

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2020-471 (mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mr. M.A. Kleijer, secretaris)

Klacht ontvangen op : 25 februari 2020
Ingediend door : de heer [naam Consument 1] en mevrouw [naam Consument 2], gezamenlijk verder te noemen Consumenten
Tegen : NIBC Bank N.V., gevestigd te Den Haag, verder te noemen Geldverstrekker
Datum uitspraak : 3 juni 2020
Aard uitspraak : Niet-bindend advies

Samenvatting

De Geldverstrekker heeft vanaf de verstrekking de hypothecaire geldlening in een bepaalde risico-klasse ingedeeld. Op terechte gronden is bij deze indeling geen rekening gehouden met een waarde stijging van de woning door middel van werkzaamheden via een bij een derde afgesloten financiering.

I. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar Reglement Geschillencommissie Financiële Dienstverlening, bemiddeling en (bindend) advies (verder: Reglement) en op basis van de volgende stukken met de daarbij behorende bijlagen:

- het door Consumenten ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van de Geldverstrekker;
- de repliek van Consumenten.

De Commissie stelt vast dat dit geschil zich leent voor verkorte behandeling als bedoeld in artikel 32 van haar Reglement. De uitspraak is daardoor niet-bindend.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 Consumenten hebben in 2018 hun hypothecaire geldlening (geldlening) bij de Bank overgesloten en tevens opgehoogd om met een verbouwing de kwaliteit van de woning te verbeteren. Dit deel van de lening is in een bouwdepot gestort.
- 2.2 Uit de aan de geldlening ten grondslag liggende en door Consumenten geaccepteerde offerte volgt dat de marktwaarde van de verbonden woning op € 470.000,00 is gesteld. De geldlening is geplaatst in de risico-klasse t/m 95% van de marktwaarde.

- 2.3 Die marktwaarde is afgeleid uit een op 16 november 2017 opgesteld taxatierapport en een aanvullende verklaring van de taxateur. Over de in het taxatierapport vermelde marktwaarde na verbouwing gesteld op € 495.000,00 is in de aanvullende verklaring van de taxateur van 3 januari 2018 opgemerkt:

“(...) In voornoemd taxatierapport waardeerden wij uw woning na verbouwing op € 495.000,00.

In dit bedrag zit opgenomen een bedrag ad € 33.250,00 voor energiebesparende voorzieningen.

Zou u deze energiebesparende voorzieningen niet aanbrengen dan zouden wij uw woning na uitvoeren van verbeteringen en bouwkundige aanpassingen waarden op € 470.000,00 (zegge: vierhonderdenzeventigduizend euro).

Voor het overige blijft het gestelde in ons taxatierapport, ongewijzigd van kracht.”

- 2.4 In de op de geldlening toepasselijke Algemene Voorwaarden is voor zover relevant bepaald:

In artikel 3.4 (“Wat gebeurt er als de lening door aflossen of verhogen in een andere tariefklasse valt”) onder v:

“De waarde van de woning bepalen wij bij het verstrekken van de lening. De gehanteerde waarde is de marktwaarde uit het taxatierapport. (...)”

In artikel 3.5 (“Wat als de waarde van de woning stijgt?”)

“Als de lening door waardestijging van de woning in een andere tariefklasse valt, kunt u ons vragen de risicokosten te verlagen. Dit kunt u pas vragen 5 jaar nadat uw lening is ingegaan en elke 5 jaar daarna. U moet hiervoor een door NIBC Direct goedgekeurd taxatierapport aanleveren.”

In artikel 7.2 (Welke kosten betaalt u?) is onder a bepaald:

“ a. De kosten om de lening aan u te geven, te verlengen of te veranderen”.

- 2.5 Consumenten hebben de energiebesparende voorzieningen bij een derde gefinancierd; die gelden zijn in een bouwdepot gestort. Aan de derde is het recht van 2^e hypotheek verleend.

- 2.6 Na uitvoering van de energiebesparende voorzieningen eind 2019, is de geldlening desgevraagd geplaatst in de risico-klasse t/m 80% van de marktwaarde.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consumenten

- 3.1 Consumenten vorderen betaling van teveel betaalde rente vanaf de verstrekking van de geldlening, te verhogen met de wettelijke rente daarover.

Grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. Ten onrechte is de geldlening vanaf het moment van verstrekking niet in de juiste risicoklasse ingedeeld. In de offerte is van een onjuiste marktwaarde uitgegaan. Dit is uit het taxatierapport en ook uit de aanvullende verklaring van de taxateur af te leiden. In het rapport is de marktwaarde na verbouwing op € 495.000,00 gesteld. In de aanvullende verklaring is slechts verklaard dat als de energiebesparende maatregelen niet worden getroffen de marktwaarde € 470.000,00 zou bedragen. Die energiebesparende maatregelen zijn wél uitgevoerd.
- 3.3 In eerste instantie zouden de kosten voor de energiebesparende werkzaamheden ook door Geldverstrekker worden gefinancierd. Op verzoek van Geldverstrekker is dit later veranderd en is de financiering van die werkzaamheden door een derde partij verstrekt.
- 3.4 Consumenten hebben in december 2019 ontdekt dat een verkeerde marktwaarde is gehanteerd en Geldverstrekker gevraagd dit met terugwerkende kracht te herstellen. Consumenten stellen dat Geldverstrekker er blijkbaar vanuit gaat dat bepaalde maatregelen niet worden uitgevoerd. Hetgeen enerzijds vreemd is omdat Consumenten de verbouwing wilde uitvoeren en anderzijds getuigt van weinig vertrouwen in klanten.

Verweer Geldverstrekker

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

4. Beoordeling

- 4.1 De Commissie dient een oordeel te vellen over de indeling van de risico-klasse van de geldlening vanaf de verstrekking door Geldverstrekker. Hiertoe wordt het volgende overwogen.
- 4.2 Om te beginnen staat vast dat partijen zijn overeengekomen dat de marktwaarde na verbouwing van de door Geldverstrekker verstrekte geldlening € 470.000,00 zou bedragen. Een marktwaarde waarvoor het taxatierapport in samenhang met de aanvullende verklaring van de taxateur de basis vormde.

Een verbouwing die gericht was op kwaliteitsverbetering van het onderpand en waarvoor de gelden in een bouwdepot waren gestort. De kosten van de verbouwing worden alleen dan ten laste van het bouwdepot gebracht na controle van offertes en facturen. Een door partijen afgesproken handelwijze die ook gebruikelijk is in het geval toekomstige waardeinstijging van een onderpand wordt gefinancierd.

- 4.3 Met Geldverstrekker is de Commissie van oordeel dat met de waardeinstijging na uitvoering van de energiebesparende werkzaamheden, geen rekening hoefde te worden gehouden. Die werkzaamheden zijn immers niet door Geldverstrekker gefinancierd. Zicht op de daadwerkelijke besteding van die gelden en de voortgang van de uit te voeren waarde verhogende werkzaamheden, had Geldverstrekker dus niet.
- 4.4 Verder staat vast dat Geldverstrekker het verzoek van Consumenten coulantie halve gedeeltelijk heeft gehonoreerd door de lening vanaf de afronding van de energiebesparende werkzaamheden in een lagere risico-klasse te plaatsen, zonder daarvoor een nieuw taxatierapport te verlangen en zonder daarvoor kosten in rekening te brengen. Tot meer of iets anders is Geldverstrekker niet gehouden. Dat zoals Consumenten hebben gesteld op verzoek van Geldverstrekker de financiering voor de energiebesparende werkzaamheden bij een derde zijn ondergebracht en/of dat zij de wil hadden deze werkzaamheden te laten uitvoeren dan wel dat de handelwijze van Geldverstrekker van weinig vertrouwen in klanten zou getuigen, doet hieraan niets af.
- 4.5 De conclusie luidt derhalve dat de klacht ongegrond moet worden geacht en de daarop gebaseerde vordering dient te worden afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

Deze beslissing is genomen in een verkorte procedure als bedoeld in artikel 32 van het Reglement. De uitspraak heeft daarom 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.