Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2015-379 d.d. 11 december 2015
(prof. mr. M.L. Hendrikse, voorzitter, mr. W.F.C. Baars en mr. W.H.G.A. Filott mpf, leden en mr. F. Faes, secretaris)

Samenvatting

Consument heeft bij de (Nederlandse) bank een hypothecaire geldlening afgesloten voor de financiering van een woning in [Land]. Consument stelt dat het door de bank in rekening gebrachte rentepercentage te hoog en niet marktconform is. Ook stelt Consument dat partijen hebben afgesproken dat hij gedurende de gehele looptijd 1% korting zou krijgen op de rente. Voorts stelt Consument dat de bank hem niet kan verplichten om meer af te lossen op de geldlening dan overeengekomen in de overeenkomst. De Commissie overweegt dat het de bank vrij staat om na het aflopen van een rentevastperiode te bepalen onder welke condities zij de hypothecaire geldlening met Consument wenst voort te zetten. Deze beleidsvrijheid ziet op de hoogte van de voorgestelde rentetarieven. Daarnaast is niet gebleken dat de door de bank voorgestelde rentetarieven niet marktconform zijn. Ook acht de Commissie het niet aannemelijk dat tussen partijen is overeengekomen dat Consument gedurende de gehele looptijd van de geldlening korting op de rente zou krijgen. Deze klachtonderdelen acht de Commissie ongegrond. Het klachtonderdeel van Consument dat hij niet verplicht kan worden om meer af te lossen dan overeengekomen in de overeenkomst acht de Commissie gegrond.

Consument,

tegen

de naamloze vennootschap Deutsche Bank Nederland N.V., gevestigd te Amsterdam, hierna te noemen Aangeslotene.

1. Procesverloop

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

- het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- het verzoek tot geschilbeslechting van Consument, ontvangen op 9 oktober 2014;
- het verweerschrift van Aangeslotene.

2. Overwegingen

De Commissie heeft het volgende vastgesteld.
Tussenkomst van de Ombudsman Financiële Dienstverlening heeft niet tot oplossing van het geschil geleid. Beide partijen zullen het advies van de Commissie als bindend aanvaarden.
Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 5 juni 2015 en zijn aldaar verschenen.

3. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

3.1. Op 7 juni 2004 zijn (de rechtsvoorganger van) Aangeslotene en Consument een overeenkomst voor een (hypothecaire) geldlening voor een bedrag van € 1.300.000,- (hierna: de geldlening) aangegaan voor de financiering van een woning in [Land] (hierna: de woning). Op de overeenkomst zijn de '*Algemene Bepalingen voor Kredietverlening door HBU (voor particulieren)*' van januari 1999 (hierna: de Voorwaarden) van toepassing.

3.2. De geldlening bestaat uit drie leningdelen, te weten:
- 20-jarige lening van € 550.000,- met een variabele rente van 3,9% per jaar (bij aanvang). De lening dient in 240 termijnen te worden afgelost;
- 30-jarige lening (aflossingsvrij) van € 375.000,- met een variabele rente van 3,9% per jaar (bij aanvang); en
- 30-jarige lening (aflossingsvrij) van € 375.000,- met een variabele rente van 3,9% per jaar (bij aanvang).

3.3. Als zekerheid voor de terugbetaling van de geldlening heeft Aangeslotene een eerste hypotheekrecht van € 50.000,- in hoofdsom, te vermeerderen met 10% voor rente en kosten, verkregen op de woning. Daarnaast heeft Consument zich op grond van de overeenkomst verplicht tot het verstrekken van een onherroepelijke notariële volmacht aan Aangeslotene tot vestiging op de bij Aangeslotene gebruikelijke voorwaarden van een krediethypotheek tweede in rang, ad € 1.250.000,- op de woning. Deze volmacht is op 24 juni 2004 verleend.

3.4. Begin januari 2006 zijn partijen een nieuwe rente overeengekomen voor de drie leningdelen. De nieuwe rente bedroeg 5,2% per jaar voor een periode van vijf jaar. Op 1 januari 2011 liep deze vijfjarige rentevastperiode af. Aangeslotene heeft in verband hiermee per brief van 10 december 2010 een renteverleningsvoorstel aan Consument gedaan, waarbij Consument kon kiezen uit verschillende rentevastperiodes met daarbij behorende rentepercentages. Consument werd verzocht om zijn keuze kenbaar te maken. In de brief was tevens opgenomen dat wanneer Aangeslotene op 1 januari 2011 geen antwoord van Consument had ontvangen, zij de rente zou vastzetten voor een rentevastperiode van één jaar. Omdat een reactie van Consument uitbleef, heeft Aangeslotene op basis van de Voorwaarden de rente voor de geldlening vastgezet voor een periode van één jaar met een rente van 5,6% per jaar.

3.5. Bij brief van 19 december 2011 heeft Aangeslotene aan Consument te kennen gegeven dat voor het jaar 2012 een rentepercentage van 6,35% voor één jaar vast zal gelden. Consument diende het duplicaat van de brief getekend aan Aangeslotene terug te zenden. Omdat Aangeslotene geen reactie van Consument heeft ontvangen, heeft zij op grond van de Voorwaarden de rente vastgesteld op 5,6% (1 jaar vast).

3.6. In 2012 is Aangeslotene in overleg getreden met Consument over het vestigen van aanvullende zekerheden en herstructurering van zijn geldleningen. Partijen hebben hierover geen overeenstemming bereikt. Bij brieven van 24 februari en 21 juni 2012 heeft Aangeslotene aan Consument aangekondigd gebruik te zullen gaan maken van de onherroepelijke notariële volmacht en dat zij de woning zal laten taxeren op kosten van de Consument. Op 22 augustus 2012 heeft Aangeslotene gebruik gemaakt van deze volmacht en heeft er een tweede hypothecaire inschrijving plaatsgevonden ten gunste van Aangeslotene voor een bedrag van € 1.250.000. De kosten voor de tweede hypothecaire inschrijving van € 27.098,- zijn op grond van de Voorwaarden aan Consument in rekening gebracht. Aangeslotene heeft echter nadien de kosten voor de hypothecaire inschrijving alsmede de taxatiekosten voor eigen rekening genomen.

3.7. Aangeslotene heeft besloten om aan Consument met terugwerkende kracht een rentetarief van 4,25% in rekening te brengen vanaf 1 januari 2011. Aangeslotene heeft in verband daarmee een bedrag van € 94.576,97 aan Consument vergoed. Dit bedrag bestaat uit de terugbetaling van te veel betaalde rente, de kosten van vestiging van het tweede hypotheekrecht ad € 27.098, de taxatiekosten ad € 1.573 alsmede een vertragingsrente van 3%. Ook heeft Aangeslotene een voorstel gedaan voor de hoogte van het rentetarief over 2014 zijnde 3,75% met een rentevastperiode van één jaar.

4. De vordering en grondslagen

4.1. Consument vordert dat Aangeslotene wordt veroordeeld tot volledige vergoeding van de door hem geleden schade, vermeerderd met een vertragingsrente van 3%. Voorts vordert Consument vergoeding van de door hem gemaakte kosten voor juridische bijstand ter hoogte van € 10.000. Ook vordert Consument dat Aangeslotene in de toekomst een marktconforme rente aan Consument dient aan te bieden. Naar de Commissie begrijpt vordert Consument voorts voor recht te verklaren dat hij niet gehouden is om de geldlening versneld af te lossen.

4.2. Aan deze vordering legt Consument het volgende ten grondslag:
- Het reeds door Aangeslotene vergoedde bedrag van € 94.576,97 komt onvoldoende tegemoet aan de klachten van Consument.
- De herziening van het rentepercentage door Aangeslotene over de jaren 2011, 2012 en 2013 met terugwerkende kracht naar 4,25% jaar is nog steeds te hoog en niet marktconform. Ook het door Aangeslotene voorgestelde rentepercentage voor 2014 voor 1 jaar vast van 3,75% is te hoog en niet marktconform. In vergelijking met andere (Nederlandse en Belgische) geldverstrekkers biedt Aangeslotene geen marktconforme rente voor (buitenland)hypotheken. Voorts geeft Aangeslotene geen enkele onderbouwing voor het door haar met terugwerkende kracht gehanteerde percentage van 4,25%.
- Bij het aangaan van de geldlening in 2004 is tussen partijen afgesproken dat Consument gedurende de gehele looptijd 1% korting krijgt op het rentetarief en dat Aangeslotene marktconforme rentepercentages zou hanteren. Het afgesproken kortingspercentage wordt sinds 1 januari 2011 niet meer toegepast door Aangeslotene.

- Er bestaat geen enkele verplichting van Consument om de geldlening versneld af te lossen, anders dan overeengekomen bij overeenkomst van 7 juni 2004.
- Aangeslotene weigert om inzage te geven in het volledige (krediet)dossier van Consument.

4.3. Op de stellingen die Aangeslotene aan haar verweer ten grondslag legt, wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

5. Beoordeling

Marktconform rentepercentage

5.1. Vaststaat dat Aangeslotene tijdens de Ombudsman-procedure het door haar in rekening gebrachte rentetarief over de jaren 2011, 2012 en 2013 met terugwerkende kracht heeft verlaagd naar 4,25% per jaar en de door Consument te veel betaalde rente aan Consument heeft vergoed. Consument stelt zich op het standpunt dat het door Aangeslotene herziene rentetarief van 4,25% per jaar (nog steeds) niet marktconform is.

5.2. De Commissie overweegt dat het Aangeslotene vrij staat om na het aflopen van een rentevastperiode te bepalen onder welke condities zij de hypothecaire geldlening met Consument wenst voort te zetten. De aan Aangeslotene toekomende beleidsvrijheid op dit punt ziet onder meer op de door haar geboden rentetarieven. Dit neemt niet weg dat Aangeslotene hierbij jegens Consument niet mag handelen op een wijze die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

5.3. Hoewel Consument zich op het standpunt stelt dat ook het door Aangeslotene met terugwerkende kracht in rekening gebrachte rentetarieven van 4,25% over 2011, 2012 en 2013 niet marktconform is, heeft hij dit onvoldoende onderbouwd. Consument heeft in het kader hiervan rentetarieven van andere Nederlandse geldstrekkers voor geldleningen met als zekerheid hypotheek op in Nederland gelegen woningen en op in het buitenland gelegen woningen overgelegd alsmede rentetarieven van Belgische geldverstrekkers. De Commissie is van oordeel dat de door Consument overgelegde voorbeelden niet als uitgangspunt kunnen worden genomen. Dat de rentetarieven van de geldleningen voor in Nederland gelegen woningen anders zijn dan voor een in [Land] gelegen woning en dat ook Belgische banken andere tarieven hanteren, kan worden veroorzaakt door diverse factoren en brengt zonder nadere onderbouwing niet mee dat het door Aangeslotene herziene rentetarief van 4,25% daarmee niet marktconform is. Gelet op het voorgaande, is het de Commissie dan ook niet aannemelijk geworden dat het door Aangeslotene herziene rentetarief van 4,25% niet als marktconform kan worden aangemerkt. De Commissie is dan ook van oordeel dat Aangeslotene in dezen niet heeft gehandeld op een wijze die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Dit betekent dat het klachtonderdeel ongegrond is en dat de vordering tot vergoeding van zijn schade wordt afgewezen. Ook de vordering van Consument tot veroordeling van Aangeslotene tot het in de toekomst doen van een in zijn ogen marktconform aanbod zal dan ook worden afgewezen.

Korting van 1% op het rentetarief

5.4. Consument heeft gesteld dat partijen zijn overeengekomen dat Consument gedurende de gehele looptijd van de geldlening 1% korting zou krijgen op het rentetarief.

5.5. Ook al zou deze stelling van Consument juist zijn, heeft de ervaring de Commissie geleerd, dat dergelijke afspraken over een korting op de rente enkel gelden gedurende de *eerste* rentevastperiode. In het onderhavige geval zou dat betekenen dat dit zou gelden voor de rente die bij aanvang van de geldlening is overeengekomen tot het moment dat de rente in 2006 is vastgezet. Nu Consument geen schade heeft gesteld over deze periode, wordt dit klachtonderdeel reeds daarom afgewezen.

Overige

5.6. De Commissie volgt Consument in zijn stelling dat hij niet gehouden kan worden om de geldlening versneld af te lossen. Naar de Commissie heeft kunnen vaststellen, bestaan er geen andere afspraken tussen partijen over de aflossing van de geldlening anders dan in de overeenkomst van geldlening is opgenomen. Aangeslotene heeft onvoldoende gesteld dat er andere afspraken tussen partijen bestaan. Bovendien heeft zij onvoldoende gesteld waarom Consument versneld zou moeten aflossen. De klacht van Consument is op dit punt gegrond.

5.7. Met betrekking tot de stelling van Consument dat Aangeslotene geen inzage geeft in het volledige (krediet)dossier, heeft de Commissie onvoldoende aanknopingspunten om te veronderstellen dat Aangeslotene niet alle stukken ter beschikking heeft gesteld. Dit klachtonderdeel wordt daarom afgewezen.

5.8. De door Consument gevorderde kosten van rechtsbijstand komen, nu hij gedeeltelijk in het gelijk is gesteld, voor vergoeding in aanmerking. Voor de bepaling van die kosten zoekt de Commissie overeenkomstig artikel 40.9 van haar Reglement aansluiting bij het Liquidatietarief van Rechtbanken en Gerechtshoven met een maximum van € 5.000,-. De door Aangeslotene aan Consument te vergoeden kosten van rechtsbijstand stelt de Commissie vast op twee punten volgens tarief II van het Liquidatietarief Rechtbanken en Gerechtshoven, derhalve op € 904,-, Tevens dient Aangeslotene aan Consument te vergoeden de door hem betaalde eigen bijdrage aan de behandeling van deze klacht van € 50,-.

5.9. Alle overige stellingen die partijen hebben ingenomen, behoeven, mede in het licht van hetgeen hiervoor reeds is overwogen, geen afzonderlijke bespreking meer. Het meer of anders gevorderde zal worden afgewezen.

6. Beslissing

De Commissie verklaart voor recht dat Consument niet gehouden kan worden om de geldlening versneld af te lossen, anders dan tussen partijen is overeengekomen. De Commissie bepaalt voorts dat Aangeslotene aan de Consument een bedrag van € 904,- aan kosten voor rechtsbijstand en € 50,- aan eigen bijdrage dient te vergoeden. Al het overige wordt afgewezen.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van 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/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld