Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2020-834
(mr. J. van der Groen, voorzitter en mr. J. Hadziosmanovic, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 18 mei 2020
Ingediend door	: Consument
Tegen	: ABN AMRO Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak	: 14 oktober 2020
Aard uitspraak	: Bindend advies

Samenvatting

Consument is in 2009 een hypothecaire geldleningsovereenkomst aangegaan met de Bank met een rentetarief gebaseerd op Euribor vermeerderd met een individuele opslag, voor een in België gelegen onroerend goed. Consument heeft zich in 2019 bij de Bank beklaagd over het aanbod van de Bank van rentetarieven voor Buitenlandhypotheken en verzocht om een aanbod voor een vaste rente met een tarief dat aansluit bij de tarieven voor eigenwoninghypotheken in Nederland. De Bank heeft dit verzoek afgewezen waarna Consument een klacht bij Kifid heeft ingediend. De Commissie oordeelt dat het uitgangspunt is dat de Bank wat betreft haar tarievenbeleid beleidsvrijheid toekomt met dien verstande dat deze beleidsvrijheid wordt begrensd tot hetgeen redelijkerwijs toelaatbaar wordt geacht. Dat de Bank de haar toekomende beleidsvrijheid op een onredelijke wijze zou hebben ingevuld, is de Commissie niet gebleken. De vordering wordt afgewezen.

1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar Reglement en op basis van de volgende stukken:

- het door Consument ingediende klachtformulier;
- het verweer van de Bank;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van de Bank.

De Commissie stelt vast dat partijen hebben gekozen voor bindend advies. De uitspraak is daardoor bindend.

De Commissie stelt vast dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak kan daarom op grond van de stukken worden beslist.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

2.1 Consument heeft op 12 mei 2009 een hypothecaire geldleningsovereenkomst (de geldlening) afgesloten bij de Bank met een hypotheek gevestigd op een in België gelegen onroerend goed (door partijen onder meer aangeduid als Buitenland hypotheek). De hypotheeksom bedraagt € 440.000,- en er is een variabele rente afgesproken. In de offerte staat dat de rente is gebaseerd op het Eenmaands Euribor tarief vermeerderd met een individuele opslag. Voor de maand mei 2009 bedroeg de rentevergoeding 2,353%.

2.2 Consument heeft zich in 2019 bij de Bank beklaagd over het aanbod van rentetarieven voor zijn geldlening en verzocht om een aanbod voor een vaste rente met een tarief dat aansluit bij de tarieven voor eigenwoninghypotheken in Nederland. De Bank heeft dit verzoek afgewezen, waarna Consument een klacht bij Kifid heeft ingediend.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert dat de Bank hem een renteaanbod doet met een rentevastperiode van 20 jaar in lijn met de tarieven voor reguliere woninghypotheken in Nederland, vermeerderd met en een redelijke opslag.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. De Bank handelt in strijd met de op haar rustende verplichtingen jegens Consument door vast te blijven houden aan te hoge tarieven voor zijn maatwerkhypotheek. Consument heeft hiertoe het volgende aangevoerd.

- Het enkele feit dat de woning in België is gelegen, mag geen reden zijn voor de door de Bank gehanteerde tariefstelling gelet op de persoonlijke situatie van Consument. De hypotheekschuld is fiks lager dan de waarde van de woning. Het risico is voor de Bank zeer beperkt. De term *maatwerk* veronderstelt een persoonlijke benadering toegespitst op de specifieke situatie. De Bank hanteert een andere interpretatie van de term ‘maatwerk’ dan hetgeen in het maatschappelijk verkeer gebruikelijk is, nu de rente die zij Consument in rekening brengt niet past bij het geringe risico en de kosten die de Bank heeft voor deze geldlening.

- De rentarieven zijn historisch laag en het tarief voor de maatwerkhypotheek is per 2 april 2020 verhoogd. Een vraag van een lid van de Tweede Kamer der Staten-Generaal heeft geleid tot een onderzoek naar de hypotheekrente in Nederland en de omringende landen. De belangrijkste conclusie van dit onderzoek is dat de Nederlandse tarieven hoger zijn, omdat er relatief veel wordt geleend en vanwege de keuze van Nederlanders voor een aflossingsvrije hypotheek. Consument stelt voorop dat hij het verschil in rentetarieven tussen Nederland en België begrijpt en het geen probleem vindt een opslag te betalen voor kosten en risico's, voor zover dit een redelijke vergoeding is voor de dekking van de kosten inclusief het aanhouden van kapitaal en de mate van het te lopen risico door de Bank. Hier is echter geen sprake van een redelijke vergoeding. Het verschil tussen het maatwerk-hypotheektarief en een standaardhypotheek bij een Loan To Value tot 65% is ongeveer 1,64%. De Bank kan niet aantonen dat zij dermate hogere kosten heeft ten aanzien van de geldlening of hogere risico's loopt.

- In de hypotheekakte is opgenomen dat het recht van hypotheek is verleend aan de Bank voor een bedrag, groot € 440.000,- met daarboven nog een bedrag van € 44.000,- tot dekking van andere interesten, uitgaven, onkosten en toebehoren. Deze zijn voor zover, separaat verschuldigd en zijn dus niet reeds voldaan in de vorm van de eerder gemelde opslag. Voor deze 10% is de Bank ook separatist, met andere woorden: bij uitwinning komt de Bank niets te kort.

Verweer van de Bank

3.3 De Bank heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd.

- In het onderhavige geval is nadrukkelijk geen sprake van een standaard woninghypotheek, welke bedoeld is voor financiering van een eigen woning binnen Nederland. Consument is in 2009 akkoord gegaan met een geldleningsovereenkomst waarbij andere voorwaarden en een andere tariefstelling van toepassing zijn. In de overeenkomst is nergens opgenomen dat ten aanzien van de tarieven maatwerk geleverd wordt. Ook blijkt nergens uit dat de tarieven van woninghypotheken van toepassing (kunnen) zijn.

- Voor een zogenoemde Buitenlandhypotheek zoals in het onderhavige geval, gelden andere voorwaarden; het beheer is anders ingericht en er wordt een andere pricing methodiek gehanteerd. Bij een Buitenlandhypotheek loopt de Bank ook andere risico's, omdat het onderpand in het buitenland (in dit geval België) is gelegen. Een onderpand in het buitenland brengt meer kosten en risico's (bijvoorbeeld bij uitwinning van het onderpand) voor de Bank met zich mee. De Bank bepaalt bij maatwerkhypotheken aan de hand van de individuele omstandigheden haar tarifering en schat haar risico's in. Dit valt onder de beleidsvrijheid van de Bank.

- Maatwerk betekent niet dat de tarieven onderhandelbaar zijn. Daarbij geldt dat gelijke consumenten gelijk worden behandeld, net als bij reguliere woninghypotheken. In gelijke gevallen worden dus ook gelijke tarieven aangeboden. De actuele tarieven voor maatwerkkredieten zijn terug te vinden op de website.

  In de tarieven is rekening gehouden met de marktwaarde van het onderpand ten opzichte van de hoogte van de lening. De tarieven zijn duidelijk, eenduidig en gelden voor alle klanten onder dezelfde omstandigheden conform een eensporig rentebeleid.

- De Bank verwijst voorts naar eerdere uitspraken van de Geschillencommissie, met de nummers 2019-761 en 2017-148. Hierin oordeelt de Geschillencommissie dat de Bank een ruime mate van beleidsvrijheid heeft ten aanzien van het bepalen van de door haar aangeboden rentetarieven. Het feit dat de Bank hogere tarieven in rekening brengt voor hypotheken gevestigd in het buitenland, brengt niet met zich dat de Bank op onredelijke wijze invulling geeft aan deze beleidsvrijheid. Het is daarbij voldoende aannemelijk dat de kosten en risico's voor de Bank groter zijn dan bij een onderpand in Nederland.

4. Beoordeling

4.1 De Commissie ziet zich gesteld voor de vraag of de Bank Consument een renteaanbod dient te doen dat meer in lijn is met het aanbod dat de Bank heeft voor reguliere woning-hypotheken in Nederland. De Commissie dient een juridisch oordeel te geven over de voorliggende klacht en zij oordeelt dat het betoog van Consument niet tot een toewijzing van zijn vordering kan leiden. De Commissie zal dit hierna toelichten.

4.2 Het uitgangspunt is dat de Bank wat betreft haar tarievenbeleid beleidsvrijheid toekomt met dien verstande dat deze beleidsvrijheid wordt begrensd tot hetgeen redelijkerwijs toelaat-baar wordt geacht. Zij mag die bevoegdheid dus niet gebruiken op een wijze die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is (artikel 6:248 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, hierna 'BW'). Bij de beoordeling hiervan past de Commissie, gelet op de aard van artikel 6:248 lid 2 BW, de nodige terughoudendheid toe.

4.3 De Bank heeft haar beleid gemotiveerd toegelicht. Door de Bank wordt bij een Buitenlandhypotheek een opslag in rekening gebracht. De door de Bank aangevoerde redenen houden verband met de onbekendheid van de waardeontwikkelingen van in het buitenland gelegen onroerend goed, het daarmee verband houdende risico, het risico van hogere kosten in het geval van verhaal en de hogere kosten van beheer. Dat de Bank de haar toekomende beleidsvrijheid op een onredelijke wijze zou hebben ingevuld, is de Commissie niet gebleken. Het staat de Bank vrij om te bepalen onder welke condities zij de hypothecaire geldlening met Consument wenst voort te zetten.

4.4 De Commissie merkt op dat Consument een helder en goed onderbouwd betoog heeft gevoerd om zijn standpunt te verdedigen, echter ziet de Commissie hierin geen aanleiding of aanknopingspunten om af te wijken van de lijn die in eerdere uitspraken is uiteengezet en oordeelt zij dat de vordering dient te worden afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

In artikel 2 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van bindende beslissingen van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Daarbij geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Op de website van Kifid vindt u praktische informatie over het instellen van beroep. Zie hiervoor www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

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.