Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2026-0748

(mr. dr. ing. A.J. Verdaas, voorzitter en mr. R.G. de Kruif, secretaris)

Datum uitspraak	31 juli 2026
Klacht van	De consument
Tegen	Vista Hypotheken B.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de geldverstrekker
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden en de overeenkomst

1. Procedure

1.1 De behandelend commissie, verder te noemen de commissie, beslist op basis van het reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consument; 2) de aanvullende stukken van de consument; 3) het verweerschrift van de geldverstrekker; 4) de repliek van de consument; 5) de dupliek van de geldverstrekker en 6) de aanvullende stukken van de consument.

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 consument en de geldverstrekker hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. De kern

De consument heeft gesteld dat de geldverstrekker onduidelijke informatie heeft verstrekt over de verschillende rentebegrippen en het voor hem daardoor niet duidelijk is of de geldverstrekker meer rente in rekening brengt dan is overeengekomen. Naar het oordeel van de commissie heeft de geldverstrekker echter voldoende informatie gegeven over de rente die in rekening wordt gebracht en de wijze waarop deze wordt berekend. Het is niet komen vast te staan dat de consument een hogere rentevergoeding betaalt dan is overeengekomen. Naar het oordeel van de commissie was de geldverstrekker ook bevoegd om over de eerste (halve) maand na afsluiten van de hypotheek alleen een rentevergoeding in rekening te brengen en nog geen (annuïtaire) aflossing. Dat volgt uit de gegeven informatie en de overeenkomst. De vorderingen van de consument, dat de geldverstrekker een lagere (nominale) rente moet hanteren en over de eerste (halve) maand ook aflossing in rekening had moeten brengen, worden afgewezen.

3. De beoordeling

Waar gaat het om?

3.1 De klachten van de consument gaan over de rentevergoeding die de geldverstrekker in rekening brengt bij zijn overeenkomst van hypothecaire geldlening en over het in rekening gebrachte bedrag over de eerste (halve) maand na de start van de overeenkomst.[1]

3.2 De consument heeft per 14 december 2023 een hypothecaire geldlening bij de geldverstrekker afgesloten bestaande uit twee annuïtaire delen van (1) € 177.100,- en (2) € 44.500,-.
Op 2 september 2025 heeft de consument € 20.000,- van deel 2 afgelost, waardoor het te betalen maandbedrag is verlaagd.

3.3 De commissie gaat hieronder eerst in op de overeengekomen rentevergoeding en daarna op het door de geldverstrekker voor de eerste (halve) maand in rekening gebrachte bedrag.

Over de overeengekomen rentevergoeding

3.4 Volgens de consument heeft de geldverstrekker misleidende informatie verstrekt over de te betalen rente, waardoor het voor hem niet duidelijk is of de geldverstrekker meer in rekening brengt dan in de overeenkomst is vastgelegd. Volgens de consument is de rente van 4,32% door de geldverstrekker weliswaar ook gecommuniceerd als nominale rente maar volgt uit de informatie die de geldverstrekker verder heeft verstrekt dat hij recht heeft op toepassing van dit percentage als effectieve rente, wat volgens hem, nu hij de rente per maand betaalt, neerkomt op een nominale rente van 4,24%. Hij vordert dan ook dat de geldverstrekker met terugwerkende kracht een nominale rente van 4,24% toepast en het deel wat op basis daarvan te veel in rekening is gebracht, aan hem terugbetaalt.

3.5 Naar het oordeel van de commissie blijkt uit de stukken duidelijk dat een nominale rente van 4,32% per jaar is overeengekomen, wat resulteert in een iets hogere effectieve rente omdat per maand wordt betaald. De commissie oordeelt verder dat de geldverstrekker geen onjuiste voorstelling van zaken heeft gegeven en de consument er voldoende duidelijk over heeft geïnformeerd dat dit de rentevergoeding is die in rekening wordt gebracht. In de overeenkomst staat namelijk dat het vermelde rentepercentage een percentage per jaar is, maar dat dit per maand moet worden betaald. In de offerte heeft de geldverstrekker uitleg gegeven over de verschillende rentebegrippen.[2] Daarin staan twee percentages: de rente en het JKP. De rente van 4,32% wordt daarin uitgelegd als de nominale rente die de consument per jaar, achteraf, voor de lening moet betalen. Over wat er dan per maand moet worden betaald, staat er dat dit wordt berekend door het bedrag aan rente per jaar te delen door 12.

[1] Op de overeenkomst zijn de Algemene voorwaarden Vista Hypotheken 2020 van toepassing.
[2] Tekst opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

In de offerte staat ook uitgelegd dat bij de berekening van het JKP rekening wordt gehouden met het feit dat de rente per maand wordt betaald in plaats van per jaar, maar bij het JKP wordt ook rekening gehouden met andere kosten, zoals afsluitkosten en advieskosten, die gepaard gaan met het afsluiten van een hypothecaire geldlening. Het JKP is precontractuele informatie die als hulpmiddel kan dienen bij het maken van een keuze tussen verschillende kredietverstrekkers. Na de totstandkoming van de overeenkomst (acceptatie van de offerte) is dat niet meer relevant.

Over het in de eerste (halve) maand in rekening gebrachte bedrag

3.6 De klacht van de consument over wat de geldverstrekker over de eerste halve maand in rekening heeft gebracht begrijpt de commissie als volgt. De geldverstrekker heeft de consument niet duidelijk heeft gemaakt dat in de eerste (halve) maand van zijn geldlening alleen rente en nog geen aflossing wordt betaald. Dat is ook niet wat is overeengekomen. Er zijn annuïtair betalingen, die bestaan uit rente én aflossing afgesproken. Naar het oordeel van de commissie is deze klacht ongegrond. In de voorwaarden van de geldverstrekker staat dat de rentevaste periode ingaat op de eerste dag van de kalendermaand die volgt op de kalendermaand waarop het leningdeel is verstrekt en dat tot die datum dezelfde rente wordt betaald.[3] Uit de door de geldverstrekker verstuurde welkombrief van 18 december 2023 volgt dat de eerste betaling de rente is vanaf de datum dat de hypotheekakte is ondertekend, en dat vanaf de eerste (hele) maand daarna een bedrag bestaande uit zowel rente als aflossing in rekening wordt gebracht. Naar het oordeel van de commissie blijkt hier voldoende uit dat de geldverstrekker de eerste halve maand, alleen rente in rekening mocht brengen en niet gehouden was om ook al een bedrag aan (annuïtaire) aflossing in rekening te brengen. De consument is voldoende door de geldverstrekker geïnformeerd over het moment waarop de rentevaste periode is gaan lopen en wanneer de looptijd van beide leningdelen eindigt. De commissie acht het ook niet onredelijk dat de geldverstrekker over de eerste halve maand, waarop de geldlening al was verstrekt, een (rente)vergoeding in rekening heeft gebracht. De vordering van de consument om het door hem gestelde nadeel van € 452,06, te vergoeden moet daarom worden afgewezen.

Wat is de conclusie?

3.7 De commissie is van oordeel dat de geldverstrekker alle benodigde informatie aan de consument heeft verstrekt en voldoende uitleg heeft gegeven over onder andere de in rekening gebrachte (nominale) rente en de betekenis en opbouw van het JKP wat in de precontractuele fase aan de consument is verstrekt. De commissie heeft niet kunnen vaststellen dat de geld-verstrekker in strijd met wat met de consument is overeengekomen, heeft gehandeld. De vordering van de consument moet daarom worden afgewezen.

[3] Hoofdstuk 4, artikel 6 onder c van de Algemene Voorwaarden van de geldverstrekker.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is bindend. Of u tegen deze uitspraak beroep kunt instellen, kunt u nalezen in regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen/ In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot 6 weken na de dag van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/ik-heb-een-klacht/hoe-werkt-het/in-beroep-gaan-bij-kifid/.

Binnen 2 weken na verzending van de uitspraak kunt u schriftelijk verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 2 weken na verzending van de uitspraak schriftelijk verzoeken de uitspraak aan te vullen als u vindt dat niet op alle onderdelen van uw vordering is beslist. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de Geschillencommissie Kifid niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het reglement van de geschillencommissie te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen/.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999
Website: www.kifid.nl

Bijlage - Relevante bepalingen uit de overeenkomst en de algemene voorwaarden

Hieronder zijn enkele bepalingen uit de overeenkomst en de algemene voorwaarden van de geldverstrekker opgenomen, waar in de uitspraak naar wordt verwezen.

Uit de offerte van 7 december 2023

1.4 wat is het verschil tussen rente en het jaarlijks kostenpercentage?

In de offerte staan twee rentepercentages: de rente en het jaarlijks kostenpercentage (JKP). Hieronder leggen we uit wat deze percentages betekenen.

De rente is de zogenoemde nominale rente die u per jaar, achteraf, voor de lening moet betalen. U betaalt deze rente per maand. Om te berekenen wat u per maand betaalt, deelt u het bedrag aan rente per jaar door 12. De nominale rente kunt u dus gebruiken om te berekenen wat u iedere maand echt aan rente betaalt. Als we in de offerte spreken over de rente, dan bedoelen wij de nominale rente.

Het jaarlijks kostenpercentage is een rekenpercentage. U kunt dit percentage gebruiken om de kosten van verschillende leningen met elkaar te vergelijken. In dit percentage zit niet alleen de rente, maar ook eventuele andere kosten, zoals advieskosten. In het jaarlijks kostenpercentage wordt ook rekening gehouden met het feit dat u de rente per maand betaalt in plaats van per jaar.

Uit de algemene voorwaarden Vista hypotheken 2020

Hoofdstuk 4

Artikel 6 sub c
“Verstrekt Vista Hypotheken het leningdeel op een andere dag van een kalendermaand? Dan gaat de rentevastperiode in op de eerste dag van de kalendermaand die volgt op de kalendermaand waarin Vista Hypotheken dit leningdeel heeft verstrekt. Tot de ingangsdatum van die rentevastperiode betaalt u dan dezelfde rente als tijdens die rentevastperiode”