Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2022-0606

(mr. dr. D.P.C.M. Hellegers, voorzitter en mr. D.P. van Strien, secretaris)

Klacht ontvangen op	7 februari 2022
Ingediend door	mevrouw [naam 1] en de heer [naam 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	Munt Hypotheken B.V., gevestigd te Den Haag, verder te noemen Munt
Datum uitspraak	15 juli 2022
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

De consumenten stellen dat Munt voor iedere klant die in dezelfde risicoklasse valt, een zelfde risico-opslag moet berekenen. De commissie heeft overwogen dat de oorspronkelijke tariefklassenlijst onderdeel uitmaakt van de voorwaarden van de overeenkomst. Hiervan mag niet in het nadeel van de consumenten worden afgeweken. De overeenkomst die de consumenten met Munt hebben gesloten biedt geen grondslag om op de manier zoals de consumenten willen in hun voordeel van de oorspronkelijke tariefklassenlijst af te wijken.

1. 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 om: 1) het klachtformulier van de consumenten; 2) het verweerschrift van Munt; 3) de repliek van de consumenten en 4) de dupliek van Munt.

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 De consumenten en Munt hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 De consumenten zijn met ingang van 17 oktober 2019 een hypothecaire geldlening aangegaan bij Munt. Op deze geldlening zijn de 'Algemene Voorwaarden van uw Hypotheek' van toepassing (hierna: de voorwaarden). De consumenten hebben gekozen voor een rentevastperiode van 10 jaar.

Ten tijde van het aangaan van de geldlening hanteerde Munt de volgende risico-opslagenstructuur:

RENTEOVERZICHT					3 oktober 2019
		Marktwaarde			
Rentevasteperiode	NHG	t/m 60%	t/m 80%	t/m 90%	> 90%
Variabel	1,55%	1,57%	1,67%	1,77%	1,97%
5 jaar	1,30%	1,35%	1,45%	1,55%	1,75%
10 jaar	1,30%	1,35%	1,45%	1,55%	1,75%
15 jaar	1,59%	1,59%	1,69%	1,79%	1,89%
20 jaar	1,67%	1,68%	1,78%	1,88%	1,98%
25 jaar	1,95%	1,99%	2,09%	2,19%	2,29%
30 jaar	2,01%	2,10%	2,20%	2,30%	2,40%

2.2 Ten tijde van het aangaan van de geldlening was de hoogste risicoklasse van toepassing. De consumenten betaalden een rente van 1,75%. Na een verbouwing hebben zij hun woning opnieuw laten taxeren. In oktober 2021 hebben zij een risicoklasseverlaging aangevraagd. Zij vielen vanaf dat moment in de risicoklasse tot en met 80% en gingen een rente van 1,45% betalen.

2.3 Op het moment van aanvragen van de risicoklasseverlaging, hanteerde Munt de volgende risico-opslagenstructuur:

RENTEOVERZICHT					13 oktober 2021
		Marktwaarde			
Rentevasteperiode	NHG	t/m 60%	t/m 80%	t/m 90%	> 90%
Variabel	1,40%	1,47%	1,57%	1,67%	1,87%
5 jaar	1,00%	1,23%	1,23%	1,25%	1,36%
10 jaar	1,19%	1,34%	1,34%	1,34%	1,41%
15 jaar	1,42%	1,56%	1,66%	1,70%	1,77%
20 jaar	1,53%	1,58%	1,65%	1,71%	1,84%
25 jaar	1,61%	1,74%	1,79%	1,89%	2,01%
30 jaar	1,62%	1,77%	1,82%	1,89%	2,01%

2.4 Bij e-mail van 4 november 2021 hebben de consumenten Munt gevraagd waarom aan nieuwe klanten voor de risicoklasse tot en met 90% geen opslag meer in rekening werd gebracht, terwijl voor hen als bestaande klanten wel opslagen gelden. Zij hebben Munt daarbij verzocht om op hun geldlening een rente van 1,35% toe te passen, de rente waarin geen opslag meer verwerkt is. Munt heeft dit geweigerd.

2.5 In de voorwaarden staat met betrekking tot de renteberekening onder meer het volgende:

"10. Renteberekening

1) Het rentepercentage waartegen de Lening of het leningdeel wordt verstrekt, wordt vastgesteld op de dag van passeren van de Hypotheekakte. Deze rente is de laagste van de rente voor de Rentevastperiode die in het Hypotheekaanbod wordt weergegeven, en de rente voor Soortgelijke geldleningen van MUNT op de dag van passeren van de Hypotheekakte.

2) Het rentepercentage wordt per leningdeel bepaald en kan een rente-opslag bevatten in verband met de Bevoorschotting. Die opslag kan per leningdeel verschillend zijn. (…)

11. Rentevastperiode en renteherziening
(…)
4. Als het Onderpand in waarde is gestegen kan de rente-opslag, die verband houdt met de Bevoorschotting, komen te vervallen. De waardestijging moet door middel van een gevalideerd taxatierapport worden aangetoond. Als er voldoende is afgelost, vervalt de rente-opslag die verband houdt met de Bevoorschotting automatisch. Dat kan ook gedurende de Rentevasteperiode zijn. Aan het eind van elke maand wordt de Bevoorschotting opnieuw vastgesteld. Als de rente-opslag daardoor vervalt, wordt de rente vanaf de volgende maand aangepast.

2.6 In het door Munt op 9 september 2019 aan de consumenten uitgebrachte renteaanbod staat:
"*Rente na aflossen*
De rente die u betaalt, bepalen wij onder meer aan de hand van de hoogte van uw hypotheek en de marktwaarde van uw woning. Hoe meer u leent ten opzichte van de waarde van uw huis, des te groter is het risico. Voor dit risico rekenen wij een zogenaamde opslag. Deze opslag is al verwerkt in onze rentes. Als u voldoende aflost op uw hypotheek, passen wij de opslag automatisch aan naar een lagere opslag of wij laten de opslag zelfs vervallen. U betaalt daardoor over de looptijd gemeten veel minder rente. Dit zal in veel gevallen automatisch een flinke besparing opleveren. Op www.munthypotheken.nl/opslagen kunt u zien welke opslag voor u van toepassing is nadat u heeft afgelost. (…)"

De klacht en vordering

2.7 De consumenten stellen zich op het standpunt dat zij dezelfde risico-opslag moeten betalen als de klanten waarvoor Munt hetzelfde (Loan to Value of LTV) risico loopt. Omdat voor de risicoklasse tot en met 80% op het moment dat de consumenten de risicoklasseverlaging aanvroegen, geen opslag gold, zou dit tot gevolg hebben dat de consumenten een hypotheekrente van 1,35% betalen en niet van 1,45%. Voorafgaand aan de verbouwing hebben de consumenten bovendien teveel opslag betaald bij de risicoklasse > 90%. Voor hun hypothecaire geldlening gold een opslag van 0,4% terwijl ook deze opslag stapsgewijs is gedaald, tot 0,07%. De consumenten hebben berekend dat zij als gevolg daarvan ongeveer € 2.250,- schade hebben geleden.

2.8 De consumenten zijn een rentevastperiode van 10 jaar overeengekomen met een vaste rente van 1,35%. Munt is lagere risico-opslagen gaan hanteren en deze zouden ook voor de consumenten moeten gelden. Risico is risico, dus voor iedere klant moet dezelfde opslag gelden. Munt heeft niet uit kunnen leggen waarom zij vindt dat de consumenten een bepaalde risicostructuur zijn overeengekomen. Dit staat niet in de voorwaarden van Munt en ook niet in het hypotheekaanbod of de hypotheekakte. Een risico-opslag hoort bij risicoklassen en niet bij een rentevastperiode.

2.9 De consumenten beroepen zich op het normenkader bij de Dashboardmodule Risico-opslagen bij hypotheken van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Deze vindt het belangrijk dat de risico-opslag voor elke hypotheek aansluit bij het klantspecifieke risico en dat klanten met een gelijk risicoprofiel een gelijke risico-opslag betalen.

Het verweer

2.10 Munt 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 De commissie moet de vraag beantwoorden of de consumenten aanspraak kunnen maken op een hypotheekrente van 1,35%. De commissie is van oordeel dat dit niet het geval is en legt hieronder uit waarom.

De door partijen gesloten overeenkomst

3.2 De commissie stelt vast dat Munt aan de consumenten op 9 september 2019 een aanbod heeft gedaan voor een hypothecaire geldlening, dat de consumenten hebben aanvaard. Door acceptatie van het aanbod en ondertekening van de hypotheekakte is tussen partijen gelet op artikel 6:217 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek een rechtsgeldige overeenkomst van hypothecaire geldlening tot stand gekomen. De commissie stelt verder vast dat de consumenten met Munt voor alle leningdelen een rentevastperiode van tien jaar heeft afgesproken.

3.3 Verder is Munt met de consumenten overeengekomen dat de rente tijdens de rentevastperiode tussentijds gewijzigd kan worden, als de bevoorschotting en daarmee het Loan to Value (LTV) risico wijzigt. In het aanbod staat: "*Als u voldoende aflost op uw hypotheek, passen wij de opslag automatisch aan naar een lagere opslag of wij laten de opslag zelfs vervallen",* en in artikel 11 lid 4 van de voorwaarden staat: "*Als het Onderpand in waarde is gestegen kan de rente-opslag, die verband houdt met de Bevoorschotting, komen te vervallen.*" Als de woning voldoende in waarde is gestegen of als er voldoende is afgelost, past Munt de risicoklasse van de geldlening aan.

3.4 In artikel 10 lid 1 van de voorwaarden staat dat het rentepercentage waartegen een lening(deel) wordt verstrekt, wordt vastgelegd op de dag van passeren van de hypotheekakte. In artikel 10 lid 2 van de voorwaarden staat dat het rentepercentage een opslag kan bevatten in verband met de bevoorschotting. De commissie overweegt dat uit deze twee bepalingen, in onderlinge samenhang gelezen, blijkt dat de opslag onderdeel uitmaakt van de rente die op de dag van het passeren van de hypotheekakte wordt vastgelegd, of overeengekomen. In het hypotheekaanbod staat een vergelijkbare passage (zie nummer 2.6). De rente die op de dag van passeren voor de hypotheekakte is vastgelegd is dan ook 1,75% en niet 1,35%, zoals de consumenten betogen.

3.5 Uit het hypotheekaanbod blijkt ten slotte dat sprake is van een opslagenstructuur: "*Hoe meer u leent ten opzichte van de waarde van uw huis, des te groter is het risico. Voor dit risico rekenen wij een zogenaamde opslag. Deze opslag is al verwerkt in onze rentes. Als u voldoende aflost op uw hypotheek, passen wij de opslag automatisch aan naar een lagere opslag of wij laten de opslag zelfs vervallen.*" Munt heeft naar haar website verwezen, waarop de klant kan zien welke opslag van toepassing is nadat hij heeft afgelost. Munt heeft toegelicht dat de in deze passage opgenomen link naar een pagina leidt waar informatie wordt gegeven over automatische rentedaling als gevolg van aflossingen. Via deze pagina kan de klant doorklikken naar de actuele rentetarieven, inclusief opslagen. Munt stelt dat als de consumenten dit bij de totstandkoming van de overeenkomst hadden gedaan, zij waren uitgekomen bij het renteoverzicht van 3 oktober 2019. Omdat de actuele rentes wijzigen, zijn de voor de consumenten toepasselijke opslagen nog beschikbaar in een rente-archief. Hiermee staat naar het oordeel van de commissie vast dat de oorspronkelijke tariefklassenlijst ook onderdeel uitmaakt van de voorwaarden van de overeenkomst. De Geschillencommissie heeft in een eerdere uitspraak overwogen dat hiervan dan ook niet in het nadeel van een consument mag worden afgeweken.[1]

3.6 De consumenten betogen dat Munt in hun voordeel van de oorspronkelijke tarief-klassenlijst moet afwijken, als Munt – in dit geval in oktober 2021, toen de consumenten een risicoklasseverlaging aanvroegen – lagere risico-opslagen gaat hanteren voor bepaalde risicoklassen. Voor klanten die hetzelfde risico voor Munt vertegenwoordigen, zou niet alleen dezelfde risicoklasse moeten gelden, maar moet ook een zelfde risico-opslag worden berekend, zo stellen de consumenten. Deze regel mag daarbij niet in het nadeel van de klant worden uitgelegd. Zou Munt weer hogere risico-opslagen gaan hanteren, dan mag zij dit niet doen voor reeds bestaande klanten, maar alleen voor nieuwe klanten. De commissie is van oordeel dat Munt op grond van de overeenkomst die zij met de consumenten heeft gesloten, hiertoe niet kan worden verplicht. Munt heeft beleidsvrijheid bij het vaststellen van de rentetarieven die zij haar klanten aanbiedt en van de tariefklassen die zij daarbij hanteert. Daarbij is Munt weliswaar gebonden aan de grenzen die de wet, de overeenkomst en de maatstaven van redelijkheid en billijkheid stellen, maar deze zijn naar het oordeel van de commissie niet overschreden.[2]

3.7 De consumenten hebben zich ten slotte beroepen op het normenkader bij de Dashboardmodule Risico-opslagen bij hypotheken van de AFM. Dit beroep kan haar niet baten nu dit normenkader ziet op de mogelijkheid van migratie tussen risico-klassen en niet van het gelijktrekken van de voor deze risicoklassen geldende risico-opslagen.

[1] Zie hiervoor GC Kifid 2021-0691
[2] Zie hiervoor onder meer GC Kifid 2020-664

3.8 De commissie verklaart de klacht daarom ongegrond en zal dan ook overgaan tot afwijzing van de vorderingen van de consument.

4. De beslissing

De commissie wijst de vorderingen af.

Deze uitspraak is een bindend advies. Tegen deze uitspraak kunt u beroep instellen bij de Commissie van Beroep Kifid als wordt voldaan aan de vereisten van regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2022, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten. In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot 6 weken na de dag van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen 2 weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout. De beslissing van de geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 1 maand na de verzenddatum van de uitspraak een schriftelijk verzoek indienen om de uitspraak aan te vullen als u vindt dat de geschillencommissie niet heeft beslist over alle onderdelen van uw vordering. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de geschillencommissie in haar uitspraak niet uitdrukkelijk al uw argumenten, ter onderbouwing van uw vordering, heeft behandeld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het reglement van de geschillencommissie vanaf 1 april 2017, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

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