

Opslag op hypotheekrente: dubbel variabel is oneerlijk

Viotta Advocaten 2019 In Financieel Recht

Oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten

Het Hof Amsterdam boog zich onlangs over een geval waarin de bank eenzijdig en fors de opslag op een variabele hypotheekrente wijzigde. Het Hof concludeerde dat sprake was van een oneerlijk beding in de consumentenovereenkomst van hypotheeklening en dat de vernietiging ervan daarom terecht was. De bank moest de verhoging van de renteopslag dan ook terugdraaien (Gerechtshof Amsterdam 19 december 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:5248).

De vernietigingsbevoegdheid is een belangrijk middel ter bescherming van consumenten in de relatie met professionele partijen (zoals banken). Het is wel beperkt tot bedingen waarover in beginsel tussen partijen *niet* is onderhandeld. Het gaat hierbij dus niet om zogenoemde kernbedingen (zoals over looptijd en prijs). Veelal gaat het om de algemene voorwaarden bij de consumentenovereenkomst. Dit zijn juist ook de bepalingen die consumenten over het algemeen minder goed of zelfs helemaal niet bestuderen.

Een beding is oneerlijk als het *“in strijd met de goede trouw het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van de partijen ten nadele van de consument aanzienlijk verstoort.”* Een goede kans op dit predicaat maakt een beding op basis waarvan de professionele partij eenzijdig contractvoorwaarden kan wijzigen.

Opslagen op variabele hypotheekrente in de praktijk

In de praktijk kiezen woningbezitters vaak voor een variabele hypotheekrente, met name op basis van het rentetarief EURIBOR. Zij betalen bovenop dit tarief een opslag aan de bank. Het is deze opslag waarmee de bank haar kosten dekt en winst genereert. In veel gevallen is deze opslag variabel. Hierdoor kan de consument niet alleen worden geconfronteerd met stijgende maandlasten als het onderliggende rentetarief stijgt, maar ook als de bank de renteopslag verhoogt. Dit zou zelfs dubbelop kunnen gaan. Ook zou de merkwaardige situatie kunnen ontstaan dat de consument profiteert van een daling van de (variabele) rente, maar dat deze door een verhoging van de renteopslag per saldo toch meer moet gaan betalen. De bank kan echter niet zomaar overgaan tot een dergelijke verhoging. Hiervoor moet een bevoegdheid bestaan in de overeenkomst, deze bevoegdheid mag niet onredelijk bezwarend zijn en de gebruikmaking ervan in het specifieke geval mag niet onredelijk zijn.

Beoordeling renteopslag door Hof Amsterdam

In het geval dat het Hof Amsterdam beoordeelde kon de consument uit de offerte niet opmaken dat het rentetarief niet alleen afhankelijk was van het EURIBOR tarief, maar ook van een variabel opslagpercentage. Ook in de bijbehorende leningdocumentatie had de bank op geen enkele wijze duidelijk gemaakt onder welke omstandigheden en volgens welke mechanismen de hoogte van de opslag kon worden gewijzigd. Hierdoor was de consument niet in staat om de economische gevolgen te voorzien die uit de leningovereenkomst voortvloeien. Deze kon hierdoor met name niet inschatten binnen welke bandbreedte de opslag – en daarmee de maandelijkse rentelast – kon bewegen.

De bank heeft hier tegenover gesteld dat de consument wel wist dat het om een variabele rente ging. De consument zou dus bewust voor onzekerheid hebben gekozen. Het Hof oordeelde echter dat de consument weliswaar bewust zal hebben gekozen voor onzekerheid vanwege het (variabele) EURIBOR tarief, maar niet voor onzekerheid over wat de bank met de opslag zou doen. De bank heeft de consument op deze tweede onzekerheid ook niet gewezen. De bank voerde verder nog aan dat het wijzigingsbeding daarmee nog niet *in zijn algemeenheid* oneerlijk – en daarmee vernietigbaar – zou zijn. Hier komt bij dat de consument kosteloos kon overstappen naar een andere bank, dat hij werd beschermd door rechterlijke controle op de uitoefening van de wijzigingsbevoegdheid in het individuele geval en dat hij ondanks de verhoging nog steeds het laagste rentetarief betaalde. Aldus de bank. Terecht heeft het Hof ook deze argumenten niet gevolgd en de vernietiging van het oneerlijke wijzigingsbeding in stand gelaten.

Tip voor huizenbezitters met variabele hypotheekrente

Huizenbezitters doen er goed aan om bij het aangaan van een lening met variabele rente dan wel bij tussentijdse verhoging van de renteopslag na te gaan:

- Of de overeenkomst überhaupt een bepaling bevat op grond waarvan de bank de renteopslag kan wijzigen;
- Zo ja, in hoeverre deze bevoegdheid is gelimiteerd op basis van duidelijke criteria en percentages;
- In hoeverre de bank over deze bevoegdheid adequaat heeft geïnformeerd;
- Of over deze bevoegdheid is onderhandeld; en – afhankelijk van het antwoord op deze vragen –
- Of het wijzigingsbeding kan worden vernietigd.