

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2019-532
(mr. R.J. Paris, voorzitter en mr. S. van Rijn, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 19 juli 2018
Ingediend door : Consument
Tegen : ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak : 26 juli 2019
Aard uitspraak : Bindend advies

Samenvatting

Consument heeft een hypothecaire geldlening. Vanwege de aanstaande afloop van de rentevastperiode heeft de Bank aan Consument een nieuw renteaanbod uitgebracht voor een nieuwe rentevastperiode. De Commissie is van oordeel dat de Bank geen nieuw renteaanbod hoeft uit te brengen aan Consument omdat de rente is gewijzigd tussen het moment waarop de Bank een nieuw renteaanbod aan Consument heeft uitgebracht en het moment waarop de nieuwe rentevastperiode daadwerkelijk is ingegaan. Nog daargelaten dat aan Consument geen risico opslag in rekening is gebracht die met terugwerkende kracht verlaagd zou kunnen worden, zou de Bank daar op grond van de voorwaarden ook niet gedurende een rentevastperiode toe gehouden zijn.

1. Procesverloop

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

- het door Consument ingediende klachtformulier;
- de aanvullende stukken van Consument;
- het verweerschrift van de Bank;
- de repliek van Consument en meerdere aanvullingen daarop;
- de dupliek van de Bank.

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 samen met zijn echtgenote bij de rechtsvoorganger van de Bank in 2005 een hypothecaire geldlening (hierna: de geldlening) bestaande uit meerdere leningdelen afgesloten voor de herfinanciering van de gezamenlijke woning (hierna: de woning). De totale hoofdsom van de geldlening bedraagt € 210.000,-. De destijds vastgestelde executiewaarde van de woning is € 202.500,-.

2.2 Op de geldlening is onder andere de “Handleiding Postbank Hypotheken” van toepassing. In de Handleiding Postbank Hypotheken staan, voor zover voor de behandeling van deze klacht van belang, de volgende artikelen:

“Renteopslag tophypotheek

Bedraagt de hoofdsom van uw hypotheek meer dan 75% van de executiewaarde, dan betaalt u een renteopslag. Bij de Postbank heet dat een top- of een top-extra hypotheek. Wanneer de schuldrest van uw hypotheek door (extra) aflossen beneden 75% (basishypotheek) of 100% van de executiewaarde komt, vervalt bij de eerstvolgende nieuwe rentevast periode (een deel van) de renteopslag.

(...)

Nieuw renteaanbod

(...)

Circa één maand vóór het einde van de gekozen periode krijgt u een nieuw aanbod met verschillende rentevaste perioden tegen de dan geldende rentes, waaruit u een keuze kunt maken. ”

2.3 Per 1 juli 2013 heeft Consument voor beide leningdelen een nieuwe rentevastperiode van vijf jaar gekozen.

2.4 Tot 1 juli 2014 kende de Bank drie schuld-marktwaardeklassen. Op 1 juli 2014 heeft de Bank een nieuw prijsbeleid ingevoerd voor zowel nieuwe hypothecaire geldleningen als voor bestaande hypothecaire geldleningen waarvoor een nieuwe rentevast periode gekozen moet worden. Onderdeel van dit prijsbeleid is dat de Bank de hypothecaire geldleningen in een van de 11 schuld-marktwaardeklassen indeelt.

2.5 Per brief van 21 maart 2018 heeft Consument van de Bank een renteaanbod gekregen vanwege het aflopen van zijn rentevastperiode op 1 juli 2018. In dit renteaanbod is opgenomen dat de Bank uitgaat van een marktwaarde van de woning van €216.832,-. Ook is in het renteaanbod medegedeeld dat het mogelijk is dat de Bank een lagere rente kan aanbieden als de waarde van de woning is gestegen.

Daarnaast staat in het renteaanbod de volgende tekst met betrekking tot een wijziging van de actuele hypotheekrente:

Wat als de actuele hypotheekrente nog wijzigt?

De hypotheekrente bij de rentevaste periode die u in deze offerte kiest, geldt vanaf de ingangsdatum van de nieuwe rentevaste periode. Het kan gebeuren dat in de tussentijd de actuele rente wijzigt. In dat geval blijft voor u het rentepercentage in deze offerte van toepassing. Een stijging of daling van de actuele rente voor de ingangsdatum van de nieuwe rentevaste periode heeft dus geen invloed op uw nieuwe rentepercentage.

- 2.6 Consument heeft het renteaanbod van 21 maart 2018 geaccepteerd en gekozen voor een rentevast periode van 10 jaar en een jaarlijkse rente van 2,89%. In het geaccepteerde rentetarief van 2,89% zit een opslag van 0,2% verwerkt in verband met de bij de Bank bekende schuld / marktwaardeverhouding. Uit het renteaanbod blijkt dat in het aangeboden tarief de *Actieve Betaalrekening Korting* van 0,25% niet is verwerkt. Consument heeft tegelijk met het accepteren van het renteaanbod van de Bank aangegeven dat hij aanspraak wil maken op de *Actieve Betaalrekening korting*.
- 2.7 Om de schuld / marktwaardeverhouding te verlagen heeft Consument op 27 maart 2018 de WOZ-aanslag met een waardering van € 229.000,- per 1 januari 2017 naar de Bank gestuurd. Op basis van deze waarde is de schuld / marktwaardeverhouding 91,703%. Als gevolg van deze schuld / marktwaardeverhouding heeft de Bank Consument laten weten dat de risico opslag per 1 juli 2018 naar 0,1% verlaagd wordt.
- 2.8 Consument heeft op een later moment een taxatie van zijn woning laten uitvoeren, waaruit per 1 mei 2018 een marktwaarde van € 255.000 blijkt. Dit taxatierapport is in mei 2018 naar de Bank gestuurd. De Bank heeft als gevolg van deze nieuwe waarde de resterende opslag van 0,1% in verband met de schuld / marktwaardeverhouding per 1 juli 2018 verwijderd.
- 2.9 Daarnaast heeft de Bank per 1 juli 2018 de *Actieve Betaalrekening Korting* van 0,25% verwerkt. Door deze wijzigingen is het rentetarief per 1 juli 2018 verlaagd naar nominaal 2,44%. Dit tarief is door de Bank per brief van 3 juli 2018 bevestigd aan Consument.
- 2.10 De Bank heeft in de periode tussen haar renteaanbod van 21 maart 2018 en de ingangsdatum van de nieuwe rentevastperiode (1 juli 2018) de toepasselijke rentetarieven op twee momenten verlaagd. Op 29 maart 2018 met 0,05% en op 8 juni 2018 nogmaals met 0,05%.

2.1 | De Bank heeft een overzicht uit haar administratie overgelegd. Hieruit blijkt dat de rentetarieven van beide leningdelen per 1 juli 2013 en per 1 juli 2018 als volgt zijn opgebouwd:

RENT-HISTORIE				
Ingangs datum	Basis perc.	Nom. perc.	Afw. perc.	Reden omschrijving
01-07-2013	3,550	3,150		Basis
			0,200	Top opslag
			0,400-	Basis en Top Korting
			0,200-	Salariskorting
01-07-2018	2,690	2,440		Basis
			0,250-	Actieve Betaalrekeningkorting
			0,000	Schuld-marktwaardeopslag

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert dat de Bank de hypotheekrente zoals bekendgemaakt op 8 juni 2018 dan wel van 29 maart 2018 hanteert voor de nieuwe rentevastperiode. Daarnaast vordert Consument dat de Bank de in rekening gebrachte risico opslag in verband met de schuld / marktwaardeverhouding met terugwerkende kracht verlaagt. De risico opslag dient per 1 januari 2017 te worden verlaagd met 0,1% en vanaf 1 mei 2018 met nogmaals 0,1%.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag en Consument draagt daartoe de volgende argumenten aan:

3.3 Met betrekking tot de rente voor de nieuwe rentevastperiode:

- De nieuwe rentevastperiode vangt aan op 1 juli 2018. De Bank is verplicht *uiterlijk* op 31 maart 2018 een nieuw rentevoorstel te doen aan Consument. Dit betekent dat de Bank voor haar renteaanbod de rente per 29 maart 2018 had kunnen hanteren en alsnog tijdig, dus uiterlijk op 31 maart 2018, het rentevoorstel had kunnen uitbrengen aan Consument. Op haar website heeft de Bank ook staan dat een renteaanbod 3 maanden van te voren wordt uitgebracht, en dus niet *ten minste* drie maanden van te voren.
- Indien de rente voor de ingangsdatum van de nieuwe rentevastperiode daalt, dient de voor Consument gunstigere rente gehanteerd te worden voor de nieuwe rentevastperiode. Dit was in het verleden bij de meeste banken ook gangbaar. Dit wordt ook benoemd op de website "*dehypotheeksite.nl*". Volgens Consument blijkt uit de informatie op voornoemde website dat dit principe nog steeds kan gelden bij nieuwe hypothecaire geldleningen. Banken kunnen zich ook beter indekken tegen rentewijzigingen. Daarom had de Bank de rente per 8 juni 2018 moeten hanteren voor de nieuwe rentevastperiode.

3.4 Met betrekking tot de verlaging en verwijdering van de risico opslag:

- Consument heeft met de WOZ-waarde aangetoond dat zijn woning op 1 januari 2017 een waarde van €229.000,- had. Dit leidt tot een schuld / marktwaardeverhouding van 91,703%, waardoor de risico opslag per 1 januari 2017 met 0,1% kan worden verlaagd.
- Uit het door Consument overgelegde taxatierapport met peildatum 1 mei 2018 blijkt een marktwaarde van de woning van € 255.000,- zodat de schuld / marktwaardeverhouding 82,353% is. Per 1 mei 2018 moet de volledige resterende risico opslag daarom worden verwijderd.

Verweer van de Bank

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

4. Beoordeling

4.1 Voor de beoordeling van de klacht van Consument dient de Commissie twee vragen te beantwoorden: welk rentetarief geldt voor de nieuwe rentevastperiode en per wanneer moet de risico opslag op het rentetarief van Consument worden verlaagd of verwijderd?

4.2 De Commissie is van oordeel dat het rentetarief van 21 maart 2018 als uitgangspunt heeft te gelden voor de nieuwe rentevastperiode. Daarnaast is de Commissie van oordeel dat de Bank de risico opslag niet eerder dan per 1 juli 2018 hoeft te verlagen c.q. te verwijderen. De Commissie licht dat hieronder nader toe.

Nieuw renteaanbod

4.3 In artikel 68b eerste lid van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wvft (BGfo) is bepaald: *“Indien de rentevastperiode van een overeenkomst inzake hypothecair krediet met een vaste debetrentevoet afloopt na 1 april 2013 informeert de aanbieder de consument ten minste drie maanden voor het aflopen van de rentevastperiode over het aflopen van die periode en verstrekt informatie over de maximale debetrentevoet die zal gelden voor de komende rentevastperiode waarbij de maximale debetrentevoet bij minimaal drie rentevastperiodes, indien aangeboden, wordt aangegeven.”*

4.4 De rentevastperiode van de geldlening van Consument liep op 1 juli 2018 af. Dat betekent dat Consument *uiterlijk* op 31 maart 2018 door de Bank geïnformeerd had moeten worden over de nieuwe rentevastperiode. Consument heeft per brief van 21 maart 2018 van de Bank een renteverlengingsvoorstel ontvangen. De Bank heeft hiermee gehandeld conform haar wettelijke verplichting om op of voor 31 maart 2018 Consument te informeren (zie vergelijkbaar de uitspraak van de Geschillencommissie van 8 augustus 2018 met nummer 2018-494).

- 4.5 Uit de wet of de overeenkomst tussen partijen volgt *niet* dat de Bank gehouden is een nieuw renteverlengingsvoorstel uit te brengen, omdat de rente op 29 maart 2018 is gedaald. Integendeel: uit de Handleiding Postbank Hypotheken volgt dat, zoals de Bank stelt, Consument een “aanbod met verschillende rentevaste perioden tegen de dan (lees: ten tijde van het uitbrengen van het aanbod) *geldende rentes*” ontvangt waaruit Consument een keuze kan maken. Consument kan een keuze maken uit het aanbod van de Bank, of zijn hypothecaire geldlening aflossen zonder dat hij daarvoor een vergoeding aan de Bank verschuldigd is en een nieuwe hypothecaire geldlening afsluiten bij een andere geldverstrekker.
- 4.6 Dat de Bank zoals zij stelt ervoor heeft gekozen de renteverlengingsvoorstellen rond de 20^e van iedere maand aan te maken, acht de Commissie voorts niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar. De Bank moet immers rekening houden met de benodigde tijd voor het opstellen, versturen en ontvangen van de renteverlengingsvoorstellen, zodat Consument *ten minste* drie maanden voor het aflopen van de rentevastperiode (in casu 31 maart 2018) is geïnformeerd. Dat de Bank hier een periode van (ongeveer) 10 dagen voor aanhoudt is naar het oordeel van de Commissie een redelijke termijn. Dat de Bank op haar website als algemene informatie heeft staan dat een consument 3 maanden voor het einde van een rentevast periode een aanbod van de Bank ontvangt voor een nieuwe rentevast periode, brengt niet met zich met dat, zoals Consument het leest, het aanbod *exact* 3 maanden voor het einde van de huidige rentevast periode door Consument moet worden ontvangen. Algemene informatie op de website van de Bank vervangt immers niet afspraken die partijen hebben gemaakt en hetgeen is bepaald in de wet.

Rentedaling tussen moment aanvaarding renteaanbod en ingangsdatum rentevastperiode

- 4.7 De Commissie is van oordeel dat de omstandigheid dat banken de *mogelijkheid* hebben een rentedaling tussen het moment van het tekenen van het renteaanbod en de ingangsdatum van de nieuwe rentevastperiode door te berekenen aan hun klanten (en dat sommige banken dat ook doen of deden), op zichzelf onvoldoende is om aan te nemen dat de Bank een dergelijke *verplichting* zou hebben. Het is de Commissie niet gebleken dat op de Bank een dergelijke contractuele of wettelijke verplichting rust. Het behoort daarom tot de beleidsvrijheid van de Bank of zij van deze mogelijkheid gebruik maakt. De Bank heeft daar niet voor gekozen.

Risico opslag met terugwerkende kracht verlagen c.q. verwijderen

- 4.8 De Commissie is van oordeel dat uit de Handleiding Postbank Hypotheken (zie overweging 2.2) volgt dat een risico opslag in verband met de schuld / marktwaarde-verhouding (deels) kan komen te vervallen per eerstvolgende nieuwe rentevast periode.

Op basis van de tussen partijen gemaakt afspraken, kan de risico opslag dus *niet* gedurende de looptijd van een rentevastperiode worden gewijzigd. Een dergelijke verplichting vloeit ook niet voort uit de wet. Dat betekent dat een risico opslag niet met terugwerkende kracht, dus voor 1 juli 2018, kan worden verlaagd c.q. verwijderd (zie vergelijkbaar de uitspraak van de Geschillencommissie van 22 januari 2018 met nummer 2018-051).

4.9 Dat de Bank per 1 juli 2014 haar prijsbeleid heeft gewijzigd (zie overweging 2.4), maakt het voorgaande ook niet anders. De Commissie is met de Bank van oordeel dat het nieuwe prijsbeleid per 1 juli 2014 niet van invloed is op de lopende renteafspraak die partijen hebben gemaakt. Dit zou dan immers moeten blijken uit het nieuwe prijsbeleid of de tussen partijen gemaakte afspraken. Dat is niet het geval.

4.10 Daarbij merkt de Bank naar het oordeel van de Commissie nog terecht op dat aan Consument in de periode van 1 juli 2013 tot 1 juli 2018 *geen* risico opslag in verband met de schuld / marktwaardeverhouding in rekening is gebracht. Dit komt omdat Consument bij het aangaan van die rentevastperiode gebruik heeft gemaakt van een speciale kortingsactie voor zogenoemde “Tophypotheek” waarmee hij een “Basis en Top Korting” van 0,4% kreeg. Daarmee ging de risico opslag (de zogenoemde “Top Opslag” van 0,2%) per saldo geheel teniet en werd ook nog een extra korting van 0,2% verleend. Deze speciale kortingsactie leidt er toe dat aan Consument in deze rentevast periode géén risico opslag in rekening is gebracht, en dat deze dus überhaupt ook niet verlaagd of verwijderd kan worden.

Conclusie

4.11 De Commissie is van oordeel dat de Bank niet gehouden was aan Consument na 21 maart 2018 een nieuw renteaanbod uit te brengen, hoewel de rente voor ingang van de nieuwe rentevast periode tweemaal is gedaald. Nog daargelaten dat aan Consument vanwege een speciale kortingsactie in de rentevastperiode van 2013-2018 geen risico opslag in rekening is gebracht is de Bank niet gehouden om een eventuele risico opslag gedurende een rente-vastperiode te verlagen of te verwijderen. De klacht van Consument is ongegrond en de vorderingen dienen daarom te worden afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vorderingen van Consument 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.