Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2024-0529

(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. R.G. de Kruif, secretaris)

Datum uitspraak	24 juni 2024
Klacht van	De consument
Tegen	ABN AMRO Bank N.V., handelend onder de naam Florius, gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

Hypothecaire geldlening. Aanpassing risico-klasse hypotheekrente. Bij de oorspronkelijke overeenkomst bestond de mogelijkheid tot het tussentijds aanpassen van de risico-opslag niet. De bank heeft deze mogelijkheid na de overgang naar de bank in 2017 geïntroduceerd. Het was vervolgens aan de consument om een verzoek te doen om de risico-klasse aan te passen en aan te tonen dat sprake was van een gestegen woningwaarde. De WOZ-beschikking die de consument begin 2021 bij de bank heeft ingediend was bedoeld om te kijken of een verhoging van de hypothecaire geldlening mogelijk was. Er was daarbij geen verzoek, volgens de procedure van de bank, gedaan om de risico-klasse aan te passen. De vordering wordt 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 consument; 2) de aanvullende stukken van de consument; 3) het verweerschrift van de bank; 4) de repliek van de consument en 5) de dupliek van de bank.

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 consument 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 consument heeft bij (een rechtsvoorganger van) de bank in 2001 een hypothecaire geldlening afgesloten van € 476.469,23. Op de overeenkomst zijn de Algemene Voorwaarden onder hypothecair verband van Amev Praktijkvoorziening N.V. 1991 van toepassing.

2.2 De hypothecaire geldlening bestond uit twee delen, te weten een aflossingsvrij leningdeel van € 368.387,23 en een levendeel van € 108.082,-. Volgens de bank stond daarbij in de systemen van de bank een onderpandswaarde van € 560.552,04 (marktwaarde) vermeld.

2.3 In maart 2007 heeft de bank een renteherzieningsvoorstel uitgebracht. De consument heeft daarbij gekozen voor een rente van 4,7% met een rentevaste periode van 20 jaar. De risico-opslag bedroeg 0,4% en is tot en met medio 2023 ongewijzigd gebleven.

2.4 In 2008 is de hypothecaire geldlening met € 400.000,- verhoogd. De getaxeerde executiewaarde van de woning bedroeg op dat moment € 925.000,-.

2.5 In februari 2017 heeft de bank een brief gestuurd waarin de consument is geïnformeerd over de overgang (van de rechtsvoorganger) naar Florius (de bank). Op 8 augustus 2018 heeft de bank een brief aan de consument gestuurd waarin zij de consument heeft bericht over de mogelijkheid om de risico-opslag te wijzigen. Daarin stond het volgende:

Kan uw hypotheek naar een lagere risicoklasse?
De risico-opslag is bepaald op het moment dat u uw lening afsloot. Inmiddels kan uw situatie gewijzigd zijn. Bijvoorbeeld als de waarde van uw huis is gestegen of als u een deel van uw hypotheek heeft afgelost. Hierdoor kan de verhouding tussen de hoogte van uw hypotheek en de waarde van uw huis veranderd zijn. Wij willen graag met u bekijken of uw hypotheek in een lagere risicoklasse kan komen te vallen.

Wat moet u doen?
Optie 1: Uw woningwaarde is gestegen
U geeft op basis van een actuele WOZ-verklaring, een recent taxatierapport of een Calcasa waardebepaling door wat de actuele waarde is van uw woning. Dit kunt u doorgeven via mijnFlorius. Uw taxatierapport of Calcasa waardebepaling mag niet ouder zijn dan 6 maanden.

(...)

Hoe geeft u optie 1 en/of optie 2 aan ons door?
1. Ga naar **florius.nl/mijnFlorius.**
2. Kies voor submenu 'zelf regelen', kies vervolgens voor 'rente aanpassen' en daarna 'risico-opslag aanpassen'.
3. Vul daar uw huidige woningwaarde in en bekijk de samenvatting.
4. Kies voor 'verder' en print het PDF document uit. Stuur dit samen met de recente waardebepaling naar: Florius, Postbus 1700, 3800 BS Amersfoort.

2.6 In 2021 heeft de consument een WOZ-beschikking bij de bank ingediend in verband met een gewenste verhoging van de hypothecaire geldlening. De verhoging heeft niet plaatsgevonden.

2.7 Op 7 augustus 2023 heeft de consument contact opgenomen met de bank over de risico-klasse van zijn hypotheek en de bij de bank bekende waarde van de woning. De bank heeft toen de risico-opslag per 1 november 2023 verlaagd.

2.8 De consument heeft vervolgens bij de bank geklaagd dat de bank de risico-opslag in de hypotheekrente al eerder had kunnen aanpassen. Dit heeft geleid tot zijn klacht bij Kifid.

De klacht en vordering

2.9 De consument klaagt dat de bank ten onrechte sinds 2008 een risico-opslag heeft berekend over (een deel van) zijn geldlening. Bij het deel van de verhoging in 2008 van de geldlening, met € 400.000,-, zat geen risico-opslag in de hypotheekrente. Volgens de consument had daarom ook de risico-opslag in de rente van de oorspronkelijke geldlening, van € 467.000,-, in 2008 moeten komen te vervallen. Volgens hem is het onterecht dat de bank voor hetzelfde pand twee verschillende waarden heeft gehanteerd. De bank had dat zelf kunnen controleren en moeten aanpassen. Ook in 2017 bij de overgang naar Florius had de bank een controle kunnen uitvoeren. De consument acht het niet terecht dat hij zelf zou hebben moeten aangeven of hij een renteverlaging wil doorvoeren. Hij acht de bank gehouden de risico-opslag met terugwerkende kracht vanaf 2008, maar in elk geval vanaf 2017, aan te passen en het verschil aan hem terug te betalen. De consument heeft zijn schade begroot op € 5.600,- en vordert daarnaast wettelijke rente over een bedrag van € 112,- vanaf 26 september 2008.

Het verweer

2.10 De bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Waar gaat het om?

3.1 De commissie ziet zich gesteld voor de vraag of de bank ten onrechte over een bepaalde periode een risico-opslag heeft toegepast in de hypotheekrente die de consument heeft moeten betalen voor zijn in 2001 afgesloten geldlening van € 467.000,-.

Wat is overeengekomen?

3.2 De consument heeft de (eerste) geldlening in 2001 afgesloten bij een rechtsvoorganger van de bank. Uit de voorwaarden die daarop van toepassing zijn (zie 2.1) blijkt niet dat de risico-opslag zoals die bij aanvang was bepaald, gedurende de looptijd van de geldlening kon worden aangepast bij een tussentijdse wijziging (stijging) van de woningwaarde.

Met andere woorden het rentepercentage staat vast gedurende de overeengekomen rentevaste periode.[1] In het geval van de consument is in 2007 een rente van 4,7% per jaar voor een periode van 20 jaar voor de hypothecaire geldlening overeengekomen. Een aanpassing van de woningwaarde in 2008 maakt daarbij geen verschil, omdat de bank op dat moment niet gehouden was om de rente voor dat deel van de geldlening aan te passen. De nieuwe (extra) in 2008 afgesloten geldlening is voorts tegen de op dat moment geldende rentetarieven en voorwaarden van de bank afgesloten.

Vanaf wanneer was het mogelijk om de risico-klasse aan te laten passen?

3.3 De bank heeft bij brief van 8 augustus 2018 de consument geïnformeerd over de mogelijkheid dat de hypotheekrente tussentijds kan worden verlaagd als sprake is van een risico-opslag en de (gestegen) woningwaarde aanleiding geeft om de risicoklasse te verlagen, of doordat inmiddels een deel van de lening is afgelost. Daarin stond ook dat de (gestegen) woningwaarde kon worden aangetoond door middel van een actuele WOZ-verklaring, een recent taxatierapport of een Calcasa waardebepaling. Het initiatief om op basis van een actuele waardebepaling de woningwaarde bij de bank bekend te maken, lag dus bij de consument. Naar het oordeel van de commissie is dat niet onredelijk en gaat de zorgplicht van de bank als hypotheekaanbieder niet zover dat zij zelf, bijvoorbeeld aan de hand van een (niet actuele) taxatie uit 2008, moest onderzoeken of de hypotheekrente in het geval van de consument kon worden aangepast.

3.4 De consument heeft begin 2021 een WOZ-beschikking ingediend bij de bank om te kijken of een verhoging van de hypothecaire geldlening mogelijk was. Deze verhoging is op dat moment echter niet doorgegaan. Hoewel gesteld kan worden dat de bank daarmee is geïnformeerd over de actuele woningwaarde, is niet gesteld of gebleken dat de consument daarbij (ook) het verzoek heeft gedaan om de risico-opslag aan te laten passen of dat daar op dat moment door hem met de bank over is gesproken. Uit de brief van 8 augustus 2018 van de bank volgt voorts dat daarvoor bepaalde stappen moesten worden doorlopen, zoals inloggen via de website van de bank en daar te kiezen voor het aanpassen van (de rente en) de risico-opslag (zie 2.5). De consument heeft deze stappen kennelijk niet doorlopen.

3.5 Volgens de bank had – als daarom was verzocht – op basis van de begin 2021 ingediende WOZ-beschikking de risico-opslag per 1 mei 2021 met 0,3% verlaagd kunnen worden. Voor zover de bank in de klachtprocedure heeft aangeboden om de consument (coulance halve) te compenseren voor de hogere risico-opslag die is betaald over de periode vanaf 1 mei 2021 tot 1 oktober 2023, geldt dat de bank daartoe niet kan worden verplicht. De commissie gaat er echter van uit dat de bank haar voorstel in dit geval wel gestand wil doen.

[1] Vergelijk ook CvB Kifid 2023-0023, overweging 5.4; uitspraken van Kifid zijn te vinden op www.kifid.nl/uitspraken.

Mede gelet op het feit dat de bank de consument al eerder heeft geschreven dat zij vanuit haar dienstverlening het aanpassen van de woningwaarde (in 2021) wel had kunnen aanbieden nadat duidelijk was geworden dat de aanpassing (verhoging) van de hypothecaire geldlening geen doorgang zou vinden.

Wat is de conclusie?

3.6 De conclusie is dat bij de oorspronkelijke overeenkomst de mogelijkheid tot het tussentijds aanpassen van de risico-opslag niet bestond. De bank heeft deze mogelijkheid na de overgang naar de bank in 2017 wel geïntroduceerd. Het was aan de consument om aan te tonen dat bijvoorbeeld sprake was van een gestegen woningwaarde en niet aan de bank om dat zelf te onderzoeken. In 2021 heeft de consument een WOZ-beschikking opgestuurd in verband met een verzoek (of onderzoek naar) een mogelijke verhoging van de geldlening. Niet gesteld of gebleken is dat daarbij (ook) is verzocht om de risico-klasse aan te passen. De vordering van de consument moet daarom afgewezen.

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 oktober 2023, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

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