Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2023-0657

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

Datum uitspraak	23 augustus 2023
Klacht van	de heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	Nationale-Nederlanden Bank N.V., gevestigd te Den Haag, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

Uitleg overeenkomst. De consumenten en de bank verschillen van mening over hoe de overeenkomst moet worden uitgelegd. De consumenten stellen dat deze zo moet worden uitgelegd dat de tariefklasse 81 – 90% behorende bij de tarieven voor nieuwbouwwoningen moet worden toegepast. De bank heeft dit betwist. Naar het oordeel van de commissie moet de uitleg van de bank worden gevolgd en heeft de bank dus het juiste tarief toegepast. De vordering wordt daarom 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; 2) de aanvullende stukken van de consumenten; 3) het verweerschrift van de bank; 4) de repliek van de consumenten 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 consumenten en de bank 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 Op 11 mei 2022 hebben de consumenten via hun adviseur een hypotheekaanvraag gedaan bij de bank.

2.2 Op 18 augustus 2022 heeft de bank vervolgens een hypotheekofferte uitgebracht. In deze offerte staat het volgende vermeld:

"

(…) 1. Wat zijn uw wensen?

	Lening	*Looptijd*	*Rentevaste periode*
Aflossingsvrije Hypotheek	*€ 145.000,00*	*30 jaar*	*15 jaar*
Annuïteiten Hypotheek	*€ 279.904,00*	*30 jaar*	*20 jaar*
Annuïteiten Hypotheek	*€ 183.800,00*	*22 jaar en 10 maanden*	*20 jaar*
Aflossingsvrije Hypotheek	*€ 165.296,00*	*30 jaar*	*10 jaar*
Annuïteiten Hypotheek	*€ 25.000,00*	*30 jaar*	*10 jaar*
Totaal	***€ 799.000,00***		

(…) 2. Wat bieden wij u?

(…)

Aflossingsvrije Hypotheek 3,65% per jaar
Annuïteiten Hypotheek 3,58% per jaar
Annuïteiten Hypotheek 3,58% per jaar
Aflossingsvrije Hypotheek 3,24% per jaar
Annuïteiten Hypotheek 3,09% per jaar

De rentepercentages zijn gebaseerd op de tariefklasse 'meer dan 90% tot en met 100% marktwaarde'. Hierbij zijn we uitgegaan van een woningwaarde van € 799.750,00.
Dit zijn de percentages tijdens de eerste rentevaste periode.

(…)

Risico-opslag tariefklasse 'meer dan 90% tot en met 100% marktwaarde' 0,30 %

(…)

U heeft gekozen voor een Nieuwbouwhypotheek. Daarom betaalt u tijdens de eerste rentevaste periode de rente die hoort bij één tariefklasse lager dan de tariefklasse van uw hypotheek bij aanvang. Het rentepercentage is daarom gebaseerd op de tariefklasse meer dan 90% tot en met 100% marktwaarde.

2.3 Op 23 augustus 2022 hebben de consumenten de offerte ondertekend.

2.4 Op 10 november 2022 is de hypotheekakte gepasseerd.

De klacht en vordering

2.5 De consumenten vorderen dat met terugwerkende kracht de rente op hun hypothecaire geldlening met 0,05% verlaagd.

2.6 De consumenten leggen hieraan ten grondslag dat zij gelet op de hypotheekofferte tijdens de eerste rentevaste periode de rente zouden gaan betalen die hoort bij één tariefklasse lager dan de tariefklasse van hun hypotheek bij aanvang, omdat het om een nieuwbouwwoning gaat. De consumenten zijn van mening dat zij echter het rentepercentage betalen dat hoort bij hun tariefklasse, zodat de bank een onjuist rentepercentage toepast.

Het verweer

2.7 De bank 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 vraag die voorligt is of de bank de juiste tariefklasse heeft toegepast op de hypothecaire geldlening van de consumenten. Naar het oordeel van de commissie is dit het geval. Dit zal hieronder worden toegelicht.

Juridisch kader

3.2 Partijen verschillen van mening over hoe de overeenkomst (de offerte) moet worden uitgelegd. De consumenten stellen dat deze zo moet worden uitgelegd, dat zij recht hebben op het rentepercentage dat hoort bij de tariefklasse 81 – 90% voor nieuwbouwwoningen. De bank betwist dit en voert aan dat de bepaling zo moet worden uitgelegd, dat de consumenten de tariefklasse meer dan 90 – 100% voor nieuwbouwwoningen betalen, wat overeenkomt met tariefklasse 81 – 90% voor bestaande woningen. De tarieven voor nieuwbouwhypotheken zijn tijdens de eerste rentevast periode namelijk één tariefklasse lager dan voor een hypothecaire geldlening bij bestaande bouw. Daar doelt de bepaling in de overeenkomst op, aldus de bank.

3.3 De vraag hoe een bepaling uit een overeenkomst moet worden uitgelegd, kan niet worden beantwoord op grond van alleen maar een zuiver taalkundige uitleg van de bepalingen van dat de overeenkomst. Voor de beantwoording van die vraag komt het aan op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan deze bepalingen mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten.[1]

[1] Zie hiervoor de uitspraak van de Hoge Raad van 13 maart 1981, ECLI:NL:1981:AG4158 (Haviltex).

Inhoudelijke beoordeling

3.4 Naar het oordeel van de commissie dient de bepaling uit de overeenkomst zo te worden uitgelegd dat de consumenten het rentepercentage behorende bij tariefklasse meer dan 90 – 100% voor nieuwbouwhypotheken betalen, welk percentage één tariefklasse lager is dan die voor bestaande woningen. Uit de offerte volgt duidelijk welke rente de consumenten zouden gaan betalen. Voor elk leningdeel afzonderlijk is het rentepercentage genoemd en daarbij is ook vermeld op welke tariefklasse de risico-opslag is gebaseerd. Ook staat in de overeenkomst dat de consumenten de opslag betalen die hoort bij één tariefklasse lager dan de tariefklasse van hun hypotheek. Daarbij is vermeld dat dit de tariefklasse "meer dan 90% tot en met 100% marktwaarde" is.

3.5 De consumenten kochten een nieuwbouwwoning, zodat de rentelijst voor nieuwbouwwoningen van toepassing is. De toepasselijke rentelijst is die van 6 mei 2022. Daarin zijn twee aparte tarieven opgenomen, namelijk één voor bestaande woningen en één voor nieuwbouwwoningen. De tarieven voor nieuwbouwwoningen zijn blijkens die rentelijst één tariefklasse lager dan die voor bestaande woningen. Uit deze rentelijst volgt dat op de hypothecaire geldlening van de consumenten de tariefklasse meer dan 90% tot en met 100% geldend voor nieuwbouwwoningen is toegepast, welk tarief overeenkomt met tariefklasse 81-90% voor bestaande woningen. Het toegepaste tarief is dus één tariefklasse lager dan de tarieven voor reeds bestaande woningen.

3.6 De consumenten stellen dat zij niet wisten dat de rentelijst van 6 mei 2022 van toepassing is, maar dit volgt uit het moment dat de rente is vastgelegd. De hypotheekaanvraag is op 11 mei 2022 ingediend en de bank heeft onweersproken gesteld dat op dat moment de rentelijst van 6 mei 2022 van toepassing was. Niet gesteld of gebleken is dat dit anders zou zijn.

3.7 Hoewel de commissie met de consumenten van oordeel is dat de offerte duidelijker had gekund, moet alles bij elkaar genomen worden geconcludeerd dat de consumenten het afgesproken rentetarief betalen. Op basis van de enkele zin *"daarom betaalt u tijdens de eerste rentevaste periode de rente die hoort bij één tariefklasse lager dan de tariefklasse van uw hypotheek bij aanvang"* konden de consumenten niet verwachten dat zij de tariefklasse 81-90% voor nieuwbouwwoningen gingen betalen, nu uit alle overige bepalingen in de overeenkomst volgt dat dit niet zo is. Daarbij weegt de commissie nog mee dat de toepasselijke rentepercentages duidelijk in de offerte werden vermeld en dat de consumenten hiermee hebben ingestemd door ondertekening van die offerte.

Conclusie

3.8 De conclusie is dat de bank het juiste rentepercentage heeft toegepast. Dit leidt ertoe dat de vordering van de consumenten wordt afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is bindend. Of u tegen deze uitspraak beroep kunt instellen, kunt u nalezen in 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 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