

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2018-575
(mr. E.L.A. van Emden, voorzitter, mr. R.J. Paris, mr. A.P. Luitingh, leden en
mr. J. Hadziosmanovic, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 15 augustus 2017
Ingediend door : Consument
Tegen : Bank of Scotland plc, kantoorhoudende te Amsterdam, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak : 11 september 2018
Aard uitspraak : Niet-bindend advies

Samenvatting

Consument heeft in 2005 een hypothecaire geldleningsovereenkomst afgesloten met de Bank. Aan deze geldlening is een spaarverzekering gekoppeld die wordt aangehouden bij een andere aanbieder. De rechten en aanspraken uit de verzekeringsovereenkomst zijn verpand aan de Bank. Consument heeft de Bank in 2017 verzocht om voor het bepalen van de tariefklasse van de geldlening rekening te houden met de opgebouwde waarde in de spaarverzekering. De Bank heeft dit verzoek afgewezen waarna Consument zijn klacht bij Kifid heeft ingediend. De Commissie heeft geoordeeld dat deze verplichting voor de Bank noch uit de overeenkomst tussen Partijen noch uit de wet volgt en heeft de vordering afgewezen.

I. Procesverloop

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

- het door Consument digitaal ingediende klachtformulier;
- de aanvullende stukken van Consument;
- het verweerschrift van de Bank;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van de Bank en
- de aanvullende stukken van de Bank d.d. 17 juli 2018, op verzoek van de Commissie.

De Commissie stelt vast dat Consument heeft gekozen voor een niet-bindend advies.
De uitspraak is daardoor niet-bindend.

Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 22 februari 2018 en zijn aldaar verschenen.

De Commissie heeft Partijen na de hoorzitting laten weten de verdere behandeling van de klacht meervoudig te willen afdoen. De Commissie is toen uitgebreid met de leden mr. R.J. Paris en mr. A.P. Luitingh. Op 8 juni 2018 vond de meervoudige behandeling op stukken plaats.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1. Consument heeft in 2005 een hypothecaire geldleningsovereenkomst (hierna: de geldlening) afgesloten met de Bank met als onderpand de woning aan de [Straatnaam] in [Plaatsnaam]. De som van de geldlening is € 225.000,- en deze bestaat uit drie leningdelen namelijk: een aflossingsvrij leningdeel; een spaarhypothek en een leningdeel op basis van annuïteiten. Het taxatierapport uit 2005 vermeldt een onderhandse verkoopwaarde van de woning van € 200.000,- en een executiewaarde van € 180.000,-.
- 2.2. In maart 2013 heeft de Bank Consument een brief gestuurd waarin de Bank Consument een voorstel doet voor een rentekorting van 0,25% mits Consument aan de voorwaarden hiervoor wenst te voldoen. Deze korting geldt voor de volledige hypotheeksom gedurende de resterende looptijd van de hypotheek. Consument heeft dit voorstel geaccepteerd.
- 2.3. Het dossier geeft blijk van een polisblad van Reaal Levensverzekeringen, afgegeven op 13 maart 2013. Daarin staat dat de spaarverzekering op naam van Consument op 1 juli 2007 is ingegaan; dat de verzekering door de begunstigde zal worden aangewend ter aflossing van de schulden aangegaan ter verwerving van de eigen woning. De rechten en aanspraken uit de verzekeringsovereenkomst zijn verpand aan de Bank.
- 2.4. In 2014 heeft Consument verzocht om omzetting van de geldlening. Per 1 juli 2014 is de geldlening omgezet en zijn de op dat moment geldende algemene aanvullende leningvoorwaarden van toepassing geworden. In artikel 2.3 van de geldende algemene aanvullende leningvoorwaarden staat het volgende:

(...)

Rentevaststelling – verhouding tot executiewaarde

Het rentepercentage wordt onder meer vastgesteld op basis van de tariefklasse. De tariefklasse wordt bepaald op basis van de verhouding tussen het totale leningbedrag en executiewaarde van het onderpand.

(...)

Voor ongegarandeerde leningen groter dan 110% en kleiner of gelijk aan 125% van de executiewaarde geldt het rentepercentage voor de tariefklasse groter dan 110% en kleiner of gelijk aan 125% van de executiewaarde.

(...)

a) Voor de bepaling van de verhouding leningbedrag en executiewaarde wordt onder het leningbedrag begrepen het (resterende) bedrag van alle aan de geldnemer verstrekte (aanvullende) leningen, uitgezonderd een overbruggingskrediet.

b) Onder executiewaarde wordt verstaan de in de offerte of het eventueel later opgestelde taxatierapport vermelde executiewaarde van het onderpand. Indien het taxatierapport geen executiewaarde vermeldt, wordt de executiewaarde gelijkgesteld aan 85% van de in het taxatierapport vermelde marktwaarde.

(...)

De executiewaarde geldt als vast uitgangspunt voor de berekeningen en kan – behoudens in de hiervoor aangegeven gevallen – niet worden gewijzigd.

- 2.5. In maart 2017 heeft Consument de Bank verzocht om een opgave te verstrekken van het bedrag van de vergoeding voor vervroegde aflossing gedurende de looptijd. De nota is op 21 maart 2017 door de Bank opgemaakt.

Uit de berekening van de Bank volgt dat de som van de geldlening op 1 januari 2017 € 219.160,70 bedraagt en dat de opgebouwde waarde in de spaarverzekering op 21 maart 2017 € 24.948,24 bedraagt. Voorts blijkt uit de nota dat de opgebouwde waarde in de spaarverzekering is meegenomen voor het bepalen van de vergoeding voor vervroegde aflossing.

- 2.6. In mei 2017 heeft de Bank Consument per e-mail bericht over de op dat moment geldende rentetarieven en tariefklassen. Vervolgens hebben Partijen telefonisch contact gehad over de door de Bank aangeboden tarieven, de tariefklassen en invulling van het begrip executiewaarde, hetgeen tot een geschil heeft geleid.
- 2.7. Op 15 juli 2017 heeft Consument zich per e-mail beklaagd over de aangeboden hypotheekrente. Consument heeft aangegeven dat het tarief volgens de gepubliceerde tarieven van de Bank bij een rentevastperiode van 10 jaar 2% dient te zijn exclusief de korting van 0,25% (zie overweging 2.2). Voorts heeft Consument zich beklaagd over de verwerking van de korting van 0,25%; over het begrip executiewaarde; over de door de Bank gehanteerde tariefklasse voor Consument; over het niet meenemen van de opgebouwde waarde in de spaarverzekering bij het bepalen van de vergoeding voor vervroegde aflossing en over het niet meenemen van de opgebouwde waarde in de spaarverzekering bij het bepalen van de tariefklasse.
- 2.8. Consument heeft de Bank verzocht om haar een aanbod te doen voor tussentijdse renteherziening met een rentevastperiode van 10 jaar; tegen 1,75% rente (inclusief de korting van 0,25%), gebaseerd op de tariefklasse welke geldt bij een schuldmarktwaardeverhouding tot 100%. Bij dit verzoek heeft Consument een taxatierapport toegestuurd. Daarin wordt de marktwaarde van de woning ad € 215.000,- weergegeven.
- 2.9. Op 8 augustus 2017 heeft de Bank Consument een aanbod gedaan. Het aanbod ziet op een nieuwe rentevastperiode per 1 oktober 2017 met een rentevastperiode van 10 jaar. Het aangeboden rentetarief voor het aflossingsvrije leningdeel en de spaarhypotheek is 2,95% inclusief de korting van 0,25% en het aangeboden rentetarief voor het leningdeel op basis van annuïteiten is 2,85% inclusief de korting van 0,25%. Daarbij is een executiewaarde van 90% van de marktwaarde gehanteerd en een tariefklasse tot 125%.
- 2.10. De Bank heeft op 9 augustus 2017 op de klacht van Consument gereageerd en aangegeven dat de aangeboden rente conform de door de Bank gepubliceerde tarieven is en dat de korting van 0.25% daarin is meegenomen; dat de executiewaarde gesteld is op 90% van de, in het taxatierapport vermelde, marktwaarde. Om de tariefklasse te bepalen wordt dit bedrag afgezet tegen de resterende som van de geldlening. De Bank hanteert op basis hiervan een tariefklasse tot 125%. De opgebouwde waarde in de spaarverzekering wordt door de Bank niet meegenomen voor het bepalen van de tariefklasse. De opgebouwde waarde in de spaarverzekering wordt wel meegenomen voor het berekenen van de vergoeding voor vervroegde aflossing.

- 2.1.1. Nadat de Bank de verzoeken van Consument grotendeels heeft afgewezen heeft Consument, bij monde van haar gemachtigde, op 15 augustus 2017 de klacht bij Kifid ingediend.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

- 3.1. Consument vordert dat de Bank wordt veroordeeld tot het voldoen aan de verzoeken van Consument bij het doen van een renteaanbod en het berekenen van de vergoeding voor vervroegde aflossing.

Grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.2. Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. De Bank is in haar dienstverlening toerekenbaar tekortgeschoten door onjuiste uitgangspunten te hanteren bij het aanbieden van een nieuw rentecontract en bij het bepalen van de vergoeding voor vervroegde aflossing.
- 3.3. Consument voert hiertoe de volgende argumenten aan.
- Het op 8 augustus 2017 aangeboden rentepercentage wijkt af van de gepubliceerde rentetarieven van de Bank.
 - Consument is een korting overeengekomen van 0,25% voor de resterende looptijd van de geldlening; deze wordt door de Bank niet meegenomen in het aanbod.
 - De Bank hanteert voor het bepalen van de tariefklasse de executiewaarde van de woning, dit is een achterhaald begrip en daarmee gaat de Bank uit van een onjuiste tariefklasse.
 - Bij de berekening van de vergoeding voor vervroegde aflossing houdt de Bank geen rekening met de opgebouwde waarde in de spaarverzekering
 - Bij het bepalen van de tariefklasse houdt de Bank geen rekening met de opgebouwde waarde in de spaarverzekering.

Verweer van de Bank

- 3.4. 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 ziet zich gesteld voor de vraag of de Bank bij het aanbieden van het nieuwe rentecontract en het berekenen van de vergoeding voor vervroegde aflossing toerekenbaar is tekortgeschoten in haar dienstverlening en onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

- 4.2. De Commissie stelt hierbij voorop dat tijdens de zitting is geconstateerd dat Partijen niet langer twisten over de eerste vier punten zoals weergegeven in rechtsoverweging 3.3. Deze vier punten zijn: de door Consument gestelde discrepantie tussen het aangeboden rentetarief en de door de Bank gepubliceerde tarieven; het in mindering brengen van de korting van 0,25% door de Bank; het hanteren van het begrip executiewaarde en het meenemen van de opgebouwde waarde in de spaarverzekering voor het berekenen van de vergoeding voor vervroegde aflossing.
- 4.3. Partijen verschillen nog wel van mening over de vraag of de Bank rekening dient te houden met de opgebouwde waarde in de spaarverzekering bij het bepalen van de tariefklasse. De Commissie zal zich in de beoordeling dan ook beperken tot dit onderdeel van de klacht. De Commissie merkt hierbij op dat Consument voor het onderbouwen van zijn stelling ten aanzien van dit geschilpunt heeft verwezen naar de zogenoemde checklist van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) welke ziet op de berekening van de vergoeding bij vervroegde aflossing. Deze checklist is te vinden op de website van de AFM. Daarin staat kortgezegd opgenomen dat de financier rekening dient te houden met het opgebouwde kapitaal in de spaarverzekering bij het berekenen van de vergoeding voor vervroegde aflossing. Deze tekst ziet aldus niet op de vraag naar het betrekken van de opgebouwde waarde in een spaarverzekering, welke elders dan bij de Bank is ondergebracht, voor het bepalen van de tariefklasse.
- 4.4. Voor de beoordeling van dit geschilpunt is van belang wat Partijen hebben afgesproken. De overgelegde hypotheekofferte bevat geen bepalingen ten aanzien van de tariefklassen. In de aanvullende leningsvoorwaarden wordt wel op de tariefklassen ingegaan. Daar staat dat de verhouding tussen lening en woningwaarde een van de factoren is die de hoogte van de rente beïnvloeden en dat de Bank bij het bepalen van de rente verschillende risicoklassen hanteert, waarbij elke risicoklasse wordt gekenmerkt door een bepaalde verhouding tussen het geleende bedrag en de executiewaarde van de woning.
- 4.5. De Commissie constateert dat de in rechtsoverweging 4.4. genoemde documentatie de Bank niet verplicht de opgebouwde waarde van de bij een andere aanbieder aangehouden spaarverzekering mee te nemen bij het bepalen van de tariefklasse. Er is ook geen rechtsregel die de Bank daartoe verplicht.
- 4.6. Op het beleid van de Bank ten aanzien van tariefklassen zou een uitzondering moeten worden gemaakt als dit beleid naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn (artikel 6:248 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek). Voor het onaanvaardbaarheidsoordeel is echter onvoldoende dat een ander beleid van de Bank ook en wellicht beter verdedigbaar zou zijn (Zie GC 2017-614, GC 2017-110 en GC 2017-107). De Commissie ziet dan ook geen aanleiding voor een dergelijke uitzondering.
- 4.7. De Commissie merkt op dat het beleid van enkele banken op dit punt is gewijzigd waarbij voor het bepalen van de tariefklasse wel rekening kan worden gehouden met de opgebouwde waarde in een bij een andere aanbieder afgesloten spaarverzekering.

Gezien het voorgaande concludeert de Commissie echter dat uit de overeenkomst noch uit de wet een verplichting volgt voor de Bank om de risicoklasse van de geldlening aan te passen naar aanleiding van de waardeontwikkeling van de elders aangehouden spaarverzekering van Consument.

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 46 van het Reglement.