Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2020-664
(mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mr. R.E. van Lambalgen, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 2 september 2019
Ingediend door	: Consument
Tegen	: Nationale-Nederlanden Bank N.V., gevestigd te Den Haag, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak	: 14 augustus 2020
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies

Samenvatting

Consument heeft in 2016 een hypothecaire geldlening bij de Bank afgesloten ten behoeve van de financiering van een nieuwbouwwoning. De geldlening is door de Bank ingedeeld in tariefklasse 'tot en met 90% marktwaarde', waarvoor geen risico-opslag geldt. De Bank heeft in juli 2019 nieuwe tariefklassen ingevoerd. Door de nieuwe indeling valt de hypothecaire geldlening van Consument in de tariefklasse '>90-100%'. In deze nieuwe tariefklasse geldt een risico-opslag van 0,35%. Aangezien toepassing van deze opslag niet in het voordeel zou zijn voor Consument, handhaaft de Bank de huidige opslag van 0% voor de resterende rentevastperiode. Consument wil graag dat de Bank voor de resterende rentevastperiode een risico-opslag van 0,35% toepast *binnen* zijn huidige hypotheekrente van 2,8% (zodat hij – als de geldlening in een lagere tariefklasse valt – aanspraak kan maken op een verlaging van de risico-opslag). De Commissie oordeelt dat de Bank hiertoe niet gehouden kan worden. De vordering van Consument wordt daarom afgewezen.

1. De procedure

1.1 De Commissie beslist met inachtneming van haar Reglement en op basis van de stukken die beide partijen in deze procedure hebben ingebracht. Het gaat hier om: 1) het klachtformulier van Consument; 2) het verweerschrift van de Bank; en 3) de repliek van Consument.

1.2 De Commissie is van oordeel dat dit geschil zich leent voor een verkorte behandeling als bedoeld in artikel 32 van haar Reglement. De uitspraak is daardoor niet-bindend.

2. Het geschil tussen partijen

Wat is er gebeurd?

2.1 In september 2016 heeft Consument een hypothecaire geldlening afgesloten bij de Bank ten behoeve van de financiering van een nieuwbouwwoning.

2.2 In de (aan deze geldlening ten grondslag liggende) offerte is onder meer het volgende opgenomen:

> **2.1 Annuïteiten Hypotheek**
> Bij uw Annuïteiten Hypotheek betaalt u elke maand een bedrag voor rente en aflossing. Aan het einde van de looptijd heeft u dit leningdeel helemaal afgelost.
>
> Uw wensen

Lening	Looptijd	Rentevastperiode
€ 287.095,00	30 jaar	20 jaar

> **Wat wij u bieden**

Uw rentepercentage tijdens de eerste 20 jaar	Per jaar
Rente volgens de tariefklasse 'tot en met 90 % marktwaarde'	3,00 %
Korting: Annuïteiten Hypotheek	- 0,20 %
Totaal	**2,80 %**

(…)

> **3.3 De tariefklasse voor uw rente**
> U leent geld voor een nieuwbouwwoning en daarom valt u tijdens de eerste rentevastperiode in de tariefklasse 'tot en met 90% marktwaarde'.
> De tariefklasse wordt bij elke nieuwe rentevastperiode opnieuw vastgesteld. We beschouwen uw woning na de eerste rentevastperiode niet meer als nieuwbouwwoning. Het is mogelijk dat u daardoor in een andere tariefklasse valt.
>
> Meer informatie over de tariefklassen vindt u op nn.nl.

2.3 Verderop in de offerte staat nog het volgende vermeld:

> **Waar u op moet letten**
> Uw lening van € 287.095,00 is hoger dan 90% van de marktwaarde van het woonhuis van € 256.050,00. Hierdoor loopt u extra risico dat u te maken krijgt met een restschuld. Dit kan betekenen dat de verkoop van uw woonhuis straks niet voldoende oplevert om de lening af te lossen.

2.4 Tot 27 juli 2019 hanteerde de Bank drie tariefklassen, waarbij een hypothecaire geldlening voor een nieuwbouwwoning automatisch werd ingedeeld in de tariefklasse 'tot en met 90% marktwaarde':

Tariefklasse	***Risico-opslag***
NHG (Nationale Hypotheek Garantie)	*0,00%*
Tot en met 90% marktwaarde	*0,00%*
Meer dan 90% marktwaarde	*0,20%*

2.5 Met ingang van 27 juli 2019 heeft de Bank nieuwe tariefklassen ingevoerd. Daarbij zijn alle hypotheken die de Bank in portefeuille heeft, ingedeeld in één van de nieuwe tariefklassen. De Bank heeft er echter voor gezorgd dat de rentetarieven alleen lager en niet hoger kunnen worden. De gewijzigde indeling van de tariefklasse kan dus niet nadelig zijn voor cliënten van de Bank.

2.6 Consument vindt dat hij op grond van de nieuwe tariefklasse-indeling in aanmerking zou moeten kunnen komen voor een lagere risico-opslag en dus een lagere rente. De Bank heeft daarop aangegeven dat Consument al de laagst mogelijke opslag heeft (namelijk 0%) en dat Consument daarom niet in aanmerking kan komen voor een verlaging. Consument is het hier niet mee eens en heeft zijn klacht aan Kifid voorgelegd.

Vordering van Consument

2.7 In de eerste plaats vordert Consument dat de Bank de toepasselijke rente voor de resterende rentevastperiode verlaagt van 2,8% naar 2,55%. Op grond van de nieuwe tariefklasse-indeling dient de Bank een risico-opslag van 0,35% toe te passen binnen de hypotheekrente van 2,8%. Vervolgens kan Consument op basis van een WOZ-waarde/maatwerktaxatie aantonen dat de schuld/marktwaardeverhouding thans 59% is. De risico-opslag in die klasse is 0,10%. Door deze verlaging van de schuld/marktwaarde-verhouding heeft Consument recht op een verlaging van zijn risico-opslag met 0,25% (namelijk 0,35 - 0,10) en daarmee recht op een hypotheekrente van (2,8% - 0,25% =) 2,55% voor de resterende rentevastperiode. Consument onderbouwt deze berekening met het volgende overzicht:

Situatie hypotheek bij afsluiten	
Woningwaarde:	284.500 EUR stichtingskosten
Hypothecaire schuld:	287.095 EUR
Feitelijke tariefklasse	287.095/284.500 = 101% (0,6% risico-opslag)
Toegepaste nieuwbouw tariefklasse	> 90% t/m 100% woning
Risico-opslag	0,35%

Huidige situatie hypotheek	
Woningwaarde:	450.000 – 500.000 EUR
Hypothecaire schuld:	269.004 EUR
Feitelijke tariefklasse	269.004/450.000 = 59%
Toegepaste tariefklasse	> 90% t/m 100% woning
Toegepaste risico-opslag	0,35% - 2,8% hypotheekrente
Herziening risico-opslag	0,10% - 2,55% hypotheekrente

2.8 De stelling van de Bank dat Consument al de laagst mogelijke opslag (0%) heeft, staat haaks op de eerdere correspondentie.

In de offerte (zie overweging 2.3) is namelijk expliciet benoemd dat de lening van € 287.095,- hoger is dan 90% van de marktwaarde van het woonhuis van € 256.050,-. Ook uit het volgende overzicht op mijn.nn blijkt dat de geldlening in de tariefklasse '>90 t/m 100%' is ingedeeld:



2.9 Tot slot wijst Consument in dit verband op het eensporig rentebeleid. Volgens Consument mag het niet zo zijn dat nieuwe klanten wél gebruik kunnen maken van de nieuwe tariefstructuur en bestaande klanten niet. Als bij nieuwe klanten de risico-opslag wel kan dalen bij een verlaging van de schuld/marktwaardeverhouding, dan moet dit voor bestaande klanten – en dus Consument – ook mogelijk zijn.

2.10 In de tweede plaats vordert Consument vernietiging van de overeenkomst. Hieraan legt Consument ten grondslag dat de Bank haar informatieplicht heeft geschonden en dat de Bank een oneerlijke/misleidende handelspraktijk heeft verricht (in de zin van artikel 6:193b en 6:193c van het Burgerlijk Wetboek). In geen enkele correspondentie is namelijk vastgelegd dat er geen risico-opslag wordt toegepast op de hypothecaire geldlening van Consument. Belangrijke informatie is dus bewust weggelaten. Consument wenst daarom de overeenkomst van geldlening te vernietigen (wat erop neerkomt dat hij de hypothecaire geldlening kan oversluiten zonder dat de Bank daarvoor een vergoeding in rekening brengt).

Verweer van de Bank

2.11 De Bank heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

De eerste vordering

3.1 De eerste vraag waar de Commissie zich over zal buigen, is of Consument aanspraak kan maken op een verlaging van de risico-opslag.

3.2 Consument wil graag dat de Bank voor de resterende rentevastperiode een risico-opslag van 0,35% toepast *binnen* zijn hypotheekrente van 2,8% (zodat hij – als de geldlening in een lagere tariefklasse valt – aanspraak kan maken op een verlaging van de risico-opslag). De Bank heeft aangegeven dat de opslag van 0,35% *bovenop* de rente van 2,8% zou komen. Dit zou echter niet in het voordeel zijn van Consument en daarom houdt Consument gedurende de rentevastperiode zijn huidige risico-opslag van 0%. Verder heeft de Bank aangegeven dat de risico-opslag niet verder verlaagd kan worden, omdat Consument nu al de laagst mogelijke risico-opslag heeft.

3.3 De Commissie oordeelt dat de Bank niet gehouden kan worden om de risico-opslag van 0,35% – die eigenlijk bovenop de 2,8% zou moeten komen – binnen de 2,8% toe te passen. Voor dit oordeel is van belang dat de Bank beleidsvrijheid heeft bij het vaststellen van de rentetarieven die zij haar klanten aanbiedt, alsmede van de tariefklassen die zij daarbij hanteert. De Bank is wel gebonden aan de grenzen die de wet, de overeenkomst en de maatstaven van redelijkheid en billijkheid daaraan stellen. Naar het oordeel van de Commissie zijn deze grenzen niet overschreden.

3.4 De argumenten van Consument kunnen niet tot een ander oordeel leiden. Ten eerste voert Consument aan dat uit de correspondentie duidelijk blijkt dat de tariefklasse 'meer dan 90% marktwaarde' is toegepast op zijn geldlening. Consument wijst daarbij op een passage uit de offerte (zie overweging 2.3). De Commissie overweegt dat uit die passage blijkt dat de geldlening hoger is dan 90% van de marktwaarde van de woning. Normaal gesproken zou dat betekenen dat de geldlening in de klasse 'boven de 90% van de marktwaarde' valt. In dit geval is er echter een bijzonderheid: de geldlening is namelijk voor een nieuwbouwwoning. De Bank had destijds het beleid om in dat geval de geldlening tijdens de eerste rentevastperiode in de tariefklasse 'tot en met 90% van de marktwaarde' onder te brengen (ook als de daadwerkelijke verhouding tussen de geldlening en marktwaarde meer dan 90% was). Uit de offerte blijkt overigens ook duidelijk dat de geldlening is ingedeeld in de tariefklasse 'tot en met 90% van de marktwaarde' (zie overweging 2.2). Verder wijst Consument op het overzicht op mijn.nn. Naar het oordeel van de Commissie blijkt daaruit dat dat de geldlening thans in de tariefklasse '>90 t/m 100%' is ingedeeld. Maar daaruit volgt nog niet dat het rentepercentage van 2,8% een risico-opslag bevat of zou moeten bevatten.

3.5 Ten tweede stelt Consument dat het beleid van de Bank in strijd is met het eensporig rentebeleid. Volgens Consument mag het niet zo zijn dat nieuwe klanten wél gebruik kunnen maken van de nieuwe tariefstructuur en bestaande klanten niet. De Commissie overweegt als volgt. Het eensporig rentebeleid is neergelegd in artikel 81a Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (BGfo). Dit artikel luidt als volgt:

Een aanbieder van een hypothecair krediet offreert voor een consument die voornemens is een overeenkomst inzake een hypothecair krediet aan te gaan dezelfde debetrentevoet bij dezelfde rentevastperiode als voor een consument aan wie op dat moment een aanbod wordt gedaan voor de komende rentevastperiode bij een vergelijkbaar risicoprofiel.

Hieruit blijkt dat de Bank nieuwe klanten (met een vergelijkbaar risicoprofiel als bestaande klanten) hetzelfde aanbod moet doen als bestaande klanten voor de *komende* rentevastperiode. Met de nadruk op 'komende'. Dus nog los van feit dat onmiddellijke toepassing van de nieuwe tariefstructuur niet voordelig zou zijn voor Consument (aangezien dit zou betekenen dat Consument een risico-opslag zou moeten betalen bovenop de 2,8%) volgt uit artikel 81a BGfo geen verplichting voor de Bank om de nieuwe tariefstructuur nu al - dus gedurende de overeengekomen rentevastperiode - toe te passen op de geldlening van Consument.

3.6 Kortom: voor de resterende rentevastperiode kan Consument geen aanspraak maken op een verlaging van de risico-opslag. De eerste vordering van Consument moet daarom worden afgewezen.

De tweede vordering

3.7 De tweede vraag die in dit geschil aan de orde is, is of de Bank haar informatieplicht heeft geschonden dan wel een oneerlijke/misleidende handelspraktijk heeft verricht – en of de overeenkomst daardoor vernietigd moet worden.

3.8 Voor de volledigheid merkt de Commissie op dat schending van een informatieplicht op zichzelf niet tot vernietiging van de overeenkomst kan leiden (maar alleen als het een wilsgebrek, zoals bedrog, oplevert). Een oneerlijke handelspraktijk kan wel tot vernietiging leiden. In artikel 6:193j lid 3 BW is namelijk bepaald dat een overeenkomst die als gevolg van een oneerlijke handelspraktijk tot stand is gekomen, vernietigbaar is.

3.9 Verder is van belang dat op de Bank geen verplichting rust om te informeren over de opbouw van een vast rentetarief. Op 1 januari 2013 is in artikel 59aa BGfo een verplichting opgenomen consumenten te informeren over de opbouw van *variabele* rentepercentages. Deze verplichting geldt niet wanneer sprake is van een *vaste* rente.

Aangezien de hypothecaire geldlening van Consument een vaste rente kent, was de Bank niet verplicht om Consument nader te informeren over de componenten waaruit die vaste rente is opgebouwd. Zie ook Geschillencommissie Kifid nr. 2019-1060.

3.10 De Commissie stelt verder vast dat uit (de in overweging 2.2 geciteerde passage uit) de offerte duidelijk blijkt dat de geldlening is ingedeeld in de tariefklasse 'tot en met 90% van de marktwaarde' en dat de tariefklasse pas zal wijzigen aan het einde van de eerste rentevastperiode. Voor een nadere uitleg over de tariefklassen wordt verwezen naar de website van de Bank. Uit de op die website gepubliceerde tariefklassen, die nog altijd zijn te raadplegen, blijkt dat alleen een risico-opslag in rekening werd gebracht voor geldleningen 'boven 90% van de marktwaarde'. De Commissie overweegt dat het op de weg van Consument had gelegen deze informatie op de website te bekijken. Dit alles maakt dat er geen sprake is van een oneerlijke of misleidende handelspraktijk. Er is dan ook geen grond om de overeenkomst van geldlening te vernietigen.

3.11 Dit betekent dat ook de tweede vordering van Consument moet worden afgewezen.

4. De beslissing

De Commissie wijst de vorderingen 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.