

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-0622
(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. R.E. van Lambalgen, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 1 maart 2021
Ingediend door : De consument
Tegen : Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Datum uitspraak : 7 juli 2021
Aard uitspraak : Bindend advies
Uitkomst : Vordering afgewezen

Samenvatting

Door een extra aflossing is de hypothecaire geldlening van de consument in de laagste LTV-klasse terechtgekomen en heeft de bank de LTV-opslag van 0,4% laten vervallen. Volgens de consument was er in 2019 een nieuwe LTV-opslag van 1,7% overeengekomen en had de bank de bank de rente niet met 0,4% maar met 1,7% moeten verlagen. De commissie gaat hier niet in mee. In de Akte Wijziging Geldleningsvoorwaarden van 2019 staat weliswaar een risico-opslag van 1,7% vermeld, maar gelet op de context ervan kan de uitleg die de consument er aan geeft – namelijk dat partijen een LTV-opslag van 1,7% zijn overeengekomen – niet worden aanvaard. De vordering van de consument wordt daarom afgewezen.

1. Het procesverloop

- 1.1 De commissie beslist op basis van haar reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat hier om: 1) het klachtformulier van de consument; 2) het verweerschrift van de bank; 3) de repliek van de consument; en 4) de dupliek van de bank.
- 1.2 De commissie is van oordeel dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak wordt daarom op grond van de stukken beslist.
- 1.3 De consument en de bank hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil tussen partijen

Wat is er gebeurd?

- 2.1 In 2011 heeft de consument een hypothecaire geldlening bij de bank afgesloten. Dit betrof een Rabo OpbouwHypotheek met daaraan gekoppeld een Rabo OpbouwSpaarrekening.

- 2.2 In 2017 heeft de consument het rentecontract vroegtijdig gewijzigd door gebruik te maken van rentemiddeling. In het 'Keuzeformulier hypotheekrente wijzigen' staat onder meer het volgende:

U heeft gevraagd om een aanbod voor een nieuwe rentevaste periode van 10 jaar vast.			
	Bestaand	Boete	Rentemiddeling
Rente	Uw bestaande rente: 5,300% De einddatum van uw bestaande rentevaste periode is 30 juni 2021	Rente die u betaalt: 2,500% In deze rente zit een risico-opslag van 0,400% en een Betaalpakketkorting van 0,200%.	Rente die u betaalt: 3,800% Deze rente noemen wij hierna middelrente.

- 2.3 NB: er wordt hier een risico-opslag van 0,4% vermeld. Deze risico-opslag hangt af van de risicoklasse - ook wel aangeduid als tariefklasse of LTV-klasse - waar de geldlening in valt. In welke risicoklasse een geldlening valt, wordt bepaald op basis van de schuld-marktwaarde-verhouding, ook wel aangeduid als Loan-to-Value (LTV). Dit is de verhouding van de hypotheekschuld ten opzichte van de (markt)waarde van de woning. In 2017 golden bij de bank de volgende LTV-opslagen:

Opslag	Risicocategorie: Wanneer krijgt u deze opslag?
Geen opslag	Hypotheek zonder NHG en is lager dan 67,5% van de marktwaarde van uw woning
0,4%	Hypotheek zonder NHG en valt tussen 67,5% en 90% van de marktwaarde van uw woning
0,7%	Hypotheek zonder NHG en is hoger dan 90% van de marktwaarde van uw woning

De hypothecaire geldlening van de consument viel in de middelste categorie (met een LTV-opslag van 0,4%).

- 2.4 In januari 2019 is de inleg op de Rabo OpbouwSparrekening gestopt en is het saldo van die spaarrekening gebruikt voor de gedeeltelijke aflossing van de hypothecaire geldlening. De resterende geldlening is vervolgens (per 1 maart 2019) omgezet van een Rabo OpbouwHypotheek naar een aflossingsvrije hypothecaire geldlening.

2.5 Op 20 januari 2019 heeft de consument de bank de volgende vraag gesteld:

Onder nummer [REDACTED] hebben wij een RABO OpbouwHypotheek. Sinds 1 juli 2017 bedraagt het rentepercentage voor deze hypotheek 3,8%. In dit percentage is een risico-opslag verwerkt van 0,4%.

De restantsom van de hypotheek bedraagt op dit moment € 397.859,58. De WOZ-waarde van de woning bedraagt voor 2018 € 480.000. Met andere woorden een zeker positief waardeverschil van minimaal € 82.140,42.

Is dit geconstateerde waardeverschil voor uw bank aanleiding om de risico-opslag te verminderen?

Voor de bank was er op dat moment geen aanleiding om de risico-opslag te verminderen, aangezien de hypothecaire geldlening nog tussen 67,5% en 90% van de marktwaarde van de woning lag.

2.6 In verband met de omzetting van de hypothecaire geldlening (van een Rabo OpbouwHypotheek naar een aflossingsvrije hypothecaire geldlening) heeft de consument op 30 januari 2019 de Akte Wijziging Geldleningsvoorwaarden ondertekend. In de Akte Wijziging Geldleningsvoorwaarden staat onder meer het volgende:

Dat de debiteur en de bank enige voorwaarden van het leningdeel wensen te wijzigen.

Verklaren te zijn overeengekomen

Met ingang van hierna vermelde datum gelden voor het leningdeel de volgende voorwaarden. Voor zover in deze overeenkomst van de reeds voor het leningdeel geldende voorwaarden niet is afgeweken, blijven deze van kracht.

Ingangsdatum nieuwe voorwaarden 1 maart 2019

Rente

De debiteur is over het leningdeel op de hierna vermelde vervaldagen de hierna vermelde rente verschuldigd. De rente wordt per vervaldag achteraf berekend en in rekening gebracht.

Verschuldigde rente 3,800% per jaar. In deze rente zit een risico-opslag van 1,700% en een korting van 0,200%. De in deze akte vermelde rente is de adviesrente van de Rabobank, vermeerderd met de risico-opslag en verminderd met de korting.

NB: er wordt hier een risico-opslag van 1,7% vermeld.

2.7 In 2020 heeft de consument extra afgelost op zijn hypothecaire geldlening. De LTV is daardoor gedaald. Omdat de geldlening in de laagste LTV-klasse is terechtgekomen, heeft de bank de LTV-opslag van 0,4% laten vervallen.

De klacht en vordering

2.8 De consument is het er niet mee eens dat de bank slechts een opslag van 0,4% laat vervallen. Volgens de consument is er in 2019 een nieuwe LTV-opslag van 1,7% overeengekomen.

Dit blijkt uit de Akte Wijziging Geldleningsvoorwaarden, waarin is bepaald dat de risico-opslag 1,7% is. De consument vindt dat de bank de Akte Wijziging Geldleningsvoorwaarden moet naleven en dat de bank de rente niet met 0,4% maar met 1,7% had moeten verlagen.

Het verweer

2.9 De bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

- 3.1 Deze zaak gaat om de vraag of de consument – vanwege het vervallen van de LTV-opslag – recht heeft op een verlaging van 1,7% (in plaats van een verlaging van 0,4%).
- 3.2 De consument stelt dat er bij de omzetting van de hypothecaire geldlening in 2019 een LTV-opslag van 1,7% is overeengekomen. Hij verwijst daarbij naar de Akte Wijziging Geldleningsvoorwaarden waarin een risico-opslag van 1,7% is vermeld. De bank stelt daar tegenover dat in 2019 enkel de hypotheekvorm is aangepast: namelijk van een Rabo OpbouwHypotheek naar een aflossingsvrije hypothecaire geldlening. De (in 2017) overeengekomen rente is daarentegen niet gewijzigd. Bij de rentemiddeling in 2017 was er een nieuwe rentevastperiode overeengekomen met een rente van 3,8% waaronder een LTV-opslag van 0,4%. Die risico-opslag is in 2019 niet gewijzigd. Dat er in de Akte Wijziging Geldleningsvoorwaarden een risico-opslag van 1,7% wordt genoemd, is door de bank als volgt toegelicht: het systeem van de bank heeft het verschil tussen de actuele rente (2,5%) en de middelrente (3,8%) geadministreerd als een risico-opslag in verband met de rentemiddeling. De bank kan dit niet op een andere wijze administreren in haar systemen. De in de Akte Wijziging Geldleningsvoorwaarden genoemde risico-opslag van 1,7% bestaat daarmee uit een LTV-opslag van 0,4% en een ‘rentemiddelingsopslag’ van 1,3% (namelijk het verschil tussen 3,8% en 2,5%), zo betoogt de bank.
- 3.3 Het komt in deze zaak dus aan op de *uitleg* van de in de Akte Wijziging Geldleningsvoorwaarden vermelde “risico-opslag van 1,7%”.
- 3.4 De commissie stelt voorop dat de termen ‘risico-opslag’ en ‘LTV-opslag’ niet altijd synoniemen zijn. Een risico-opslag kan namelijk ook uit andere componenten bestaan dan een LTV-opslag. Overigens is het wel de vraag of het helemaal zuiver is om de ‘rentemiddelingsopslag’ als onderdeel van de risico-opslag te beschouwen (zoals de bank hier doet).
- 3.5 Belangrijker is echter dat het bij de uitleg van een overeenkomst niet alleen gaat om de tekst van de overeenkomst, maar ook om de *context* ervan.

In de Nederlandse jurisprudentie is namelijk uitgemaakt dat bij de uitleg van een overeenkomst bepalend is de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan die overeenkomst mochten toekennen en op hetgeen zij in dat verband redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Dit staat bekend als het Haviltex-criterium.¹ Daarbij geldt dat bij de uitleg van een schriftelijk contract telkens van beslissende betekenis zijn alle omstandigheden van het concrete geval, gewaardeerd naar hetgeen de maatstaven van redelijkheid en billijkheid meebrengen.² Kort gezegd: het gaat niet alleen om de *tekst* maar ook om de *context*.

- 3.6 De context bestaat in deze zaak onder meer uit het feit dat er bij de rentemiddeling in 2017 een nieuwe rentevastperiode is overeengekomen met een rente van 3,8%, waaronder een LTV-opslag van 0,4%. In 2019 is de hypothecaire geldlening weliswaar omgezet, maar er zijn geen nieuwe afspraken gemaakt over het rentepercentage. Dat is namelijk nog steeds 3,8%. Ook de rentevastperiode is ongewijzigd gebleven. De commissie volgt daarom de uitleg van de bank dat de LTV-opslag ook ongewijzigd is gebleven – en dat het dus niet de bedoeling was om een nieuwe LTV-opslag van 1,7% overeen te komen. Verder blijkt uit de brief van 20 januari 2019 (zie overweging 2.5) dat de consument wist dat de LTV-opslag op dat moment nog 0,4% was. Het ligt daarom niet in de rede dat hij de bedoeling had om op 30 januari 2019 een LTV-opslag van 1,7% overeen te komen; er zijn door de consument ook geen argumenten aangevoerd waarom deze (forse) LTV-opslag wel en welbewust zou zijn overeengekomen.
- 3.7 Kortom: gelet op de context kan de uitleg die de consument geeft aan de Akte Wijziging Geldleningsvoorwaarden – namelijk dat partijen een LTV-opslag van 1,7% zijn overeengekomen – niet worden aanvaard. Met andere woorden: partijen zijn in 2019 geen nieuwe LTV-opslag overeengekomen. Dit betekent dat de in 2017 overeengekomen LTV-opslag van 0,4% in 2020 nog steeds van toepassing was en dat de consument bij het vervallen van de LTV-opslag enkel recht had op een verlaging van 0,4% (en dus niet op een verlaging van 1,7%).
- 3.8 Hoewel de consument inhoudelijk in het ongelijk wordt gesteld, ligt het wel aan een door de bank veroorzaakte onduidelijkheid dat deze klacht is ingediend. Hieraan verbindt de commissie geen verdere conclusie dan dat dit onhandig is geweest.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de Hoge Raad van 13 maart 1981, ECLI:NL:1981:AG4158.

² Zie hiervoor de uitspraak van de Hoge Raad van 25 november 2016, ECLI:NL:HR:2016:2687.

Deze uitspraak is een bindend advies. Tegen deze uitspraak kunt u beroep instellen bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening als wordt voldaan aan de vereisten van artikel 2 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Voor het instellen van beroep geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Het reglement van de commissie van beroep en meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van vergissingen in de uitspraak zoals schrijffouten, een verkeerde naam/datum of rekenfouten. De beslissing van de geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Binnen een maand na de verzenddatum van de uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen om de uitspraak aan te vullen als u vindt dat de geschillencommissie niet heeft beslist over alle onderdelen van uw vordering. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de geschillencommissie in haar uitspraak niet uitdrukkelijk al uw argumenten, ter onderbouwing van uw vordering, heeft behandeld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het reglement van de geschillencommissie, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.