Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2019-504
(mr. R.J. Paris, voorzitter en mr. F. Faes, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 11 januari 2019
Ingediend door	: Consument
Tegen	: Hypinvest B.V., gevestigd te Den Haag, verder te noemen de Geldverstrekker
Datum uitspraak	: 16 juli 2019
Aard uitspraak	: Bindend advies

Samenvatting

Consument maakt bezwaar tegen de hoogte van de door de geldverstrekker in rekening gebrachte (variabele) hypotheekrente. De Commissie oordeelt dat het in rekening brengen van een opslag op het rentetarief alsook de hoogte daarvan door een financieel dienstverlener zelf mag worden vastgesteld. De Commissie oordeelt dat de wijziging door de Geldverstrekker van haar tarieven-beleid, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar is. Een wijziging die bovendien niet willekeurig is maar voor alle nieuw af te sluiten rentecontracten voor klanten in vergelijkbare omstandigheden geldt. De vordering wordt afgewezen.

1. Procesverloop

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

- het door Consument (digitaal) ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van de Geldverstrekker;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van de Geldverstrekker.

De Commissie stelt vast dat partijen hebben gekozen voor bindend advies.

De Commissie stelt vast dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak kan daarom op grond van de stukken worden beslist.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

2.1 Consument en zijn echtgenote hebben op 27 september 2006 voor de financiering van hun woning een hypothecaire geldlening afgesloten bij (de rechtsvoorganger van) de Geldverstrekker voor een bedrag van € 241.500,-.

De geldlening heeft een looptijd van 30 jaar en het rentepercentage bij aanvang bedroeg toen het 1-maands Euribor-tarief. Bij aanvang van de geldlening bedroeg de marktwaarde van de woning € 390.000,- en de executiewaarde € 345.000,-.

2.2 Op de overeenkomst zijn de algemene voorwaarden (hierna: de Voorwaarden) van toepassing. In de Voorwaarden is – zover relevant – het volgende bepaald:

Artikel 3.2.3. van deel A1 van de Voorwaarden luidt:
'*Door verhoging van het leningbedrag (aanvullende lening) wordt de verhouding tussen het leningbedrag en executiewaarde gewijzigd. Bij verhoging van het leningbedrag tot boven 90% of 110% van de executiewaarde wordt het rentepercentage automatisch aangepast. Wijziging van de verhouding tussen leningbedrag en executiewaarde door (extra) aflossingen leidt niet tot aanpassing van het rentepercentage. Indien de waarde van uw woning is toegenomen, kunt u Zwitserleven schriftelijk verzoeken om de executiewaarde te herzien. Indien uw leningbedrag dan gelijk is aan of lager dan 90% of 110% 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 90% respectievelijk 110% van de executiewaarde.*'

Artikel 3.3.1 van deel A1 van de Voorwaarden luidt:
'*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 voor de renteherzieningsdatum een opgave van het nieuwe rentepercentage en het nieuwe maandelijks te betalen bedrag.*'

Artikel 3.3.2. van deel A1 van Voorwaarden luidt:
'*Het voor de lening geldende rentepercentage wordt telkens na afloop van een rentevastheidsperiode of telkens per een overeengekomen datum opnieuw door Amstelstaete Hypotheken B.V. voor eenzelfde periode vastgesteld aan de hand van de dan bij Amstelstaete Hypotheken B.V. geldende rente voor nieuwe 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).*'

Artikel 1 van deel A3 van de Voorwaarden luidt:
'*Elke 10 jaar kan een vergelijking worden gemaakt tussen het (resterende) leningsbedrag en de executiewaarde van uw tot onderpand voor de lening dienende woning. (..) Indien uit de vergelijking tussen het (resterende) leningsbedrag en de getaxeerde executiewaarde blijkt, dat dit (resterende) leningsbedrag van uw Aflossingsvrije Hypotheek mee bedraagt dan negentig procent van de executiewaarde, zullen aanvullende voorwaarden worden gesteld. Deze aanvullende voorwaarden zullen in de regel inhouden, dat u het meerdere leningsbedrag van uw Aflossingsvrije Hypotheek boven negentig procent van de getaxeerde executiewaarde zult moeten aflossen. (..)*'

2.3 Per brief van 4 november 2015 heeft de Geldverstrekker haar klanten, waaronder Consument, geïnformeerd over de fusie tussen haar en de in overweging 2.1 bedoelde rechtsvoorganger Amstelstaete Hypotheken B.V. (hierna: Amstelstaete). In de brief staat – voor zover relevant – het volgende vermeld:

Momenteel heeft u een hypotheek bij Amstelstaete Hypotheken B.V.. Met deze brief stellen wij u op de hoogte van de fusie van Amstelstaete Hypotheken B.V. met HypInvest B.V. (hierna: "HypInvest") per 1 november 2015. Net als Amstelstaete Hypotheken B.V. is HypInvest een volledige dochteronderneming van [redacted]. Hierdoor is de impact voor u minimaal. Hieronder leest u wat er wel en niet voor u wijzigt.

Wat wijzigt er wel voor u?

- De naam van de hypotheekverstrekker wijzigt naar HypInvest.
- Vanaf 1 november 2015 worden de betalingen voor uw hypotheek door Stichting Ontvangsten Hypotheekgelden niet meer geïncasseerd namens Amstelstaete Hypotheken B.V. maar namens Stichting Ontvangsten Hypotheekgelden HypInvest, met IBAN NL52ABNA0588204617.
- Wilt u zelf een betaling doen buiten de reguliere incasso, voor bijvoorbeeld een extra aflossing, dan doet u dit vanaf 1 november 2015 naar het rekeningnummer van HypInvest, met IBAN NL52ABNA0588204617 t.n.v. Stichting Ontvangsten Hypotheekgelden HypInvest.
- Informatie betreffende actuele rentetarieven, aflossingen en veel meer andere informatie kunt u voortaan vinden op www.hypinvest.nl.

Wat wijzigt er niet voor u?

- Uw leningnummer en productnaam van uw hypotheek blijven hetzelfde.
- Uw hypotheekleningvoorwaarden en daarbij behorende rente blijven ongewijzigd.
- De administratie van uw hypotheeklening bij Amstelstaete Hypotheken B.V. wordt verzorgd door [redacted] N.V. [redacted]. Hieraan verandert niets. Ook HypInvest maakt gebruik van de diensten van [redacted].
- De jaaropgave over 2015 die u begin 2016 zult ontvangen, toont het saldo van uw hypothecaire lening aan het begin en het einde van 2015 en de betaalde bedragen over 2015. De jaaropgave maakt daarbij geen onderscheid in saldo/betalingen voor en na de fusie met HypInvest.
- Ook merkt u geen verschil in service.

2.4 De Geldverstrekker heeft per 15 oktober 2018 twee extra tariefklassen ingevoerd, waarbij, afhankelijk van de marktwaarde van de woning, een opslag in rekening wordt gebracht. Door de invoering van de nieuwe tariefklassen is de geldlening van Consument in een hoger tarief terechtgekomen en is – gelet op de verhouding tussen de marktwaarde van de woning en de hoogte van de geldlening – een opslag van 0,65% van toepassing op het rentetarief. Per brief van 15 oktober 2018 heeft de Geldverstrekker – voor zover relevant – Consument het volgende bericht:

Aanvullende voorwaarden

Op uw hypotheek blijven uw huidige voorwaarden van kracht. Daarbovenop kunt u direct profiteren van de volgende verbeteringen:

- Invoering van extra tariefklassen. Hierdoor komt u voortaan sneller in een lagere tariefklasse bij renteherziening of als uw woning in waarde is gestegen. Hierdoor kan tussentijds aflossen op uw lening extra voordelig zijn. De tariefklasse voor uw lening baseren wij voortaan op de marktwaarde van uw woning.

2.5 Per brief van 21 november 2018 heeft de Geldverstrekker een nieuw rentevoorstel voor een rentevastperiode van drie maanden ingaande op 1 januari 2019 (zijnde even lang als de toen geldende rentevastperiode) gedaan, waarbij ook de opslag in rekening wordt gebracht. Het aangeboden rentetarief bedroeg 1,250% per jaar.

2.6 Naar aanleiding van de brief van 21 november 2018 heeft Consument op 4 december 2018 een klacht ingediend bij de Geldverstrekker over – samengevat – het in rekening brengen van de opslag.

De Geldverstrekker heeft hierop de wijzigingen nader toegelicht en uitgelegd dat het aangeboden rentepercentage bestaat uit een basisrente van 0,6% en een opslag van 0,65%. Voorts heeft de Geldverstrekker aangegeven dat de geldlening in een lagere tariefklasse kan worden ingedeeld, indien Consument een bedrag van € 7.500,- aflost op de geldlening of een taxatierapport instuurt waaruit blijkt dat de waarde van de woning meer dan € 402.500,- bedraagt. Ook heeft de Geldverstrekker naar aanleiding van de klacht een rentekorting van 0,65% gegeven voor de periode van 1 januari 2019 tot 1 april 2019.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert:

1. De Geldverstrekker te gelasten om de geldende hypotheekvoorwaarden voor de huidige hypotheek voor nu en voor de rest van de looptijd ongewijzigd te continueren op de wijze zoals dat tot 31 december 2018 gebruikelijk is geweest;
2. De Geldverstrekker te verbieden om verdere stiekeme activiteiten te ontplooien die gericht zullen zijn op een voor Consument nadelige aanpassing van de hypotheekovereenkomst;
3. Indien de Geldverstrekker de over Consument en/of het onderpand bij haar bekende gegevens om voor haar moverende redenen toch wenst te actualiseren, de Geldverstrekker te gelasten om daar dan zelf de nodige actie toe te ondernemen, die ook zelf te betalen, en te garanderen dat dit voor de relatie geen enkel verder gevolg zal hebben.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag:
De Geldverstrekker mocht niet overgaan tot het in rekening brengen van een opslag op het rentepercentage. In het kader hiervan heeft Consument het volgende gesteld:

- Uit de brief van 4 november 2015 volgt dat de Voorwaarden niet zouden veranderen. Het in rekening brengen van een opslag is een wijziging van de Voorwaarden.
- De door de Geldverstrekker aangeboden rente voor de periode 1 januari 2019 tot 1 april 2019 was niet in verhouding tot de percentages van de voorgaande periodes. Er werd ook nergens toegelicht waarom het percentage zo afweek.

Verweer van de Geldverstrekker

3.3 De Geldverstrekker heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd:

- De wijziging van het rentetarief is in overeenstemming met de Voorwaarden. De Geldverstrekker heeft conform artikel 3.3.1 en 3.3.2 van deel A1 van de Voorwaarden gehandeld.

- De Geldverstrekker mocht haar beleid met betrekking tot het hanteren van de marktwaarde en de extra tariefklassen veranderen; dit behoort tot haar beleidsvrijheid. Ze heeft daarin een grote mate van vrijheid en heeft dan ook niet op naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare wijze gebruik gemaakt van haar bevoegdheid. De Geldverstrekker was bevoegd om haar beleid ten aanzien van het hanteren van de marktwaarde in plaats van de executiewaarde te wijzigen. Uit de Voorwaarden volgt dat het rentepercentage afhangt van de verhouding tussen het bedrag van de geldlening en de waarde van het onderpand. Omdat de executiewaarde niet meer wordt gehanteerd bij het bepalen van de *loan to value*, hanteert de Geldverstrekker de marktwaarde, zoals ook aangekondigd in haar brief van 15 oktober 2018. Deze wijziging wordt gedragen door (nagenoeg) alle hypothecaire geldverstrekkers en is neergelegd in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (hierna: de GHF). Het toepassen van de marktwaarde in plaats van de executiewaarde is gunstiger voor Consument, omdat hij dan minder dient af te lossen om in een lagere tariefklasse te vallen.
  De Geldverstrekker heeft daarnaast ook extra tariefklassen, naast de reeds bestaande tariefklassen, ingevoerd. De tariefklassen zijn meer toegespitst op het daadwerkelijke risico dat klanten lopen. Door deze uitbreiding kan bovendien, naast een verhoging, eerder een renteafslag worden toegekend. Het wijzigen van het tarievenbeleid houdt geen wijziging van de Voorwaarden in. Voor beide veranderingen geldt dat deze ingaan op het moment dat een nieuw rentecontract wordt aangegaan. In het geval van Consument was dat per 1 januari 2019.
- De Geldverstrekker heeft Consument voldoende geïnformeerd over de wijzigingen. Ze heeft Consument per brief van 15 oktober 2018 geïnformeerd over de wijziging van de tariefklassen en het hanteren van de marktwaarde in plaats van de executiewaarde. Per brief van 21 november 2018 heeft de Geldverstrekker een nieuw rentevoorstel gedaan, waarin de wijzigingen zijn meegenomen. Nadat Consument een klacht had ingediend, heeft zij verschillende keren Consument van een toelichting voorzien.
- De brief van 4 november 2015 ziet op de mededeling over de fusie tussen de Geldverstrekker en Amstelstaete. In de brief is expliciet vermeld wat er als gevolg van de fusie al dan niet wijzigt voor Consument. Deze brief ziet niet op andere, eventuele toekomstige wijzigingen in de overeenkomst of de rente tussen partijen. Het beroep op deze brief treft geen doel.

4. Beoordeling

4.1 Uit het dossier blijkt dat Consument eind 2018 een rentevastperiode van drie maanden (tot 1 januari 2019) had; het rentetarief was gebaseerd op het op dat moment geldende beleid van de Geldverstrekker ten aanzien van opslagen/tariefklassen. Dit betekent dat partijen een nieuwe afspraak dienden te maken over (de hoogte van) de rente voor de periode daarna.

De Geldverstrekker heeft Consument daarom in november 2018 een renteverlengings-voorstel gestuurd voor de periode vanaf 1 januari 2019. In het aangeboden rentetarief is een opslag van 0,65% verwerkt. Dat voorstel was gebaseerd op het op dat moment geldende beleid. De vraag die partijen verdeeld houdt is of de Geldverstrekker bevoegd is om deze opslag aan Consument in rekening te brengen.

4.2 Voor de beoordeling van dit geschilpunt is van belang wat partijen hebben afgesproken over de rente. Uit artikel 3.3.1 van deel A1 van de Voorwaarden volgt dat na afloop van de rentevastperiode het rentetarief wordt herzien. In het onderhavige geval stond de rente voor drie maanden vast en diende daarom per 1 januari 2019 te worden herzien.
Uit artikel 3.3.2. van deel A1 van de Voorwaarden volgt dat het voor de lening geldende rentepercentage telkens na afloop van een rentevastperiode opnieuw door de Geld-verstrekker voor eenzelfde periode wordt vastgesteld aan de hand van de dan geldende rente voor nieuwe soortgelijke leningen (met hetzelfde rentetype). Aangezien de Geldverstrekker vanaf 15 oktober 2018 nieuwe tariefklassen hanteerde, was ook het voorstel van 21 november 2018 gebaseerd op het nieuwe beleid. Noch uit de offerte noch uit de Voorwaarden blijkt dat tussen partijen is afgesproken dat de Geldverstrekker geen opslag in rekening mag brengen. De Commissie constateert dan ook dat de Geldverstrekker bij het ingaan van een nieuwe rentevastperiode bevoegd is om een opslag aan Consument in rekening te brengen.

4.3 Wat betreft de door de Geldverstrekker in 2018 doorgevoerde beleidswijziging in haar tarievenbeleid oordeelt de Commissie als volgt. 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 Consument 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).

4.4 Op het beleid van de Geldverstrekker ten aanzien van het wijzigen van de tariefklassen zou een uitzondering moeten worden gemaakt als dit beleid naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn (artikel 6:248 Burgerlijk Wetboek).

4.5 De Geldverstrekker heeft de wijzigingen in haar tarievenbeleid toegelicht. De loan to value wordt niet langer aan de hand van de executiewaarde, maar aan de hand van de marktwaarde bepaald.

Een wijziging die gedragen wordt door (nagenoeg) alle hypothecaire geldverstrekker en is neergelegd in de GHF. Verder heeft de Geldverstrekker toegelicht dat zij de tariefklassen heeft uitgebreid en meer toegespitst heeft op het daadwerkelijke risico dat klanten lopen. Door deze uitbreiding kan bovendien, naast een verhoging, eerder een renteafslag worden toegekend. De Commissie is, gegeven de door de Geldverstrekker verstrekte toelichting, van oordeel dat de wijziging door de Geldverstrekker van haar tarievenbeleid, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar is. Een wijziging die bovendien niet willekeurig is maar voor alle nieuw af te sluiten rentecontracten voor klanten in vergelijkbare omstandigheden geldt.

4.6 Consument heeft zich voorts op het standpunt gesteld dat hij uit de brief van 4 november 2015 mocht afleiden dat de voorwaarden van de geldlening niet zouden wijzigen als gevolg van de fusie tussen de Geldverstrekker en Amstelstaete. De Geldverstrekker heeft deze stelling betwist. Naar het oordeel van de Commissie brengt een redelijke uitleg van de brief met zich dat de Voorwaarden van de geldlening niet wijzigen door de fusie. Dit betekent echter niet dat (de hoogte van) het rentetarief niet kan wijzigen; de rente kan immers wijzigen gelet op het bepaalde in de Voorwaarden.

4.7 Aan Consument kan worden toegegeven dat de Geldverstrekker in haar brief van 15 oktober 2018 beter inzichtelijk had kunnen maken welke gevolgen de beleidswijziging voor Consument had. Dit kan echter niet tot toewijzing van de vordering leiden.

4.8 Gelet op het bovenstaande oordeelt de Commissie dat de Geldverstrekker bevoegd is om een opslag op het rentetarief in rekening te brengen. De klacht is daarom ongegrond en de vordering zal worden afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

In artikel 2 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van bindende beslissingen van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Daarbij geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Op de website van Kifid vindt u praktische informatie over het instellen van beroep. Zie hiervoor www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

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.