

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2019-090 (mr. R.J. Paris, voorzitter en mr. E.H.C. Vos, secretaris)

Klacht ontvangen op : 14 februari 2018
Ingediend door : Consument
Tegen : Achmea Bank N.V., handelend onder de naam Woonfonds Hypotheken, gevestigd te Den Haag, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak : 6 februari 2019
Aard uitspraak : Bindend advies

Samenvatting

Consument heeft voor zijn hypothecaire geldlening bij de Bank een voorstel voor rentemiddeling aangevraagd. Na vragen van Consument heeft de Bank het voorstel toegelicht door middel van een voorbeeldberekening. Hieruit blijkt dat het rentemiddelvoorstel twee opslagen omvat. Met de eerste opslag wordt de vergoeding voor vervroegde aflossing in rekening gebracht. De tweede opslag (van 1,03%) is van toepassing omdat de vergoeding niet direct betaald wordt, maar gedurende tien jaar geleend wordt. Consument vindt de opslag van 1,03% te hoog. De Bank heeft aangevoerd dat met het voorstel, anders dan Consument stelt, alleen het financiële nadeel van de Bank gecompenseerd wordt. De Commissie stelt vast dat de eerste opslag in de voorbeeldberekening van de Bank ten onrechte geen blijkt geeft van de annuïtaire aflosvorm van de geldlening. De opslag van 1,03% doet hierdoor eveneens geen recht aan de werkelijkheid en is in werkelijkheid lager. Aangezien dit percentage het uitgangspunt van de klacht van Consument is en dit uitgangspunt niet juist is, wordt de vordering afgewezen.

1. Procesverloop

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

- het namens Consument ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van de Bank;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van de Bank;
- de aanvullende informatie van de Bank van 13 september 2018 en 8 oktober 2018;
- de reactie die namens Consument is ingediend op de aanvullende informatie van de Bank van 13 september en 8 oktober 2018.

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

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 met de Bank een overeenkomst van hypothecaire geldlening gesloten (hierna: de geldlening). In december 2017 bestond de geldlening uit twee annuïtaire leningdelen, met hoofdsommen van respectievelijk € 68.960,91 (leningdeel 1) en € 47.875,72 (leningdeel 2). Voor beide leningdelen bedroeg de rente in december 2017 5,55%. Deze rente is vastgezet tot 1 april 2023.
- 2.2 De financieel adviseur van Consument (hierna: de adviseur) heeft in december 2017 namens hem een voorstel voor rentemiddeling aangevraagd bij de Bank. Op 15 december 2017 heeft de Bank een voorstel voor rentemiddeling uitgebracht voor beide leningdelen. Consument heeft dit voorstel niet geaccepteerd.
- 2.3 In januari 2018 heeft de adviseur een nieuw voorstel voor rentemiddeling aangevraagd bij de Bank. Op dat moment waren de hoofdsommen van de twee leningdelen respectievelijk € 67.979,69 (leningdeel 1) en € 47.194,51 (leningdeel 2). De rentecondities waren gelijk aan december 2017 (zie overweging 2.1). Op 15 januari 2018 heeft de Bank een nieuw voorstel voor rentemiddeling voor beide leningdelen uitgebracht (hierna: het middelrentevoorstel).
- 2.4 De adviseur heeft per e-mail bij de Bank om toelichting op het middelrentevoorstel gevraagd. In een e-mail van 23 januari 2018 van de Bank aan de adviseur is een berekening van de middelingsrente voor een rentevastperiode van tien jaar voor leningdeel 2 opgenomen. De berekening bevat de volgende informatie:

BEREKENING NIEUWE RENTE VOOR LENINGDEEL

Berekeningsdatum
 Aflosvorm
 Leningdeelnummer
 Oorspronkelijke hoofdsom leningdeel
 Restschuld leningdeel
 Vergoedingsvrij aflossingspercentage
 Einde looptijd leningdeel
 Einde rentevast-periode leningdeel
 Huidige Hypotheekrente
 Actuele rente soortgelijke lening met een looptijd van 5 jaar
 Nieuwe rentevast-periode
 Nieuw rentevast-periode leningdeel
 Actuele rente nieuwe rentevast-periode

1-3-2018
Annuïteit
██████████
€48.100,07
€47.194,51
20%
1-4-2030
1-4-2023
5,55%
1,95%
10
1-3-2028
2,28%

Uw rekenvoorbeeld rentemiddeling

U wilt overstappen op een lagere rente voor uw Annuïteit Hypotheek en u wilt de vergoeding in de nieuwe rente laten verwerken:

- Uw lening was € 48.100 en is nu nog € 47.195
- Uw huidige rente is 5,55%
- De overgebleven rentevast-periode is 5 jaar en 1 maanden
- De actuele rente voor eenzelfde soort lening met een rentevast-periode van 5 jaar is 1,95%
- U kiest een nieuwe rentevast-periode van 10 jaar
- De actuele rente voor een rentevast-periode van 10 jaar is 2,28%

Zo berekenen we uw nieuwe rente:

- Ons renteverlies is $5,55\% - 1,95\% = 3,60\%$ per jaar
- We houden geen rekening met het vergoedingsvrije bedrag*
- Het renteverlies is per jaar: $3,60\%$ van € 47.195 = € 1.699
- In 5 jaar en 1 maanden is dat € 8.637
- Deze € 8.637 heeft op het moment van rentemiddelen een contante waarde van € 6.926
- Deze contante waarde is berekend over 5 jaar en 1 maanden, met de actuele rente van 1,95%
- We houden er rekening mee dat u de vergoeding van € 6.926 in de loop van 10 jaar betaalt.
- Dit heeft een opslag van 1,47%
- Daarnaast leent u deze € 6.926 voor 10 jaar. Hiervoor rekenen wij een opslag van 1,03%
- Uw nieuwe rente wordt dan $2,28\% + 1,47\% + 1,03\% = 4,78\%$

* Zie voorwaarden

Deze berekening is louter indicatief, er kunnen daarom geen rechten aan worden ontleend.
Een definitieve berekening wordt door Achmea Bank NV uitgevoerd.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert dat de Bank een redelijk en billijk middelrentevoorstel doet, met terugwerkende kracht naar 1 december 2017. Dit voorstel dient in de plaats te komen van de voorstellen die de Bank reeds gedaan heeft in december 2017 en januari 2018.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. Het middelrentevoorstel van de Bank bevat een dubbele opslag. Er wordt niet alleen een opslag van 1,47% in rekening gebracht omdat het renteverlies gespreid betaald wordt, maar de Bank rekent daar bovenop nog een opslag van 1,03%. De Bank kan niet uitleggen waar deze opslag van 1,03% op gegrond is en het middelrentevoorstel past volgens Consument niet binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid. Consument voert hiertoe de volgende argumenten aan.

- De optelsom van de genoemde opslagen is veel te hoog. Een aantal geldverstrekkers rekent met een opslag van 0,2%. De opslag van de Bank (1,03%) is aanzienlijk hoger.
- De AFM heeft nog geen leidraad opgesteld voor rentemiddeling, maar heeft in afwachting van de regelgeving van de minister van financiën (deze nieuwe regels zijn in concept bekend) op de website gepubliceerd dat volgens de AFM de vergoeding bij intern oversluiten niet hoger mag zijn dan het financiële nadeel van de kredietverstrekkers.
- De vergoeding die de Bank in rekening brengt in het voorstel, overstijgt haar financiële nadeel aanzienlijk. Volgens de Bank is haar financiële nadeel € 8.637,- (contante waarde: € 6.926,-). De opslag die de Bank berekent is $1,47\% + 1,03\% = 2,5\%$ over tien jaar (som € 47.195,-) = € 11.798,75.
- Er wordt geen rekening gehouden met het feit dat er annuïtair wordt afgelost. De gehele geldlening is over twaalf jaar afgelost.

De schuldrest is over tien jaar dus zeer laag. Ook dit toont aan dat de Bank aanzienlijk meer in rekening brengt dan haar financiële nadeel.

- Als de berekening van de Bank van 8 oktober 2018 gevolgd wordt, resulteert de opslag van 1,03% in een rentebetaling van tussen de 7% (eerste jaar) en 15% (tiende jaar) over het te lenen bedrag. Uiteindelijk moet Consument dus € 2.936,- aan rente betalen om € 6.926,- terug te kunnen lenen over een periode van tien jaar.

Verweer van de Bank

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

4. Beoordeling

Het geschil

- 4.1 De Commissie vat het geschil tussen partijen als volgt samen. Consument heeft de Bank verzocht een middelrentevoorstel uit te brengen. Door middel van rentemiddeling kan geprofiteerd worden van de gedaalde hypotheekrente zonder dat de hiervoor verschuldigde vergoeding ineens betaald moet worden. Bij rentemiddeling wordt de vergoeding immers gespreid betaald, door middel van een opslag op de voortaan geldende hypotheekrente. Tussen partijen is niet in geschil dat de contante waarde van de vergoeding die Consument zou moeten betalen, € 6.926,- bedraagt.
- 4.2 Het uitgangspunt is dat de Bank vrij is in de voorstellen die zij uitbrengt, zolang een voorstel niet in strijd met de wet of met de redelijkheid en billijkheid is. In dat kader is van belang dat er op dit moment geen wettelijke vereisten zijn voor rentemiddeling. Er is wel regelgeving in de maak (Ontwerpbesluit rentemiddeling), maar dat is geen geldende regelgeving waaraan de Commissie het middelrentevoorstel kan toetsen. Daarom resteert de vraag of het middelrentevoorstel in strijd met de redelijkheid en billijkheid is.
- 4.3 Consument stelt dat de vergoeding aan de Bank conform het middelrentevoorstel hoger is dan het financiële nadeel van de Bank, wat in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. De Bank heeft de berekening van de middelrente herhaaldelijk toegelicht en aangevoerd dat de berekening het financiële nadeel van de Bank niet overschrijdt. Van belang is dat de berekening zoals opgenomen onder 2.4 een voorbeeldberekening is en geen weergave is van de daadwerkelijke berekening van de Bank.

De voorbeeldberekening

- 4.4 De Commissie merkt op dat deze voorbeeldberekening van de Bank een vertekend beeld heeft gegeven en dat de latere toelichtingen van de Bank niet altijd verhelderend waren. De voorbeeldberekening vermeldt twee opslagen op de hypotheekrente. Door middel van de eerste opslag wordt de vergoeding voor vervroegde aflossing van € 6.926,- in rekening gebracht. In de voorbeeldberekening is deze opslag 1,47%. De tweede opslag is volgens de Bank bedoeld als een rente, aangezien de vergoeding voor vervroegde aflossing verspreid over tien jaar terugbetaald wordt en gedurende de terugbetaalperiode dus geleend wordt. Deze opslag is volgens de voorbeeldberekening 1,03%.

4.5 Beide percentages doen echter geen recht aan de werkelijkheid. Bij het percentage van 1,47 in de voorbeeldberekening is geen rekening gehouden met de annuïtaire afloosvorm van de geldlening van Consument. Indien het percentage van 1,47 gehanteerd zou worden, zou de Bank de vergoeding voor vervroegde aflossing bij lange na niet terugverdienen. In verband met de annuïtaire afloosvorm is dus een hoger percentage benodigd. Dit is kennelijk gecompenseerd door de tweede opslag onnatuurlijk hoog te maken: 1,03%. De verschillende bezwaren van Consument hebben alle als uitgangspunt dat de tweede opslag daadwerkelijk 1,03% is, maar aangezien dit uitgangspunt niet kan kloppen, missen de bezwaren hun grondslag. Ten overvloede merkt de Commissie op dat de twee opslagen tezamen (2,50%) over de rentevastperiode van tien jaar resulteren in een totaalbedrag dat bestaat uit de vergoeding van € 6.926,- plus enkele honderden euro's aan rente.¹ Over een periode van tien jaar is dat een redelijk rentebedrag. Het is in elk geval aanzienlijk minder dan het rentebedrag dat Consument berekend heeft aan de hand van de opslag van 1,03% (€ 2.936,- bovenop de vergoeding van € 6.926,-).

Conclusie

4.6 De Commissie volgt Consument in zoverre in zijn stellingen dat de opslag van 1,03% onnatuurlijk hoog is. Het middelrentevoorstel van 4,78% (2,28% plus 2,50% opslag) is echter niet in strijd met de redelijkheid en billijkheid. Dit voorstel sluit juist aan bij de maatstaf die Consument hanteert, namelijk een vergoeding voor het daadwerkelijke nadeel van de Bank. De vordering van Consument wordt daarom afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

In artikel 5 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.

¹ Met oog voor het risico van gesimplificeerde voorbeelden, wordt hierbij toegelicht hoe de optelsom van de opslagen gecontroleerd is. Hoofdsom bij aanvang middelrentevoorstel: € 47.194,51. Hoofdsom na tien jaar, dus na afloop van het middelrentevoorstel: € 10.578,33. Geschatte gemiddelde hoofdsom over de looptijd van de rentevastperiode $((47.194,51 + 10.578,33) / 2)$ is € 28.886,42. 2,50% van 28.886,42 is € 722,16. Dit bedrag maal tien jaar is in totaal € 7.221,61.