

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-0865
(mr. J. van der Groen, voorzitter en mr. R.G. de Kruif, secretaris)**

Klacht ontvangen op	: 7 mei 2021
Ingediend door	: De consument
Tegen	: Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Datum uitspraak	: 6 oktober 2021
Aard uitspraak	: Bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen
Bijlage	: Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden

Samenvatting

Hypothecaire geldlening. Aanpassing risico-opslag na waardeestijging woning. De commissie is van oordeel dat de bank niet gehouden is om de risico-opslag met terugwerkende kracht aan te passen. Niet de datum waarop het risico is gewijzigd, is bepalend voor het aanpassen van de overeengekomen rente maar het moment waarop de consument de bank over de gewijzigde woningwaarde informeert. De commissie wijst de vordering af.

1. De procedure

- 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 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

Wat is er gebeurd?

- 2.1 De consument heeft samen met zijn partner in oktober 2017 een hypothecaire geldlening afgesloten voor de aanschaf van een woning. Van toepassing zijn de algemene voorwaarden 'Woninghypotheken' (hierna: de voorwaarden) van de bank.
- 2.2 De bank hanteert verschillende tariefklassen afhankelijk van de hoogte van geldlening ten opzichte van de waarde van het onderpand.

Bij een hogere tariefklasse hoort een hogere rente. Het verschil in rente tussen de tariefklassen wordt door de bank de risico-opslag genoemd.

- 2.3 Bij het afsluiten in 2017 was de hoogte van de hypothecaire geldlening van de consument 80% van de marktwaarde van de woning.
- 2.4 Op 27 februari 2021 heeft de consument van de gemeente een bericht ontvangen over de nieuwe (gestegen) WOZ-waarde van zijn woning en hij heeft deze waarde op 28 februari 2021 doorgegeven aan de bank zodat de rente kon worden aangepast door het verlagen van de risico-opslag. De bank heeft per 1 maart 2021 de risico-opslag gewijzigd (verlaagd) vanwege de (hogere) marktwaarde van de woning in verhouding tot de hoogte van de hypothecaire geldlening.

De klacht en vordering

- 2.5 De consument klaagt erover dat de bank de risico-opslag niet (met terugwerkende kracht) per 1 januari 2021 heeft gewijzigd. De hoogte van de rente die de bank in de periode van 1 januari 2021 tot 1 maart 2021 in rekening heeft gebracht, was gebaseerd op een risico inschatting gebaseerd op een lagere waarde van de woning dat de werkelijke waarde op dat moment. Dit was op 1 januari 2021 nog niet bekend, maar wel was bekend dat in februari 2021 een nieuwe WOZ-waarde per 1 januari 2021 zou worden vastgesteld. Ook andere instanties (belastingdienst, gemeente, waterschap) hanteren de WOZ-waarde met terugwerkende kracht per 1 januari 2021 en niet vanaf het moment van de berichtgeving. Het is algemeen bekend dat de WOZ-waarde altijd per 1 januari ingaat, maar pas eind februari of begin maart bekend wordt.
De consument acht de bank gehouden het rentepercentage met terugwerkende kracht per 1 januari 2021 aan te passen. De schade die de consument daardoor heeft geleden bedraagt € 28,-.

Het verweer

- 2.6 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 De commissie is van oordeel dat de klacht van de consument niet kan slagen en legt hierna uit waarom.

Lagere tariefklasse door waardeinstijging van de woning

- 3.2 De bank hanteert verschillende tariefklassen gebaseerd op de verhouding tussen de waarde van het onderpand en de hoogte van de geldlening.

In artikel 2.8 van de voorwaarden staat dat de geldlening in een lagere tariefklasse kan vallen door een waardestijging van het onderpand¹. In dat artikel staat ook dat de consument deze waardestijging moet aantonen waarna de bank gevraagd kan worden om het rentepercentage aan te passen. Hieruit volgt niet – en ook elders in de voorwaarden is dat niet opgenomen – dat de bank het rentepercentage moet aanpassen per datum van de waarde peiling. De bank heeft terecht aangevoerd dat zij geen toezegging heeft gedaan dat de woningwaarde (en daarmee de tariefklasse) met terugwerkende kracht wordt aangepast. Het is aan de consument overgelaten om de (gestegen) waarde van de woning aan te tonen. Voor zover in de laatste alinea van artikel 2.8 van de voorwaarden staat dat als een andere tariefklasse gaat gelden dan de risico-opslag wordt gehanteerd die de bank voor die tariefklasse hanteerde op het moment dat de rentevaste periode begon, zegt dat nog niets over de ingangsdatum van de aanpassing. Het geeft aan welke tariefklassen worden gehanteerd bij een aanpassing van de rente tijdens de rentevaste periode, te weten de verschillende tariefklassen (risico-opslagen) zoals die golden bij aanvang van de rentevaste periode en niet de (meest recente) tariefklassen die de bank hanteert bij nieuwe geldleningen. Dat de bank de tariefklasse pas aanpast nadat de consument dit aan de hand van stukken heeft aangetoond, dus zonder terugwerkende kracht, acht de commissie een redelijke uitleg van deze bepaling in de voorwaarden².

WOZ-waarde wordt pas achteraf bekend

3.3 Het feit dat een WOZ-waarde per 1 januari wordt vastgesteld maar pas daarna (in de loop van het jaar) bekend wordt gemaakt, maakt het voorgaande niet anders. Hoewel de stelling van de consument juist lijkt dat de woning feitelijk al op 1 januari 2021 die (hogere) waarde had en het werkelijke risico voor de bank dus vanaf dat moment reeds minder was, dient de consument eerst de gestegen waarde aan te tonen voordat de rente wordt aangepast. Niet de datum waarop het risico is gewijzigd, is bepalend voor het aanpassen van de (overeengekomen) rente maar het moment waarop de consument de bank over de gewijzigde waarde informeert. Dat de consument het feitelijk niet eerder kan doorgeven omdat hij de WOZ-beschikking pas enkele maanden na 1 januari ontvangt, komt als gevolg voor zijn eigen rekening en risico. De bank heeft beleidsvrijheid met betrekking tot wat zij met de consument overeenkomt en de commissie acht de in dit geval geldende regels naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar.

Conclusie

3.4 Uitgangspunt is de met de bank overeengekomen rente voor een bepaalde (rentevaste) periode. De rente wordt in beginsel tussentijds niet aangepast, dus ook niet bij een waardedaling van het onderpand (risico stijging).

¹ Artikel 2.8 van de voorwaarden is (deels) opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

² Vergelijkbaar GC Kifid 2020-525.

De consument kan echter wel, zoals overeengekomen, de bank tussentijds vragen om de risico-opslag aan te passen (in zijn voordeel) als de waarde van de woning is gestegen. Daarbij is de bank niet gehouden om dat met terugwerkende kracht te doen. De commissie acht daarom geen grondslag aanwezig om de vordering van de consument toe te wijzen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

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.

Bijlage - Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden 'Woninghypotheken' van de bank

2.8 Waarom werken wij met tariefklassen en hoe kan de tariefklasse van uw geldlening veranderen?

Wij lopen het risico dat u de geldlening niet helemaal terugbetaalt. Dit risico hebben wij vertaald in verschillende tariefklassen. Bij een hogere tariefklasse hoort een hogere rente.

Het verschil in rente tussen de tariefklassen noemen we de risico-opslag.

Is een geldlening hoog ten opzichte van de waarde van het onderpand? Dan is de geldlening voor ons meer risicovol en valt deze in een hogere tariefklasse. Is de geldlening laag ten opzichte van het onderpand? Dan is de geldlening voor ons minder risicovol en valt deze in een lagere tariefklasse.

Ons aanbod in tariefklassen en de verschillen daartussen kan in de toekomst wijzigen.

Als u (extra) aflost op de geldlening, wordt het risico (dat u de geldlening niet helemaal terugbetaalt) voor ons lager. Het kan zijn dat uw geldlening daardoor in een lagere tariefklasse valt en uw rentepercentage lager wordt. Ook kan de geldlening in een lagere tariefklasse vallen door een waardestijging van uw onderpand. In beide gevallen kunt u ons vragen om uw rentepercentage aan te passen. U moet dan wel de waarde van het onderpand aantonen, bijvoorbeeld met een taxatierapport. De eventuele kosten van dit rapport moet u zelf betalen.

Als u de geldlening verhoogt, lopen wij meer risico. Hierdoor kan uw totale geldlening in een hogere tariefklasse vallen. In deze situatie gaat het rentepercentage van uw bestaande geldlening omhoog.

Gaat er tijdens een rentevastperiode een andere tariefklasse gelden voor uw geldlening? Dan geldt de risico-opslag die wij voor die andere tariefklasse hanteerden op het moment dat uw rentevastperiode begon.