Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 22.0738

(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. E.H.C. Vos, secretaris)

Klacht ontvangen op	19 mei 2022
Ingediend door	de heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	Quion Hypotheekbemiddeling B.V., gevestigd te Rotterdam, optredend namens HQ Hypotheken 50 B.V., verder te noemen Quion
Datum uitspraak	1 september 2022
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden en wet- en regelgeving

Samenvatting

Rente-opslag. De consumenten hebben in 2015 een hypothecaire geldlening afgesloten met een rentevastperiode van twintig jaar. Inmiddels is de schuld-marktwaardeverhouding van hun lening verbeterd en zij hebben Quion verzocht hun rente(opslag) daarop aan te passen. Quion heeft dit verzoek afgewezen en daar beklagen de consumenten zich over, onder meer naar verwijzing van een onderzoek van de Consumentenbond. Daaruit volgde dat Quion de enige aanbieder van 40 onderzochte aanbieders is die het niet mogelijk maakt om de rente-opslag voor het einde van de rentevastperiode aan te passen. De commissie is van oordeel dat het beleid van Quion naar maatstaven van redelijkheid niet onaanvaardbaar is en dat de vordering tot verwijdering van de opslag moet worden afgewezen.

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 consumenten en de aanvulling daarop; 2) het verweerschrift van Quion.

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 Quion heeft gekozen voor een niet-bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 De consumenten hebben ter financiering van hun woning eind 2015 een hypothecaire geldlening afgesloten bij Quion (hierna: de hypothecaire geldlening). De hoofdsom van de hypothecaire geldlening was oorspronkelijk € 309.000,- en de aflosvorm is annuïtair. De rente is voor een periode van twintig jaar vastgezet, tot begin 2036. De overeengekomen rente bedraagt 3,25% en dit percentage is mede gebaseerd op de verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire geldlening en de waarde van de woning. Dit wordt de schuld-marktwaardeverhouding of *loan to value* genoemd. De hypothecaire geldlening is ingedeeld in de risicoklasse van 110% tot en met 125% van de executiewaarde.

2.2 De volgende rentetarieven van Quion zijn van toepassing op de hypothecaire geldlening (alleen de tarieven voor 20 jaar Vast zijn hier vermeld):

Annuïteitenhypotheek	**NHG**	**t/m 60%**	**60% t/m 75%**	**75% t/m 90%**	**90% t/m 100%**	**100% t/m 110%**	**110% t/m 125%**
20 jaar Vast	2,55	2,85	2,85	2,85	2,85	3,25	3,25

2.3 Op de hypothecaire geldlening zijn de Algemene Voorwaarden voor een hypothecaire lening en hypotheek HQ Hypotheken van toepassing verklaard (hierna: de algemene voorwaarden). Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden zijn in de bijlage opgenomen.

2.4 In augustus 2021 heeft de Consumentenbond een overzicht gemaakt van 40 aanbieders van hypothecaire geldleningen. Van de onderzochte aanbieders boden 39 aanbieders de mogelijkheid om de rente te laten aanpassen als de schuld-marktwaardeverhouding gewijzigd is. De enige aanbieder uit het overzicht die deze mogelijkheid niet bood, was de aanbieder van de hypothecaire geldlening van de consumenten.

2.5 Volgens de WOZ-beschikking die op 25 februari 2022 naar de consumenten verzonden is, was de WOZ-waarde van hun woning per 1 januari 2021 € 461.000,-. Op 30 maart 2022 bedroeg de hoofdsom van de hypothecaire geldlening € 244.187,97.

De klacht en vordering

2.6 De consumenten hebben Quion verzocht de opslag op hun hypotheekrente aan te passen omdat hun schuld-marktwaardeverhouding inmiddels gewijzigd is. De consumenten hebben berekend dat hun hoofdsom van € 244.187,97 53% van de WOZ-waarde van € 461.000,- is.

De consumenten hebben Quion gevraagd inzichtelijk te maken op welke wijze hun hypotheekrente is opgebouwd en welke opslagen van toepassing zijn op de hypotheekrente. Als in de hypotheekrente opslagen worden toegepast die op basis van de nieuwe gegevens niet meer van toepassing zijn, hebben de consumenten Quion verzocht deze zo spoedig mogelijk te schrappen.

2.7 Quion heeft dit verzoek afgewezen en daar beklagen de consumenten zich over. De consumenten vorderen dat Quion de rente-opslag per ommegaande schrapt en hun hypotheekrente dus verlaagt naar 2,85% (zie de tarieventabel onder 2.1). Dat scheelt hun op jaarbasis € 1.212,24.

2.8 De consumenten vinden het onredelijk dat Quion hun risico-opslag niet schrapt. Gelet op de huidige schuld-marktwaardeverhouding en omdat alle andere door de Consumentenbond onderzochte aanbieders deze mogelijkheid wel bieden. Bovendien zijn zij bij het aangaan van de hypothecaire geldlening er niet van op de hoogte gebracht dat Quion hierin afwijkt van andere aanbieders.

Het verweer

2.9 Quion heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consumenten. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

3.1 Aan de commissie is ter beoordeling voorgelegd of Quion de rente-opslag van de consumenten op dit moment moet wijzigen. Het oordeel luidt dat Quion dat niet hoeft en dat wordt als volgt toegelicht.

Uitgangspunten

3.2 Volgens de algemene voorwaarden wordt de rente(opslag) niet aangepast gedurende de rentevastperiode (zie artikel 23 van de algemene voorwaarden in de bijlage). Partijen zijn dus niet overeengekomen dat de rente-opslag voor het aflopen van de rentevastperiode in 2036 gewijzigd kan worden. De enige mogelijkheid om de rente aan te passen is een nieuwe rentevastperiode aangaan en daar kunnen kosten voor een boeterente aan verbonden zijn. Quion heeft kenbaar gemaakt dat zij op dit moment het beleid hanteert dat niet wordt afgeweken van dit uitgangspunt uit de algemene voorwaarden.

3.3 Quion heeft wat betreft haar tarievenbeleid een beleidsvrijheid zoals de consumenten de vrijheid hebben in hun keuze met welke partij zij in zee gaan. Quion mag die bevoegdheid echter niet gebruiken op een wijze die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is (artikel 6:248 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW), zie de tekst van dit artikel in de bijlage).

Bij de beoordeling van artikel 6:248 lid 2 BW wordt, gelet op de aard van dat artikel, de nodige terughoudendheid toegepast omdat voorop staat de overeenkomst die partijen hebben gesloten.[1]

De omstandigheden

3.4 De commissie is van oordeel dat de aangedragen omstandigheden er *niet* toe leiden dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid *onaanvaardbaar* is dat Quion, in weerwil van wat overeengekomen is, de rente-opslag niet verlaagt. In verband met de terughoudendheid waarmee deze toets moet worden uitgevoerd, is meer nodig om tot een oordeel te komen dat Quion de rente-opslag moet verlagen.

3.5 Ten aanzien van de informatievoorziening voorafgaand aan het sluiten van de hypothecaire geldlening geldt nog dat Quion met het verstrekken van de algemene voorwaarden kenbaar gemaakt heeft wanneer de rente gewijzigd kan worden en dat het aan de onafhankelijke hypotheekadviseur van de consumenten was om hen te informeren over opvallende verschillen met andere aanbieders. Bovendien is niet gesteld en ook niet gebleken dat Quion ook in 2015 als enige aanbieder deze mogelijkheid niet bood. Mogelijk zou het onderzoek van de Consumentenbond een andere uitkomst gehad hebben als het in die periode uitgevoerd was.

Inzicht in de opslagen

3.6 Voor de volledigheid merkt de commissie op dat Quion niet verplicht is om inzicht te geven in de opbouw van de rente. Voor variabele rentes geldt een verplichting om inzicht te geven in de opbouw van de rente (artikel 59aa van het Besluit Gedrags-toezicht financiële ondernemingen Wft (BGfo), zie de bijlage). De consumenten hebben echter geen variabele rente, zij maken gebruik van een rentevastperiode. Die verplichting geldt daarom niet voor hun hypothecaire geldlening.

[1] Zie onder meer de eerdere uitspraken Kifid GC 2020-834 en 2017-148, te vinden op www.kifid.nl.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is niet-bindend. Tegen deze uitspraak staat geen beroep open bij de Commissie van Beroep Kifid. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

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 Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 april 2022, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

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

Bijlage - Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden en wet- en regelgeving

Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden, het Burgerlijk Wetboek en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen

Algemene Voorwaarden voor een hypothecaire lening en hypotheek HQ Hypotheken

23. Aanpassing van de voorwaarden van de Lening

23.1 De Geldnemer kan bij het einde en voor het ingaan van een nieuwe Rentevastperiode de Geldverstrekker verzoeken op een in de Offerte of in enig ander Leningdocument bepaalde termijn het Verschuldigde en de executiewaarde van het Onderpand te laten vergelijken op kosten van de Geldnemer.

23.2 De executiewaarde van het Onderpand zal in dat geval worden bepaald door middel van een Taxatie van een met instemming van de Geldverstrekker en HQ Hypotheken benoemde taxateur. De Geldnemer is gehouden aan deze Taxatie medewerking te verlenen en aan de taxateur vrij toegang te verlenen tot het Onderpand.

23.3 Op grond van de vergelijking tussen het Verschuldigde en de getaxeerde executiewaarde van het Onderpand heeft de Geldverstrekker het recht de voor het Verschuldigde geldende Rente aan te passen, dan wel vervroegde aflossing van (een deel van) het Verschuldigde te verlangen.

23.4 De Geldverstrekker heeft de bevoegdheid eenzijdig de Rente en verdere bepalingen van de Lening te herzien - daaronder mede begrepen het opeisen van de Lening -, indien de Geldnemer het opeisbaar Verschuldigde niet volledig voldoet of enige andere verplichting onder een Leningdocument niet tijdig of behoorlijk nakomt, of bij het niet tijdig stellen, wijzigen - anders dan tengevolge van volledige betaling op de hoofdsom - beëindigen, afkoop, royement of verval van enige in verband met de Lening gesloten (gemengde) verzekering.

Burgerlijk Wetboek

Artikel 6:248

1. Een overeenkomst heeft niet alleen de door partijen overeengekomen rechtsgevolgen, maar ook die welke, naar de aard van de overeenkomst, uit de wet, de gewoonte of de eisen van redelijkheid en billijkheid voortvloeien.

2. Een tussen partijen als gevolg van de overeenkomst geldende regel is niet van toepassing, voor zover dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.

Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft

Artikel 59aa

1. Een aanbieder verstrekt een consument voorafgaand aan de totstandkoming van een overeenkomst inzake een hypothecair krediet met een variabele debetrentevoet, ten minste informatie over:

a. de componenten waaruit de variabele debetrentevoet is opgebouwd;

b. of deze componenten een vast of variabel bestanddeel vormen van de debetrentevoet; en

c. de risico's die verbonden zijn aan een variabele debetrentevoet.

2. Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gesteld met betrekking tot de door een aanbieder in de informatieverstrekking aan de consument te gebruiken aanduiding van de componenten waaruit de variabele debetrentevoet is opgebouwd.