

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr 2018-347
(mr. R.J. Paris, voorzitter, mr. drs. R. Knopper en mr. A.M.T. Wigger, leden en
mr. M.A. Kleijer, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 6 juni 2017
Ingediend door : Consument
Tegen : ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, h.o.d.n. WestlandUtrecht Bank, verder te
noemen Bank
Datum uitspraak : 4 juni 2018
Aard uitspraak : Niet-bindend advies

Samenvatting

Rentemiddeling. Aanbod Bank valt binnen de grenzen van de wet en de normen van de redelijkheid en billijkheid. Klacht ongegrond.

I. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar Reglement en op basis van de volgende stukken voorzien van de daarbij behorende bijlagen:

- het door Consument ingediende klachtformulier en de nadien ingestuurde correspondentie;
- het verweerschrift van de Bank;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van de Bank.

De Commissie stelt vast dat Consument heeft gekozen voor een niet-bindend advies. De uitspraak is daardoor niet-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 en zijn echtgenote hebben in 2006 na advies en bemiddeling van een adviseur een hypothecaire geldleningsovereenkomst (verder geldlening) met de Bank gesloten.

2.2. De rente voor deze uit twee delen bestaande geldlening stond voor 20 jaar vast.

- 2.3. Ingevolge de aan de geldlening voorafgegane offerte zijn onder meer toepasselijk verklaard het Reglement houdende algemene voorwaarden van geldlening, hypotheek- en/of andere zekerheidsstelling en enkele clausulebladen.
- 2.4. In de offerte is onder het kopje “Voorbehouden” onder 0.3 voor zover van belang opgenomen “De schuldenaar heeft de bevoegdheid om jaarlijks op de vervaldag van de lening 20% boetevrij af te lossen van de oorspronkelijke hoofdsom.”
- 2.5. Consument heeft gebruik gemaakt van het aanbod tot rentemiddeling van de Bank. Per 1 november 2017 staat de rente voor beide leningdelen voor tien jaar vast.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1. Consument vordert dat:

- het boetevrije af te lossen deel van de geldlening voor nu en eventueel in de toekomst wordt geherfinancierd, of
- de rentecontracten tussentijds tegen een rente percentage van 2,1 worden opgebroken.

Grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.2. Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. De Bank komt haar verplichtingen uit hoofde van haar contractuele relatie met Consument op onjuiste gronden niet na. Consument voert hiertoe de volgende argumenten aan.
- 3.3. Consument is van mening dat de Bank verplicht is de herfinanciering van de boetevrije ruimte van 20% aan te bieden. Enerzijds omdat zijn vorige geldverstrekker hem deze mogelijkheid heeft geboden en anderzijds omdat de Bank hem een dergelijk aanbod in 2013 heeft gedaan. Gelet hierop is er sprake van ‘common practice’ en van een verworven recht. Bovendien is tijdens de onderhandelingen deze herfinancieringsmogelijkheid met de toenmalige adviseur besproken en geaccordeerd. Het feit dat Consument het aanbod uit 2013 niet heeft geaccepteerd, staat hier los van. Door de herfinanciering van de boetevrije ruimte te weigeren heeft de Bank de voorwaarden van de geldlening staande het contract eenzijdig en in het nadeel van Consument gewijzigd.
- 3.4. Wat de rentemiddeling betreft is Consument van mening dat de Bank op onjuiste gronden de Leidraad ‘Vergoeding voor vervroegde aflossing van hypotheek’ van de AFM gedateerd 20 maart 2017 niet heeft toegepast. De berekeningsmethodiek voor het bepalen van de vergoedingsrente in geval van aflossen of in geval van rentemiddeling dient aan elkaar gelijk te zijn.

Hiernaast heeft Consument bezwaar aangetekend tegen de in de middelingsrente opgenomen risico-opslag van 0,2%. Om te beginnen omdat een dergelijke opslag al in het eerder overeengekomen tarief is verwerkt. En ook omdat de verhouding tussen de hoogte van de geldlening en de waarde van het verbonden onderpand, hiervoor geen aanleiding biedt. En, tot slot, omdat Consument al meer dan tien jaar zijn verplichtingen jegens de Bank nakomt. Van enig risico is dan ook geen sprake.

Verweer Bank

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

4. Beoordeling

- 4.1. De Commissie is van oordeel dat de beide klachtonderdelen ongegrond moeten worden geacht en de daarop gebaseerde vordering dient te worden afgewezen. In het hiernavolgende zal dit oordeel worden toegelicht.
- 4.2. Wat het klachtonderdeel gericht op de herfinanciering van de boetevrije ruimte betreft staat vast dat partijen hierover contractueel niets zijn overeengekomen. Dat een andere geldverstrekker Consument destijds wel een dergelijk aanbod heeft gedaan, raakt de Bank uiteraard niet. De Bank maakte van die contractuele relatie immers geen deel uit. De vordering van Consument kan ook niet worden gebaseerd op het feit dat de Bank in 2013 om haar moverende redenen eenmalig herfinanciering van de boetevrije ruimte heeft aangeboden. De Bank heeft daarmee niet de verplichting op zich geladen een dergelijk aanbod ook in de toekomst te moeten doen. Gelet op het voorgaande is de Commissie van oordeel dat van 'common practice' en/of een verworven recht geen sprake is. De stelling van Consument dat de Bank de overeenkomst eenzijdig in zijn nadeel heeft gewijzigd, faalt. Op deze grond kan de vordering van Consument niet worden toegewezen.
- 4.3. Wat betreft het klachtonderdeel gericht op de rentemiddeling wordt het volgende overwogen. Als gesteld en niet weersproken heeft te gelden dat partijen contractueel niets zijn overeengekomen over de mogelijkheid tot tussentijdse aanpassing van de rente. De Bank biedt dit evenwel aan en heeft hierover informatie op haar website geplaatst.
- 4.4. De Bank heeft de onderliggende berekeningsmethodiek van rentemiddeling voor Consument en diens adviseur inzichtelijk gemaakt. De Bank heeft daarbij haar beleid om een risico-opslag in rekening te brengen toegelicht. In dit kader heeft de Bank toegelicht dat haar hypothecaire geldleningen 'congruent' worden gefinancierd.

Daarnaast heeft de Bank uitgelegd dat als consumenten na de rente te hebben gemiddeld binnen de nieuwe rentevaste periode zouden willen verhuizen en dan vervroegd willen aflossen, daarvoor geen vergoeding behoeven te betalen. Omdat door de Bank de opslag gespreid wordt ontvangen loopt de Bank bij verhuizing tijdens de rentevaste periode een risico.

- 4.5. De Bank heeft verder gemotiveerd gesteld dat de Leidraad van de AFM van 20 maart 2017 “Vergoeding voor vervroegde aflossing van hypotheek” niet van toepassing is op rentemiddeling. Consument heeft deze stelling niet weersproken doch is van mening dat de in de Leidraad beschreven berekeningsmethode ook in het geval van rentemiddeling dient te worden toegepast.
- 4.6. De Commissie is van oordeel dat wijziging van een overeenkomst instemming van beide partijen behoeft. De Bank komt in dit verband een grote mate van vrijheid toe wat betreft het bepalen van haar tarief waaronder het waarderen van risico's. De Bank heeft dit beleid toegelicht. Ruimte voor toewijzing van de vordering bestaat alleen in het geval dat de Bank, gelet op de specifieke omstandigheden van het geval, van haar bevoegdheden op naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare wijze gebruik zou hebben gemaakt. Met name de argumenten van de Bank ter zake haar financieringsbeleid en het risico van financieel nadeel in geval van verhuizing tijdens de rentevaste periode, zijn naar het oordeel van de Commissie verdedigbaar. De door Consument in dit kader aangedragen argumenten zijn niet van zodanige aard dat zij kunnen leiden tot de conclusie dat het beleid van de Bank onaanvaardbaar is. Dat ander beleid ook verdedigbaar is, is voor een onaanvaardbaarheidsoordeel onvoldoende. Ook op deze grond kan de vordering van Consument niet worden toegewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

De uitspraak heeft 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.