Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2019-996
(mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mr. R.P.W. van de Meerakker, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 2 oktober 2019
Ingediend door	: Consument
Tegen	: Quion Groep B.V. h.o.d.n. Hypotrust, gevestigd te Rotterdam, verder te noemen Geldverstrekker
Datum uitspraak	: 2 december 2019
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies

Samenvatting

Consument heeft schade gevorderd en aangegeven dat de schuldmarktwaardeverhouding automatisch zou moeten worden aangepast. Daarnaast heeft hij gesteld dat de berekening van de vergoedingsrente onjuist wordt vastgesteld. De Commissie heeft beide klachtonderdelen afgewezen.

1. Procesverloop

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

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

Ondanks de uitnodiging daartoe heeft Consument geen reactie op het verweer van Geldverstrekker ingediend.

De Commissie stelt vast dat dit geschil zich leent voor verkorte behandeling als bedoeld in artikel 32 van haar Reglement. De uitspraak is daarom niet-bindend.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

2.1 Consument heeft begin 2016 een hypothecaire geldlening afgesloten bij Geldverstrekker met een hoofdsom van € 749.999,-. De tariefklasse waarin de geldlening is geplaatst, is gebaseerd op de risicoklasse 95% t/m 100% van de marktwaarde. De geldlening is verstrekt in twee leningdelen. Ten eerste een aflossingsvrije geldlening met een hoofdsom van € 375.000,-. De rente bedraagt 3,48% voor een rentevastperiode van twintig jaar.

Ten tweede een geldlening die volgens een annuïtair aflossingsschema wordt afgelost met een hoofdsom van € 374.999,-. De rente daarvoor bedraagt 2,88% per jaar voor een rentevastperiode van tien jaar.

2.2 Consument heeft op 6 september 2017 een e-mail aan Geldverstrekker verstuurd, met daarin het verzoek om, vanwege aflossingen en de daarmee bereikte lagere schuldmarktwaardeverhouding, de risicoklasse aan te passen en de rente te verlagen. Op 21 september 2017 heeft Geldverstrekker toegezegd de risicoklasse te kunnen aanpassen. Op 25 oktober 2017 heeft Geldverstrekker het volgende bericht gestuurd:

> *"Helaas hebben wij u voorzien van foutieve informatie.*
>
> *De risicoklassewijziging van uw lening is uitsluitend mogelijk op de renteherzieningsdatum. In uw geval is dit op 1 februari 2026. Drie maanden van te voren ontvangt u een renteherzieningsvoorstel.*
>
> *Wij bieden onze welgemeende excuses aan."*

2.3 Consument heeft op die e-mail als volgt gereageerd:

> *"Dank voor uw mail. Ik ben verbaasd over uw initiële toezegging en vervolgens intrekking van de risicoklasseaanpassing. Ik verzoek u de risicoklassewijziging desondanks toch door te voeren na taxatie.*
>
> *Het lijkt mij logisch dat een topopslag vervalt zodra die niet meer van toepassing is, ook tijdens een looptijd/renteperiode van een hypotheek. De consumentenbond pleit hiervoor zoals u wellicht weet. Ook in de Tweede Kamer zijn hier reeds kamervragen over gesteld. Overigens heeft hypotrust zelf ook ingezien dat het Elan product niet voldeed, aangezien er een Elan plus hypotheek product op de markt is gebracht waar wel een automatische risicoklasseaanpassing in verwerkt is. Het is dan wel zo netjes om ook de Elan klanten de terechte risicoklasse aanpassing te verlenen, wel of niet automatisch*
>
> *Voor uw informatie wil ik nog schetsen dat wij van plan zijn om een flinke verbouwing (aanbouw) inclusief zonnecellen uit eigen middelen te financieren waardoor de waarde van het pand alleen nog maar meer in waarde zal stijgen. Ik wil derhalve graag met uw organisatie in gesprek over hoe wij het voor elkaar gaan krijgen om een beter passende rente voor het restant hypotheekbedrag te bewerkstelligen."*

2.4 Tot slot heeft de Geldverstrekker op 9 november 2017 als volgt gereageerd:

> *"Wij hebben uw dossier nogmaals bekeken, maar uw geldverstrekker gaat niet akkoord met het wijzigen van uw risicoklasse. Dit is uitsluitend mogelijk op renteherzieningsdatum. In uw geval is dit 1 februari 2026.*
>
> *Voorde Elan Plus gelden andere voorwaarden. Deze zijn niet van toepassing op uw hypotheek.*
>
> *Wij bieden u nogmaals onze welgemeende excuses aan voorde foutieve informatie die is verstrekt op 21 september 2017."*

2.5 Consument heeft zich op 7 januari 2019 opnieuw tot Geldverstrekker gewend. Hij heeft de volgende e-mail gestuurd:

> *"Sinds 2016 heb ik een Hypotrust Elan hypotheek, [nummer]. Reeds eerder heb ik vragen gesteld over de aanpassing van de rente door verlaging van de risicoklasse. Dit komt enerzijds door aflossing maar grotendeels door verhoging van de marktwaarde van het onderliggend vastgoed.*
>
> *Daarna heb ik een renteherzieningsvoorstel aangevraagd waarbij de boete berekend is. Wat mij opviel is dat daar alleen de huidige Risicoklasse van 95-100% MW in meegenomen wordt.*
>
> *In dit laatste renteherzieningsvoorstel komen wel andere vrij te kiezen rentevast periodes voor. Ik koop dus naast de rente blijkbaar ook de rentevastperiode af en derhalve ben ik van mening dat dit op de huidige MW aangepast dient te worden. (Hierbij aantekenend dat een recente waardebepaling geleverd zal worden).*
>
> *Een voorstel werd telefonisch al gedaan om de gehele hypotheek 1 jaar vastte zetten en dan op renteherziening de dan geldige marktwaarde aan te tonen en daarop de nieuwe rente te baseren. Dit is volgens mij overbodig. De rente aanpassing op de huidige MW zou volgens mij meteen kunnen zonder dit risico van een 1 jaars rente te lopen.*
>
> *Ik heb deze vraag reeds telefonisch gesteld en daar waren de meningen duidelijk over verdeeld. Ik verzoek u alle betrokken partijen dit vraagstuk voor te leggen en een duidelijke uitspraak hierover te doen."*

2.6 Geldverstrekker heeft per brief van 21 januari 2019 gereageerd.

Zij heeft aangegeven dat bij renteherziening een aanpassing van de risicoklasse mogelijk is en aangegeven dat daarvoor een taxatie van de woning, op kosten van Consument, dient te worden uitgevoerd.

2.7 Daarna heeft Consument contact opgenomen met Geldverstrekker en heeft zijn ongenoegen geuit.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert € 100.000,- en de wettelijke rente over dat bedrag sinds 1 oktober 2019.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Aan zijn schadevordering heeft Consument ten grondslag gelegd dat het risicotarief ten onrechte niet verlaagd is, waardoor hij te veel rente heeft betaald en ook in de toekomst zal betalen. Daarnaast heeft Consument de vergoeding voor vervroegde aflossing, die ongeveer € 80.000,- bedraagt, als schade gevorderd.

Geldverstrekker is om een drietal redenen verplicht die schade te vergoeden. Ten eerste zakt de rente ten onrechte niet mee met het voor Geldverstrekker gedaalde risico van de geldlening. De wetgever en de toezichthouder hebben er beide in de markt op aangedrongen risico-opslagen automatisch aan te passen wanneer het kredietrisico daalt. Consument heeft gesteld dat Geldverstrekker ook begrijpt dat een automatische risicocompensatie de juiste handeling zou zijn. Om die reden heeft zij dan ook een nieuw product in de markt gezet, waarin het risico wel automatisch wordt aangepast. Consument heeft verzocht zijn hypotheek om te zetten in dit nieuwe product. De administratiekosten daarvoor heeft hij aangeboden voor eigen rekening te nemen. Geldverstrekker heeft aan een dergelijke omzetting ten onrechte niet meegewerkt.

Ten tweede heeft Consument gesteld dat de berekening van de vergoedingsrente door de Bank onrechtmatig is. In die berekening wordt maar voor slechts één jaar rekening gehouden met de ruimte die hij heeft om jaarlijks 10% boetevrij te mogen aflossen. Ook heeft hij gesteld dat die ruimte van 10% onredelijk is, nu andere geldverstrekkers een ruimte van 20% hanteren.

Doordat de rente niet verlaagd wordt en de vergoedingsrente veel te hoog wordt berekend, wordt Consument maar één oplossing gelaten om onder de hypotheek uit te komen: het huis verkopen. In dat geval krijgt Geldverstrekker geen aflosvergoeding.

Deze consequentie is onredelijk en illustreert nogmaals dat de vergoedingsrente niet meer is dan een melkkoe van geldverstrekkers.

Verweer van Geldverstrekker

3.3 Geldverstrekker heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

4. Beoordeling

4.1 De eerste vraag die Consument ter beoordeling heeft voorgelegd is of de Bank gehouden is de door Consument verschuldigde rentevergoeding (vóór het aflopen van de rentevaste periodes) aan te passen naar aanleiding van een verlaging van de schuldmarktwaarde-verhouding.

4.2 Als uitgangspunt bij deze beoordeling heeft te gelden dat Geldverstrekker een vergaande mate van vrijheid heeft als het gaat om het vaststellen van de producten die zij aanbiedt, de rentetarieven die zij haar klanten daarvoor aanbiedt, alsmede van de risico-categorieën die zij daarbij hanteert (vergelijk Commissie van Beroep Kifid 2017-029, Geschillencommissie Kifid 2017-564). Geldverstrekker is daarbij wel gebonden aan de grenzen die de wet, de overeenkomst en de maatstaven van redelijkheid en billijkheid daaraan stellen.

4.3 De Commissie stelt vast dat in geen van de tot de overeenkomst tussen Consument en de Bank behorende documenten is opgenomen dat de overeengekomen rentevergoeding op basis van een wijziging in de schuldmarktwaardeverhouding (al dan niet op verzoek van Consument) kan worden aangepast. Om die reden kan door Consument geen recht aan de overeenkomst worden ontleend om tot een verlaging van de hypotheekrente te komen (zie Geschillencommissie Kifid, nr. 2018-351).

4.4 Geldverstrekker heeft voorts verwezen naar de adviserende tussenpersoon, die vanwege het handboek dat zij aan die tussenpersoon heeft uitgebracht had moeten weten dat een wijziging van de risicoklasse voor het eind van de rentevastperiode niet mogelijk is. Of de tussenpersoon daar in het kader van haar informatieplicht op had moeten wijzen, kan echter in het midden blijven nu die tussenpersoon in deze procedure geen partij is.

4.5 De tweede vraag is of Consument recht heeft zonder daarvoor een vergoeding voor renteverlies te betalen over te stappen op een andere hypotheekvorm die door Geldverstrekker wordt aangeboden, waarin een tussentijdse risicodaling wel tot een lagere rente kan leiden.

De Commissie is van oordeel dat Geldverstrekker de vrijheid toekomt verschillende producten in de markt aan te bieden met bijpassende kostenstructuren. Geldverstrekker handelt zodoende niet verwijtbaar jegens Consument door voor een overstap naar dat andere product te vereisen dat de hypothecaire geldlening wordt overgesloten en dat daarvoor de vergoedingsrente wordt betaald.

4.6 Dit zelfde oordeel geldt voor de vraag of Geldverstrekker gehouden is in haar berekening van de vergoeding voor vervroegd aflossen te rekenen met een boetevrije ruimte per jaar van 20%. Naar het oordeel van de Commissie kan Geldverstrekker, binnen redelijke grenzen, haar eigen voorwaarden hanteren. Dat een vergoedingsvrije ruimte van 10% per jaar naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn, volgt niet reeds uit het feit dat enkele andere geldverstrekkers een groter percentage aanbieden.

4.7 Tot slot is de vraag aan de orde of Geldverstrekker rekening diende te houden met de toekomstige boetevrije aflossingsruimte in haar berekening van de vergoeding voor vervroegde aflossing. Consument heeft gesteld dat hij ook in de toekomst 10% per jaar mag aflossen en dat met die toekomstige ruimte ten onrechte geen rekening wordt gehouden. De Commissie wijst ook dit klachtonderdeel af en verwijst daarvoor naar haar vaste lijn, die kenbaar is uit Geschillencommissie Kifid, nr. 2019-015. Zoals blijkt uit die uitspraak heeft Consument het recht, en niet de plicht in de toekomst boetevrij af te lossen. Tot het moment dat een cliënt van Geldverstrekker tot aflossing overgaat, zijn aflossingen in toekomstige jaren nog zuiver hypothetisch. Die aflossingen hoeven derhalve niet te worden meegenomen in de berekening van de vergoeding voor vervroegde aflossing.

4.8 De Commissie concludeert dat de vordering van Consument dient te worden afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

Deze beslissing is genomen in een verkorte procedure als bedoeld in artikel 32 van het Reglement. De uitspraak heeft daarom 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 40 van het Reglement.