Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2020-525
(mr. J.S.W. Holtrop, voorzitter en mr. E.H.C. Vos, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 4 maart 2020
Ingediend door	: Consument
Tegen	: AEGON Hypotheken B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak	: 22 juni 2020
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen

Samenvatting

Consument heeft in februari 2020 de verhoging van de WOZ-waarde van zijn woning per 1 januari 2019 doorgegeven aan de Bank. Aan de hand hiervan heeft de Bank vastgesteld dat de loan to value (de hoofdsom van de lening ten opzichte van de waarde van de woning) gedaald is en de Bank heeft de hypotheekrente verlaagd. Consument vindt dat de Bank deze aanpassing met terugwerkende kracht had moeten uitvoeren, per januari 2019. Hij vordert het verschil in hypotheekrente over deze periode. De Bank mag als contractspartij echter bepalen onder welke voorwaarden zij een geldlening verstrekt. Het beleid van de Bank is niet in strijd met de overeenkomst tussen partijen en ook niet met de wet of de redelijkheid en billijkheid. De vordering van Consument wordt afgewezen.

1. De procedure

1.1 De Commissie beslist op basis van haar Reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat hierbij om: 1) het klachtformulier van Consument; 2) de aanvullende stukken van Consument; 3) het verweerschrift van de Bank en 4) de repliek van Consument.

1.2 De Commissie is van oordeel dat dit geschil zich leent voor verkorte behandeling als bedoeld in artikel 32 van haar Reglement.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 In 2015 heeft Consument samen met zijn partner voor de financiering van hun woning een hypothecaire geldlening afgesloten bij de Bank. In februari 2020 heeft Consument de Bank op de hoogte gesteld van een verhoging van de waarde van de woning in het kader van de Waardering Onroerende Zaken per 1 januari 2019 (WOZ-waarde). Aan de hand van deze WOZ-waarde heeft de Bank vastgesteld dat de verhouding tussen de hoofdsom van de lening en de waarde van de woning <67,5% bedraagt.

Deze verhouding wordt de loan to value of LTV genoemd. Met ingang van 1 maart 2020 heeft de Bank de hypotheekrente van Consument aangepast aan de tariefklasse die hoort bij een LTV van <67,5%.

De klacht en vordering

2.2 Consument heeft zich erover beklaagd dat de Bank de tariefklasse niet met terugwerkende kracht aangepast heeft, maar pas vanaf het moment dat hij de Bank op de hoogte gebracht heeft van de WOZ-waarde. Aangezien de WOZ-waarde van 1 januari 2019 dateert, heeft Consument zich op het standpunt gesteld dat de tariefklasse per 16 januari 2019 aangepast zou moeten worden. Over de periode 16 januari 2019 tot en met 1 maart 2020 zou dit resulteren in een verschil van € 300,-. Consument vordert dat de Bank hem compenseert voor dit beperkte financiële belang, in de wetenschap dat het voor andere consumenten een significanter verschil kan betekenen. Verder vordert Consument de wettelijke rente over € 300,- vanaf 16 januari 2019.

Het verweer

2.3 De Bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van Consument. Voor zover relevant zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

3.1 Aan de Commissie is ter beoordeling voorgelegd of de Bank de tariefklasse met terugwerkende kracht moet aanpassen naar 16 januari 2019, in verband met de WOZ-waarde van 1 januari 2019. Zij komt tot de conclusie dat de Bank daar niet toe gehouden is en licht dit oordeel als volgt toe.

3.2 Vooropgesteld wordt dat Consument en de Bank niet overeengekomen zijn dat de Bank de tariefklasse aanpast als de LTV gedaald is naar een andere klasse. Er zijn op dit gebied dus geen afspraken waar Consument een beroep op kan doen. Verder kan de Bank als contractspartij zelf bepalen of en onder welke voorwaarden zij een overeenkomst met Consument aangaat. De aanpassing van de tariefklasse aan de hand van een gewijzigde LTV maakt onderdeel uit van deze voorwaarden en een financieel dienstverlener mag zelf bepalen hoe die aanpassing uitgevoerd wordt. Dit alles, mits zij daarmee binnen de grenzen van de wet en de normen van de redelijkheid en billijkheid blijft (zie bijvoorbeeld de eerdere uitspraak van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nummer 2019-504).

3.3 De Bank heeft toegelicht dat, hoewel er in de overeenkomst van Consument geen afspraken over het wijzigen van de tariefklasse zijn opgenomen, zij haar klanten al wel lange tijd de mogelijkheid biedt met behulp van een WOZ-waarde of gevalideerd taxatierapport aan te tonen dat de LTV gewijzigd is en dat de lening daardoor in een lagere tariefklasse valt. Sinds 1 juli 2019 controleert de Bank een keer per maand automatisch of de verhouding tussen de waarde van de woning en de hoogte van de hoofdsom resulteert in een andere tariefklasse. Met ingang van de eerste afschrijving nadat de Bank de gewijzigde woningwaarde ontvangen heeft, wordt de rente automatisch aangepast. Op de website vermeldt de Bank hierover:

*"**Is de waarde van uw woning gestegen dan kunt u ons verzoeken om de tariefklasse aan te passen***
Via ons aanvraagformulier (in het veld 'Heeft u nog een vraag of opmerking?') geeft u het verzoek tot verlaging van de tariefklasse aan ons door. U voegt de meest recente WOZ-beschikking, een uitdraai WOZ waardeloket of een gevalideerd taxatierapport toe aan dit verzoek. Wij beoordelen of u recht heeft op een lager rentetarief. Bij het aanpassen van de rente gaan wij uit van de datum dat het taxatierapport of de WOZ-beschikking door ons is ontvangen. Wij berekenen dit niet met terugwerkende kracht."

Volgens de Bank is het in de hypotheekmarkt gebruikelijk om uit te gaan van het moment waarop de documentatie over de waarde ontvangen is.

3.4 Het beleid van de Bank is niet in strijd met de wet. Consument heeft naar voren gebracht dat het logisch is om de rente aan te passen vanaf het moment dat de WOZ-waarde bekend is en dat het in het voordeel van de Bank is dat WOZ-waarden niet eerder bekend worden. De omstandigheden van het geval bieden echter onvoldoende aanknopingspunten voor een oordeel dat de Bank in strijd met de redelijkheid en billijkheid handelt door de tariefklasse aan te passen vanaf de eerste afschrijving na ontvangst van de nieuwe waarde. Een beroep van Consument op een uitspraak van Kifid met nummer 2019-665 gaat niet op, omdat die zaak niet vergelijkbaar is met de onderhavige zaak.

4. De beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is een niet-bindend advies, omdat deze beslissing is genomen in een verkorte procedure. Meer informatie hierover staat in artikel 32 van het Reglement, te vinden op de website van Kifid (www.kifid.nl/reglementen-en-statuten). 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.

Binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een verzoek indienen tot herstel van vergissingen in de uitspraak, zoals schrijffouten, een verkeerde naam/datum of rekenfouten. De beslissing van de Geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het Reglement Geschillencommissie Financiële Dienstverlening, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.