

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0301

(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. R.G. de Kruif, secretaris)

Datum uitspraak	14 april 2025
Klacht van	De consument
Tegen	Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

Hypothecaire geldlening. Risico-opslag vanwege de verhouding tussen woningwaarde ten opzichte van de hoogte van de lening (LTV). De commissie is van oordeel dat de bank niet gehouden is om bij de consument actief te informeren naar een mogelijk gestegen woningwaarde. Het initiatief om dit aan te tonen ligt bij de consument die van de mogelijkheid daartoe op de hoogte kan zijn op grond van de door de bank verstrekte informatie. De informatie van de bank daarover op haar website acht de commissie, anders dan de consument, niet misleidend. De bank hoeft de rentewijziging ook niet met terugwerkende kracht toe te passen. De vordering wordt afgewezen.

1. Procedure

- 1.1 De behandelend commissie, verder te noemen de commissie, beslist op basis van het reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consument; 2) de aanvullende stukken van de consument; 3) het verweerschrift van de bank; 4) de repliek van de consument; en 5) 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 heeft gekozen voor een niet-bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

- 2.1 De consument heeft, samen met zijn partner, in 2003 een hypothecaire geldlening afgesloten bij de bank.
- 2.2 Voor de twee leningdelen van de hypothecaire geldlening heeft de consument in 2014 een nieuwe rentevaste periode afgesloten, tot en met 31 december 2024.

Een onderdeel van de hypotheekrente die de bank daarbij heeft gehanteerd is een opslag gebaseerd op de verhouding tussen de totale financiering en de waarde van de woning, ook wel LTV ('loan to value') genoemd.

- 2.3 De consument heeft de bank in september 2024 geïnformeerd over de gestegen waarde van zijn woning. De bank heeft naar aanleiding daarvan de risico-opslag als onderdeel van de te betalen hypotheekrente verwijderd, vanwege de gewijzigde LTV verhouding.
- 2.4 De consument heeft zich vervolgens bij de bank beklagd omdat de risico-opslag vanwege de LTV volgens hem al eerder verwijderd had kunnen worden. Het geschil tussen partijen heeft geleid tot de onderhavige klacht bij Kifid.

De klacht en vordering

- 2.5 Volgens de consument had hij al vanaf 2017 geen rente opslag hoeven te betalen omdat de waarde van de woning toen al hoog genoeg was. De consument is daarom van mening dat hij over een periode van 2017 tot en met 2024 te veel rente heeft betaald. Het zou gaan om een bedrag van € 3.300,-. Hij acht de bank gehouden hem daarvoor te compenseren. Op de website van de bank zou ook staan vermeld dat de bank de rente-opslag automatisch aanpast als de woningwaarde is gestegen. De bank heeft echter aangegeven dat hij zelf de woningwaarde moet doorgeven. De consument vindt het bericht op de website van de bank dan ook misleidend. De bank zou zelf jaarlijks moeten toetsen of er iets veranderd is. De consument is ook van mening dat hij hierover niet goed door de bank is geïnformeerd.

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

Waar gaat het om?

- 3.1 De commissie ziet zich gesteld voor de vraag of de bank de risico-opslag in de hypotheekrente, vanwege de LTV verhouding, met terugwerkende kracht had moeten verwijderen nadat de consument in september 2024 een gewijzigde woningwaarde bij de bank heeft aangetoond. En voor de vraag of de bank de consument daarover onjuist dan wel misleidend heeft geïnformeerd. De commissie oordeelt daarover als volgt.

Wat is overeengekomen?

- 3.2 De consument is voor (de twee delen van) zijn hypothecaire geldlening in 2014 met de bank een nieuwe hypotheekrente overeengekomen voor de duur van 10 jaar. Onderdeel daarvan was de risico-opslag vanwege de op dat moment bestaande LTV verhouding.

Bij een rentevaste periode geldt dat de rente gedurende deze afgesproken in principe niet wijzigt. De bank heeft echter toegelicht dat zij sinds 2014 het beleid hanteert dat de risico-opslag vanwege de LTV verhouding, gedurende de looptijd wel kan worden aangepast als de consument aantoont dat de verhouding tussen het geleende bedrag en de waarde van de woning (het onderpand) is veranderd waardoor de lening in een lagere risicocategorie valt. Een klant moet daar dan om vragen. In 2019 heeft de bank haar beleid opnieuw aangepast en besloten om de renteopslag automatisch te verlagen als de verhouding tussen de hypotheekschuld en de bij de bank bekende woningwaarde daartoe aanleiding geeft. De klanten van de bank hoeven daar dan niet meer om te vragen. Wel is het zo dat de bank rekent met de bij haar bekende woningwaarde. Naar het oordeel van de commissie is de tekst op de website van de bank daarover, anders dan de consument heeft gesteld, niet misleidend. Daar staat duidelijk dat de bank rekent met de woningwaarde die bij de bank bekend is. Ook volgt daaruit dat het aan de consument is om een nieuwe woningwaarde aan te leveren, bijvoorbeeld door middel van een WOZ-waarde, een gevalideerd taxatierapport of een Rabobank Calcasa Desktoptaxatie.

3.3 Voor zover de consument heeft gesteld dat het aan de bank is om bij haar klanten actief, bijvoorbeeld elk jaar, na te gaan of er nog veranderingen zijn in de woningwaarde, merkt de commissie het volgende op. Zoals de commissie ook in eerdere uitspraken¹ heeft geoordeeld, is de bank niet op grond van wettelijke bepalingen en ook niet op grond van haar zorgplicht gehouden om actief bij haar klanten na te vragen of de waarde van de woning is gewijzigd. Het is ook niet gesteld of gebleken dat de bank daartoe verplicht is op basis van de tussen partijen gesloten overeenkomst. Het initiatief daarvoor ligt bij de consument die van de mogelijkheid tot het wijzigen van de risico-opslag, bij een wijziging in de LTV verhouding door bijvoorbeeld een gestegen woningwaarde of aflossing, op de hoogte kan zijn op grond van de door de bank verstrekte informatie.

3.4 De bank heeft gesteld dat uit haar administratie blijkt dat er in 2017 nog informatie is aangeleverd over de WOZ-waarde van de woning van de consument, maar dat de woningwaarde toen onvoldoende was om tot aanpassing van de rente over te gaan. Nadat de consument de bank in september 2024 heeft geïnformeerd over de (gestegen) waarde van zijn woning, heeft de bank de risico-opslag vanwege de (gewijzigde) LTV verhouding, wel meteen kunnen verwijderen. Naar het oordeel van de commissie is er geen reden op grond waarvan de bank gehouden is om de risico-opslag met terugwerkende kracht, bijvoorbeeld vanaf 2017 of een ander moment tussen 2017 en 2024, had moeten verwijderen. Er is geen rechtsregel die de bank hiertoe verplicht.

Wat is de conclusie?

3.5 De conclusie is dat de bank niet gehouden was om gedurende de looptijd van de rentevaste periode bij de consument actief te informeren naar een mogelijk gestegen woningwaarde.

¹ Zie onder meer GC Kifid nrs. 2024-0421, 2022-0012 en 2021-0342, te vinden op www.kifid.nl

Het initiatief daartoe ligt bij de consument, die de bank in september 2024 over de gestegen waarde van zijn woning heeft geïnformeerd. Als gevolg daarvan heeft de bank de risico-opslag vanwege de gewijzigde LTV verhouding verwijderd. De bank was voorts niet verplicht om deze rentewijziging met terugwerkende kracht toe te passen. Dit betekent dat de vordering moet worden afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is niet-bindend. Tegen deze uitspraak staat geen beroep open bij de Commissie van Beroep Kifid. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

Binnen 2 weken na verzending van de uitspraak kunt u schriftelijk verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 2 weken na verzending van de uitspraak schriftelijk verzoeken de uitspraak aan te vullen als u vindt dat niet op alle onderdelen van uw vordering is beslist. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de Geschillencommissie Kifid niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het Reglement Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999

Website: www.kifid.nl