Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-0144
(mr. J. van der Groen, voorzitter, T.I. van Bommel-Scheffer,
mr. dr. M.D.H. Nelemans, leden en mr. R.P.W. van de Meerakker, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 13 maart 2020
Ingediend door	: De consument
Tegen	: RNHB B.V., h.o.d.n. Roparco Hypotheken, gevestigd te Utrecht, verder te noemen RNHB
Datum uitspraak	: 17 februari 2021
Aard uitspraak	: Bindend advies

Samenvatting

Consument heeft in essentie twee klachten gericht tegen het handelen van RNHB. Ten eerste heeft hij aangegeven dat de keuze in rentevastperiodes op onrechtmatige wijze beperkt wordt door RNHB. Ten tweede heeft consument gesteld te vrezen dat hem bij het aflopen van zijn rentevastperiode in 2022 een rente wordt geoffreerd die niet marktconform is en die ervoor zal zorgen dat zijn lasten stijgen. Beide klacht worden door de commissie afgewezen. Het eerste klachtonderdeel omdat het aanbod van rentevastperiodes binnen de beleidsvrijheid valt, het tweede omdat er op dit moment geen sprake is van een tekortkoming of nadeel.

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 RNHB;
- de reactie van consument op het verweerschrift van RNHB (de repliek);
- de reactie van RNHB op de repliek (de dupliek).

De commissie stelt vast dat partijen hebben gekozen voor bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

Partijen zijn opgeroepen voor een digitale hoorzitting op 8 februari 2021. Partijen hebben hieraan deelgenomen.

2. Feiten

De Commissie gaat bij de beoordeling van dit geschil uit van de volgende feiten.

2.1 Consument heeft in 2003 een hypothecaire geldlening afgesloten bij Robeco. In 2013 is de hypothecaire geldlening overgegaan in beheer van Rabobank. Vanaf december 2017 is de geldlening ondergebracht bij RNHB.

2.2 Het betreft een volledig opgenomen, aflossingsvrije krediethypotheek met een hoofdsom van € 362.500,-.

2.3 Tot 2017 betaalde consument een variabele hypotheekrente over de uitstaande kredietsom. Op 13 oktober 2017 heeft consument verzocht zijn lening om te zetten naar een rentevastperiode van 5 jaar. De rechtsvoorganger van RNHB heeft op grond van die aanvraag een offerte uitgebracht, waarin een vast rentetarief wordt geoffreerd van 2,65%, waarin een *Loan to Value* (LTV-)opslag van 0,3 procentpunt is verwerkt. Consument is met die offerte akkoord gegaan.

2.4 Consument heeft begin 2020 contact opgenomen met RNHB en gevraagd welke rentetarieven zouden gelden wanneer de hypotheek voor een langere periode zou worden vastgezet. RNHB heeft op dat moment aangegeven dat zij rentevastperiodes van maximaal 5 jaar aanbiedt en dat de offerterente daarvoor op 3,47% ligt.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering van consument

3.1 Consument vordert dat hem een rentevastperiode van 13 jaar wordt aangeboden tegen een marktconforme rente.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Consument stelt dat hij de rente wil vast zetten voor een periode van 13 jaar. Hij klaagt dat RNHB alleen nog een rentevastperiode van 5 jaar aanbiedt. Ten tijde van de verlenging van de rentevastperiode in 2017 had hij de keuze uit een 5- en een 10-jaars rentevastperiode. Van tenminste die optie zou hij gebruik moeten kunnen maken. RNHB handelt onrechtmatig door de 10-jaars rentevastperiode te laten vervallen.

Daarnaast biedt RNHB ten onrechte rentetarieven aan die niet marktconform zijn. RNHB beroept zich er daarbij op dat zij geen bank is en daardoor de gelden anders moet aantrekken voor een hogere prijs dan banken kunnen.

Volgens consument kan dat geen argument zijn: er zijn veel andere aanbieders die ook geen bank zijn en toch lagere rentes aanbieden.

Ook het argument dat sprake is van een krediethypotheek, waarvoor nou eenmaal opslagen boven de marktrente gelden, zou niet moeten overtuigen. Geld opnemen is reeds lang geleden onmogelijk geworden.

Omdat er geen goede argumenten zijn voor de hogere rente die aan consument wordt aangeboden, dient deze tenminste de gemiddelde rente te weerspiegelen die voor hypothecaire leningen met een vergelijkbare looptijd wordt aangeboden, te weten 1,9%. Dit is in het bijzonder van belang omdat consument zijn geldlening feitelijk niet naar een andere partij kan oversluiten. Hij is op dit moment tevreden met de rente en de dienstverlening van RNHB, maar voorziet bij het aflopen van de rentevastperiode in 2022 problemen. Vanwege zijn leeftijd en inkomen zit hij feitelijk in een *locked-up* situatie. Consument heeft verwezen naar de eerdere uitspraak Geschillencommissie Kifid, nr. 2020-432 ter ondersteuning van zijn stelling dat RNHB te hoge rentes berekent.

Verweer van RNHB

3.3 RNHB heeft de stellingen ingenomen als hierboven door consument weersproken. Daarnaast heeft RNHB in verweer aangegeven graag de redenen te vernemen waarom het oversluiten van de hypothecaire geldlening niet mogelijk zou zijn en heeft aangegeven consument te willen helpen bij het oversluiten van zijn hypothecaire geldlening.

4. Beoordeling

4.1 De commissie merkt op dat consument ook een klacht had over de wijze waarop de risico-opslag van 0,3 procentpunt zou kunnen vervallen. Ter zitting heeft consument deze klacht echter ingetrokken en heeft geaccepteerd dat daarvoor een taxatierapport zal moeten worden ingediend bij RNHB.

4.2 Consument heeft in essentie twee klachten gericht tegen het handelen van RNHB. Ten eerste heeft hij aangegeven dat de keuze in rentevastperiodes op onrechtmatige wijze beperkt wordt door RNHB. Ten tweede heeft consument gesteld te vrezen dat hem bij het aflopen van zijn rentevastperiode in 2022 een rente wordt geoffreerd die niet marktconform is en die ervoor zal zorgen dat zijn lasten stijgen.

4.3 Voor wat betreft het eerste klachtonderdeel is de commissie van oordeel dat de rentevastperiodes die worden aangeboden tot de beleidsvrijheid van RNHB behoren. De commissie treedt in beginsel niet in dat rentebeleid.

Het staat RNHB (maar ook consument) binnen de grenzen vrij om aan het eind van de rentevastperiode te onderhandelen onder welke condities zij de hypothecaire geldlening wenst voort te zetten.

Dit neemt niet weg dat RNHB bij het aflopen van de rentevast-periode ten opzichte van consument wel binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid dient te handelen. Zie daarvoor Geschillencommissie Kifid, nr. 2013-371, overweging 5.2.

4.4 De commissie is van oordeel dat de beperking van het aantal rentevastperiodes door RNHB naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar kan worden geacht. Voor dat oordeel is van belang dat consument aan het eind van de rentevast-periode zal kunnen overstappen naar een andere geldverstrekker, zonder dat hij daarvoor een vergoeding aan RNHB verschuldigd is. Consument heeft gesteld dat een dergelijke overstap feitelijk onmogelijk is, omdat hij vanwege zijn leeftijd en beperkt inkomen elders niet in aanmerking zou komen voor een hypothecaire geldlening. RNHB heeft daartegen ter zitting ingebracht dat consument daarvoor niet kan vertrouwen op de berekeningen die hij zelf online heeft gemaakt. Hypothecaire geldleningen zoals die van consument zijn vaak op basis van *explain* onder te brengen bij een andere geldver-strekker. De mogelijkheden daartoe kunnen het best samen met een hypotheekadviseur worden onderzocht. Omwille van het voorgaande is naar het oordeel van de commissie de onaanvaardbaarheid van de beperking in het aanbod van rentevastperiodes ten opzichte van consument niet komen vast te staan.

4.5 Vervolgens komt de commissie toe aan het tweede klachtonderdeel, waarvan de essentie eruit bestaat dat RNHB hogere rentes aanbiedt dan door andere partijen in de markt geboden worden. De commissie merkt in dat verband op dat consument heeft aangegeven op dit moment tevreden te zijn over de rente die aan hem berekend wordt. Hij heeft gesteld dat hij bij afloop van de rentevastperiode in 2022 geconfronteerd zal worden met een verlengingsvoorstel waarin de rente niet marktconform is. Aangezien nu nog niet bekend is welk voorstel in 2022 zal worden gedaan, kan deze klacht naar het oordeel van de commissie niet tot een toewijzing leiden. Ten overvloede merkt zij op dat de door consument aangehaalde eerdere uitspraak van de Geschillencommissie Kifid, nr. 2020-432 betrekking had op de variabele hypotheekrente die RNHB berekende aan de consument. Aangezien consument niet gesteld heeft dat hij op dit moment te veel rente betaalt, en dit de commissie ook anderszins niet gebleken is, concludeert zij dat de vordering van consument dient te 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.