schrijft ABN AMRO het rentebijschrijvingsbedrag op de hypotheekschuld van het leningdeel bij. Hierdoor neemt uw hypotheekschuld toe.

• *Maandbedrag bij aanvang*	*EUR*	*359,32*
• *Rentebijschrijvingsbedrag Overwaarde Hypotheek bij aanvang*	*EUR*	*- 359,32*

Afgesproken bedrag dat wij van uw rekening afschrijven EUR 0,00

Deze bedragen kunnen veranderen wanneer het rentepercentage wijzigt.
(…)

KOSTEN EN RISICO'S
(F) Totale kosten van deze lening over de looptijd
Dit kostenoverzicht is gemaakt om u inzicht te geven in de kosten en de totale prijs van uw Budget Hypotheek

Waarschuwing!
Wij proberen de totale prijs en de kosten uiteraard zo precies mogelijk te berekenen. Toch kunnen de kosten en de totale prijs in de praktijk verschillen. De hieronder genoemde totale prijs en kosten zijn gebaseerd op gegevens en aannames die tijdens het opstellen van de offerte bij ons bekend waren. Ook kunnen er afrondingsverschillen zijn. Om al deze redenen geldt dat aan dit overzicht geen rechten kunnen worden ontleend.

Leningdeel: [nummer 1]
De bedragen voor het leningdeel Overwaarde Hypotheek vindt u in het 'Uitleg & scenario document Overwaarde Hypotheek'.
(…)
Overwaarde hypotheek
Elke maand schrijft ABN AMRO het rentebijschrijvingsbedrag op de hypotheekschuld bij. Hierdoor neemt uw hypotheekschuld toe. Doordat de hypotheekschuld toeneemt, neemt ook de hoogte van de verschuldigde rente in de loop van de tijd toe. Ditzelfde geldt voor het rentebijschrijvingsbedrag. Aan de lening is geen (spaar)rekening of een verzekering gekoppeld waarmee u vermogen opbouwt om de Overwaarde Hypotheek terug te betalen. U lost tijdens de looptijd van de lening niet af."

2.3 Op de overeenkomst van hypothecaire geldlening is het Informatiedocument Overwaarde Hypotheek (hierna: het Informatiedocument) van toepassing. Hierin zijn de scenario's, zoals bedoeld in de offerte en zoals geciteerd onder 2.2 van deze uitspraak, opgenomen. Voor zover relevant staat in het Informatiedocument:

*"**3. Scenario's***
Bij het afsluiten van de Overwaarde Hypotheek is niet te voorspellen hoe hoog de schuld precies oploopt en hoe de waarde van uw woning zich ontwikkelt.

In dit hoofdstuk ziet u daarom vier scenario's die u enig inzicht geven in het mogelijke verloop van uw hypotheekschuld en de woningwaarde. De scenario's zijn gebaseerd op uw persoonlijke gegevens en wensen. Het werkelijke verloop van uw hypotheekschuld en de woningwaarde kunnen hiervan afwijken, omdat de scenario's gebaseerd zijn op aannames over de rentestand (na afloop van de eerste rentevaste periode) en de waardeontwikkeling op de woningmarkt.
(…)
De scenario's tonen het schuldverloop van uw Overwaarde Hypotheek inclusief de bij de schuldrest opgetelde rente, na het eerste jaar en vervolgens per vijf jaar.
In de scenario's kan de hoogte van de totale hypotheekschuld afwijken van het daadwerkelijke schuldverloop van de Overwaarde Hypotheek en een al bestaande hypotheek. Bijvoorbeeld omdat we niet alle gegevens hebben om het schuldrestverloop van de bestaande hypotheek te berekenen. Het kan zijn dat de totale hypotheek na bijvoorbeeld 10 jaar in werkelijkheid lager is dan de hoogte van de hypotheek zoals in het scenario is opgenomen. Bijvoorbeeld doordat uw spaarhypotheek tijdens de looptijd is afgelost.
(…)

4. Ondertekening

Na het lezen van de informatie in dit document, weet ik wat de Overwaarde Hypotheek inhoudt en wat de risico's van de Overwaarde Hypotheek zijn. Ik ben ervan op de hoogte dat de vier beschreven scenario's zijn gebaseerd op aannames, geen garantie bieden voor de toekomst en dat ik daar geen rechten aan kan ontlenen."

2.4 Op de overeenkomst van hypothecaire geldlening zijn de Voorwaarden Budget Hypotheek (hierna: de Voorwaarden) van toepassing. Hierin is, voor zover relevant, bepaald:"

*"**5. Rente – Algemeen***

(…)

5.2 Over welke periode moet ik rente betalen? En wanneer betaal ik rente?

1. *(…)*
2. *U moet iedere maand achteraf rente betalen. Leest u ook artikel 5.4 'Hoe wordt het bedrag aan rente dat ik moet betalen berekend?'*

(…)

5.4 Hoe wordt het bedrag aan rente dat ik moet betalen berekend?

1. *(…)*
2. *Het rentepercentage dat u moet betalen kan per leningdeel verschillen. Het bedrag aan rente dat u moet betalen wordt iedere hele maand berekend over het bedrag van uw leningdeel op dat moment. Dit is het bedrag van uw leningdeel zoals dar was aan het eind van de vorige maand. Voor de berekening van de rente wordt een maand op 30 dagen en een jaar op 360 dagen gesteld.*
3. *(…)*

Voor een Overwaarde Hypotheek gelden afwijkende regels. Heeft u een Overwaarde Hypotheek, leest u dan hoofdstuk 27. (…)

27. Overwaarde Hypotheek

27.1 Wat is de Overwaarde Hypotheek?

Met de Overwaarde Hypotheek kunt u de overwaarde van uw woning opnemen zonder dat u uw woning hoeft te verkopen en zonder dat u extra maandlasten gaat betalen. De Overwaarde Hypotheek is een lening. Over het bedrag dat u leent, betaalt u rente. Maar u maakt niet maandelijks een bedrag over voor de rente, de bank telt de rente iedere maand op bij uw Overwaarde Hypotheek. Dat betekent dat uw hypotheekschuld gedurende de looptijd van de hypotheek oploopt. U moet uw hypotheekschuld terugbetalen bij verkoop van de woning of bij overlijden van de langstlevende persoon die de hypotheekschuld is aangegaan.

(…)

27.5 Wat betaal ik iedere maand?

Leningdeel 'Overwaarde Hypotheek'

Het bedrag dat u maandelijks aan rente moet betalen, telt de bank op bij uw hypotheekschuld. Uw hypotheekschuld neemt daardoor toe. De bank berekent dit rentebedrag over deze opgebouwde hypotheekschuld, inclusief de rente. Daarom wordt het rentebedrag dat u moet betalen hoger. Dit heet het 'rente-op-rente effect'.

(…)"

2.5 De Bank stuurt Consumenten maandelijks een overzicht, waarin de hoogte van het leningdeel van de hypotheek wordt berekend.

Voor zover relevant is op de overzichten vermeld:

> "(…)
> **Rentebijschrijvingsbedrag van de Overwaarde Hypotheek**
> Voor leningdelen Overwaarde Hypotheek worden de maandbedragen niet van uw rekening afgeschreven, maar de eerstvolgende maand bij uw hypotheekschuld opgeteld. De hoogte van het maandbedrag en het rentebijschrijvingsbedrag van de Overwaarde Hypotheek neemt iedere maand toe.
> (…)"

2.6 De Bank gaat bij de berekening er vanuit dat de verschuldigde rente maandelijks wordt bijgeschreven op de hypotheekschuld en nadien rentedragend is. Consumenten kunnen zich niet verenigen met deze berekeningsmethode en hebben een klacht ingediend. Uitwisseling van standpunten tussen partijen heeft niet tot een oplossing van het geschil geleid, waarna Consumenten de klacht aan het Kifid hebben voorgelegd.

De klacht en vordering

2.7 Consumenten hebben gesteld dat, anders dan de Bank doet, de rente steeds na een jaar bij de schuld zou moeten worden bijgeschreven en in het daarop volgende jaar in rekening zou moeten worden gebracht over het op die manier verhoogde bedrag. De Bank gaat ten onrechte uit van maandelijkse bijschrijvingen, waardoor de schuld sneller toeneemt dan in het Informatiedocument is aangegeven. De maandelijkse overzichten van de Bank leiden tot verwarring. Op grond van het Informatiedocument mag het rentepercentage de eerste 20 jaar niet wijzigen, wat wel gebeurt als de Bank uitgaat van maandelijkse bijschrijvingen. Het Informatiedocument – en dus de daarin opgenomen scenario's – maakt onderdeel uit van de tussen partijen gesloten overeenkomst en dus mogen Consument erop vertrouwen dat deze informatie correct is. De maandelijkse overzichten wijken hiervan af. Consumenten vorderen daarom dat de Bank het verloop van hun hypotheekschuld overeenkomstig de modellen in het Informatiedocument berekent.

Het verweer van de Bank

2.8 De Bank heeft zich gemotiveerd verweer tegen de stellingen van Consumenten, door te stellen dat uit de overeenkomst (zie onder 2.2 van deze uitspraak) en de Voorwaarden (zie 2.4 van deze uitspraak) is op te maken dat maandelijks de verschuldigde rente wordt bijgeschreven op de hypotheekschuld en nadien rentedragend is. De hoogte van de verschuldigde rente wordt maandelijks namelijk hoger. In de scenario's in het Informatie-document is met dit effect geen rekening gehouden, wat de Bank betreurt. De scenario's zijn echter geen onderdeel van de door de Bank gedane aanbieding en er is duidelijk opgenomen dat aan de informatie geen rechten ontleend mogen worden.

De Bank begrijpt dat de scenario's tot verwarring hebben kunnen leiden bij Consumenten en heeft hen tegen finale kwijting een bedrag van € 480,00 *all-in* aangeboden. Consumenten hebben het aanbod niet geaccepteerd.

3. De beoordeling

Rechtsvraag

3.1 Aan de Commissie ligt de vraag voor of de Bank, zoals Consumenten hebben gesteld, ten onrechte de rente maandelijks bijschrijft op de hypotheekschuld. Ter beantwoording van deze vraag neemt de Commissie het navolgende in overweging.

Beoordeling

3.2 De Commissie stelt vast dat tussen partijen een rechtsgeldige overeenkomst van hypothecaire geldlening, zoals bedoeld in artikel 6:217 Burgerlijk Wetboek (BW) tot stand is gekomen. De Voorwaarden en het Informatiedocument maken onderdeel uit van de overeenkomst. Dit is ook geen onderwerp van het geschil. Wat partijen verdeeld houdt is welke berekeningsmethode gehanteerd zou moeten worden: jaarlijkse of maandelijkse bijschrijving van de rente.

3.3 De Commissie merkt op dat op de website van de Bank (zie 2.1 van deze uitspraak), in de hypotheekofferte (zie 2.2 van deze uitspraak) en de Voorwaarden (zie 2.4 van deze uitspraak) wordt uitgegaan van een maandelijkse rentebijschrijving. Hierover kan naar het oordeel van de Commissie geen onduidelijkheid bestaan. De overzichten die door de Bank maandelijks worden verstuurd, zijn in lijn met de website, de hypotheekofferte en de Voorwaarden opgesteld. In tegenstelling tot wat Consumenten hebben gesteld, kunnen de overzichten niet tot verwarring leiden.

3.4 Dat de (toelichting op de) scenario's in het Informatiedocument tot verwarring kunnen leiden, begrijpt de Commissie wel. Hierin is immers uitgegaan van voorbeelden met een jaarlijkse rentebijschrijving. In het Informatiedocument is meermaals opgenomen dat 'enig inzicht wordt gegeven', dat 'het werkelijke verloop kan afwijken' en dat 'de scenario's zijn gebaseerd op aannames, geen garantie bieden voor de toekomst en dat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend' (zie 2.3 van deze uitspraak). De scenario's zijn naar het oordeel van de Commissie daarom slechts als illustratieve voorbeelden aan te merken. Consumenten hadden dit zo ook kunnen begrijpen, omdat de Bank dat ook uitdrukkelijk aangeeft bij die scenario's. Dit betekent dat er dus geen dusdanige onduidelijkheid over hetgeen is overeengekomen bestaat, dat de mogelijke onduidelijkheid die de Informatie-brochure oproept, betekent dat partijen wat anders zijn overeengekomen dan waar Consumenten (in de hypotheekofferte) voor hebben getekend. De Bank hoeft daarom niet de maandelijkse overzichten aan te passen en berekeningen op jaarbasis te maken.

Conclusie

3.5 Op grond van de voorgaande overwegingen oordeelt de Commissie dat de klacht ongegrond is en zij wijst daarom de vordering van Consumenten af. De Commissie merkt op dat het de Bank zou sieren als zij het in de interne klachtprocedure en bij verweer gedane aanbod gestand doet. De Bank kan hiertoe echter niet worden verplicht.

4. De beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is een niet-bindend advies, omdat deze beslissing is genomen in een verkorte procedure. Meer informatie hierover staat in artikel 32 van het Reglement, te vinden op de website van Kifid (www.kifid.nl/reglementen-en-statuten). 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.

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.