Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2016-566
(mr. A.M.T. Wigger, voorzitter en mr. L.T.A. van Eck, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 29 december 2015
Ingesteld door	: Consument
Tegen	: ABN AMRO Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak	: 17 november 2016
Aard uitspraak	: niet-bindend advies

Samenvatting

De klacht van Consument ziet op de door de Bank gehanteerde risico-opslag over de periode van 1 augustus 2013 tot 1 augustus 2015. Vast staat dat de Bank de geldlening in de betreffende periode heeft ingedeeld in een risicoklasse tot 100% van de executiewaarde en dat zij daarbij is uitgegaan van een door Consument overgelegde WOZ-beschikking. Verder staat vast dat deze WOZ-beschikking door Consument aan de Bank is overgelegd. De Commissie overweegt dat zij Consument niet volgt in zijn stelling dat de WOZ-beschikking niet kan worden gebruikt voor de bepaling van de risicoklasse van de geldlening. De Bank heeft in de offerte onder meer een WOZ-beschikking bij Consument opgevraagd, waarna Consument deze heeft toegestuurd. Zijn stelling dat een bankmedewerker hem telefonisch heeft bevestigd dat voor de waardebepaling een eerder (inmiddels verouderd) taxatierapport zou worden gebruikt heeft Consument niet kunnen onderbouwen. Het valt niet in te zien voor welk ander doel dan de waardebepaling van de woning deze beschikking zou worden gebruikt en Consument heeft hier ook niet naar gevraagd.
De vordering van Consument wordt afgewezen.

1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:

- het door Consument ingediende klachtformulier en de aanvulling daarop, met bijlagen;
- het verweerschrift van de Bank met bijlagen;
- de repliek van Consument met bijlagen;
- de dupliek van de Bank met bijlagen.

De Commissie stelt vast dat Consument heeft gekozen voor een niet-bindend advies. De uitspraak is daardoor niet-bindend.

Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 4 oktober 2016 en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

Bij de beoordeling van de klacht gaat de Commissie uit van de volgende feiten.

2.1 De Bank heeft in 1997 een aflossingsvrije hypothecaire geldlening (bestaande uit drie leningdelen) met een totale kredietsom van € 340.335,16 (hierna: de geldlening) voor de aankoop van een woning (hierna: de woning) aan Consument en zijn inmiddels overleden partner verstrekt.

2.2 De woning is op 4 maart 2009 getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde (vrij van verhuur en gebruik) van € 650.000,- en een executiewaarde (vrij van verhuur en gebruik) van € 580.000.

2.3 De Bank doet Consument op 1 december 2011 een offerte voor de geldlening toekomen. Op pagina 16 van deze offerte is onder meer opgenomen:

> *"WAT HEEFT [DE BANK] NOG VAN U NODIG?*
> *De volgende documenten heeft [de Bank] allemaal van u nodig:*
> *☐ een door de geldnemer(s) persoonlijk ondertekend volledig origineel exemplaar van de offerte*
> *☐ de meest recente, kopie WOZ beschikking of OZB aanslag alsmede een kadastraal uittreksel*
> *☐ een kopie van de verklaring van erfrecht"*

2.4 Consument heeft begin 2012 de WOZ beschikking van 24 februari 2012, waarin een WOZ waarde is opgenomen van € 518.000,- per 1 januari 2011, aan de Bank toegestuurd.

2.5 De rente is voor de periode van 1 augustus 2013 tot en met 1 augustus 2015 (met een rentebedenktijd van twee jaar) vastgesteld op 3,35%. De Bank is hierbij uitgegaan van een waarde van de woning van € 518.000,- en een executiewaarde van € 414.000,-. Dit rentetarief is later (zoals bij brief van 1 oktober 2015 door de Bank aan Consument bevestigd) aangepast naar 3,15%. Consument heeft hiervoor een vergoeding van € 1.375,- ontvangen.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering

3.1 Consument vordert dat de Bank wordt veroordeeld tot betaling van een bedrag van € 1.361,42.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. Door uit te gaan van een onjuiste executiewaarde van € 414.400,-, heeft de Bank de geldlening ingedeeld in een verkeerde risicoklasse en heeft de Bank een te hoog rentetarief gehanteerd over de periode van 1 augustus 2013 tot 1 augustus 2015, namelijk 3,15% in plaats van 2,95%. Consument heeft de Bank vóór het ingaan van deze renteperiode zowel een taxatierapport van 6 maart 2009 en een WOZ beschikking over 2012 (met als waardepeildatum 1 januari 2011) overhandigd. De Bank is per 1 augustus 2013 ten onrechte uitgegaan van de WOZ beschikking en niet van het taxatierapport. De geldlening is daardoor ingedeeld in een verkeerde risicoklasse waardoor Consument te veel rente heeft betaald. De Bank heeft reeds een gedeelte hiervan (0,2% over een periode van twee jaar) gerestitueerd. Er blijft nog een vordering over van €1.361,42.

Verweer van de Bank

3.3 De Bank heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd. Het systeem vermeldt gedurende de periode van 1 augustus 2013 tot 1 augustus 2015 een marktwaarde van € 518.000,- en een executiewaarde van € 414.400,- (gelijk aan 80% van de marktwaarde).

De hypotheeksom was ten opzichte van de executiewaarde van de woning ruim 82% en viel daardoor in de risicoklasse tot 100% van de executiewaarde. Deze waarden zijn gebaseerd op een WOZ waarde per 1 januari 2011. De Bank gaat (op basis van een door Consument op 1 juli 2015 overgelegde WOZ beschikking) per 1 augustus 2015 uit van een marktwaarde van € 685.000,- en een executiewaarde van € 582.250,-. De lening valt daardoor vanaf dat moment in de risicoklasse tot en met 75% van de executiewaarde. Vanaf medio september 2015 heeft de Bank haar indeling van de risicoklassen aangepast en valt de lening in de risicoklasse tot en met 65% van de marktwaarde. Het aan Consument uitbetaalde bedrag van € 1.375,- ziet op de eerder (en naar boven afgerond) niet toegepaste huisbankierkorting van 0,2% over een periode van twee jaar (te weten van 1 augustus 2013 tot 1 augustus 2015).

4. Beoordeling

4.1 Consument klaagt over de door de Bank gehanteerde risico-opslag over de periode van 1 augustus 2013 tot 1 augustus 2015. Hij heeft over deze periode een rentetarief van 3,15% betaald, terwijl hij (op basis van de juiste executiewaarde van de woning) 2,95% had moeten betalen. De Bank voert aan dat het door Consument over deze periode betaalde rentetarief juist is en verwijst hiervoor naar de op een WOZ-beschikking gebaseerde waarde van de woning per 1 januari 2011 en de daarbij horende risicoklasse.

4.2 Het is niet in geschil dat de Bank de geldlening van Consument over de periode van 1 augustus 2013 tot 1 augustus 2015 heeft ingedeeld in een risicoklasse tot 100% van de executiewaarde (de door de Bank genoemde risicoklasse "top"). De Bank is daarbij uitgegaan van een WOZ-beschikking van 24 februari 2012 met een WOZ-waarde (per 1 januari 2011) van € 518.000,- en een daarbij behorende executiewaarde (gelijk aan 80% van de WOZ-waarde) van € 414.400,-. Verder staat vast dat deze WOZ-beschikking door Consument aan de Bank is overgelegd.

4.3 De Commissie overweegt dat zij Consument niet volgt in zijn stelling dat de WOZ-beschikking niet kan worden gebruikt voor de bepaling van de risicoklasse van de geldlening. De Bank heeft in de offerte van 1 december 2011 onder meer een WOZ-beschikking bij Consument opgevraagd, omdat - zo stelt de Bank - de looptijd van één leningdeel van de geldlening moest worden verlengd. Vervolgens heeft Consument WOZ-beschikkingen (waaronder de beschikking waarin de WOZ-waarde per 1 januari 2011 is opgenomen) aan de Bank toegestuurd. Volgens Consument heeft hij deze WOZ-beschikkingen per fax aan de Bank verzonden nadat een bankmedewerker hem telefonisch heeft bevestigd dat voor de waardebepaling het taxatierapport uit 2009 zou worden gebruikt, hetgeen door de Bank wordt betwist. Het valt echter niet in te zien voor welk ander doel dan de waardebepaling van de woning deze beschikking door de Bank zou worden gebruikt. Consument geeft ook zelf aan in het telefoongesprek met de bankmedewerker niet naar de reden van het opvragen van een WOZ-beschikking te hebben gevraagd. Juist indien Consument de expliciete wens had, zoals ook blijkt uit het faxbericht van 19 januari 2012 (bijlage bij repliek), dat de in die beschikking genoemde WOZ-waarde niet door de Bank zou worden gebruikt bij het bepalen van de risicoklasse, had hij hierover vóór het opsturen van die WOZ-beschikking in overleg moeten treden met de bankmedewerker.

Zoals de Bank ter zitting heeft toegelicht, had de bankmedewerker Consument dan de mogelijkheid gegeven een andere waardebepaling, zoals een recent taxatierapport, te overleggen. Daarbij is van belang dat het laatste taxatierapport dateerde uit 2009. Consument mocht er redelijkerwijs niet vanuit gaan dat dit inmiddels drie jaar oude taxatierapport als recente waardebepaling van de woning zou kunnen gelden. Gelet op de voorgaande overwegingen, concludeert de Commissie dat de Bank niet verwijtbaar heeft gehandeld bij het opvragen en verwerken van de WOZ-beschikking voor het bepalen van de taxatiewaarde over de periode van 1 augustus 2013 tot 1 augustus 2015. De vordering van Consument zal dan ook worden afgewezen.

4.4 Verder overweegt de Commissie dat deze klachtprocedure zich beperkt tot de onder 4.1 omschreven klacht. Consument licht in de bijlagen van de klachtomschrijving en de repliek toe dat hij vóór 1 augustus 2013 en vanaf 1 augustus 2015 te veel aan rente (heeft) betaald. De rentebetalingen over deze periodes vallen buiten het door Consument in zijn klachtomschrijving omschreven geschil, kennen een geheel andere grondslag dan zijn initiële klachtuiting en vormen daardoor geen onderdeel van deze klachtprocedure.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

De uitspraak heeft 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 46 van het Reglement.