

Dossier van de maand – Hypothecaire kredieten: Maximale renteschommeling op jaarbasis niet correct opgenomen in de kredietdocumenten

## 1. UW KLACHT

Uw variabele rentevoet is aangepast van 2,15% naar 4,19%, terwijl het contract spreekt over een maximale stijging van 2%.

Als er gerekend wordt met de maandelijkse rentevoet (bij aanvang) en u deze verhoogt met de maandelijkse toegelaten stijging van 0,1652% én u zet deze rentevoet om naar een jaarlijkse rentevoet komt u effectief op 4,19%.

U kunt hieruit alleen maar concluderen dat de overeenkomst die opgemaakt werd onduidelijk en niet correct was. De vertaling van de maandelijkse maximale stijging naar een jaarlijkse maximale stijging is niet correct. U werd hierdoor, als klant, misleid.

U rekent er dan ook op dat uw nieuwe variabele rentevoet berekend wordt op een jaarlijkse rente van 4,15% en niet 4,19%.

## 2. INITIELE STANDPUNT VAN DE BANK

In deze procedure ontvingen wij initieel volgend standpunt van de bank:

*De heer X heeft op 16-07-2014 de aanvraag ondertekend voor een woningkrediet van 110.000 euro met een looptijd van 20 jaar en een driejaarlijks aanpasbare rentevoet. De maximale renteschommeling (reëel op jaarbasis) bedraagt + 2% en -onbeperkt. Op 31-07-2014 heeft hij hiervoor het aanbod (kredietcontract) ondertekend.*

*Op 11-08-2023 heeft de bank de heer X op de hoogte gebracht dat de debetrentevoet (tarief) vanaf 17-09 4,19% (op jaarbasis) zou bedragen.*

*Op 04-09 heeft de heer X een klacht ingediend omdat hij het niet eens was met de nieuwe rentevoet. Volgens hem werd zijn variabele rentevoet aangepast van 2,15 naar 4,19%, terwijl het contract spreekt over een maximale stijging van 2%. Hij concludeerde dat de overeenkomst die opgemaakt werd onduidelijk en niet correct was en hij misleid werd.*

*Op 07-09 hebben we de heer X uitgebreid toegelicht waarom de nieuwe rentevoet niet 4,15% was maar wel 4,19%. Op 12-09 heeft hij ons gebeld omdat hij het met die toelichting niet eens was en hij van mening was dat de bank haar contract moet aanpassen en de debetrente bijgevolg moest verlagen. Daarop hebben we hem naar uw dienst doorverwezen. We willen aan het antwoord nog toevoegen dat ook het maximale stijgingspercentage wettelijk gezien vertrekt van het maandelijkse rentepercentage. Toegepast op het dossier van de heer X is de maximale stijging 0,1652% op maandbasis wat overeenkomt met 4,19% op jaarbasis.*

*[...]*

*In de aanvraag die de heer X destijds heeft ondertekend, werd ook verwezen naar de prospectus en de tarievenkaart. De prospectus is een wettelijk verplicht document waarin de belangrijkste modaliteiten van het woningkrediet worden toegelicht. Het maakt deel uit van de informatie die de bank aan de kredietnemer moet beschikbaar stellen. De prospectus licht de schommelingsmarges toe aan de hand van een voorbeeld:*

*De schommelingsmarges*

*Het is een grote geruststelling te weten dat bij een krediet met renteherzieningen de rentevoet maar tot een bepaald niveau kan stijgen. Als de rentevoeten plots zouden opveren, blijft de rentestijging hierdoor beperkt tot een vooraf afgesproken niveau. Ook een rentedaling kan op dezelfde manier worden beperkt. De marge waarbinnen het tarief kan stijgen of dalen, noemt men de schommelingsmarge.*

*Voorbeeld*

*Rentevoet: 0,4511% per maand of 5,55% per jaar*

*Schommelingsmarge: +0,2466% en -0,2466% per maand (+3% en -3% reëel per jaar)*

*De rentevoet kan stijgen tot maximaal  $0,4511\% + 0,2466\% = 0,6977\%$  per maand (8,70% reëel per jaar).*

*De rentevoet kan dalen tot minimaal  $0,4511\% - 0,2466\% = 0,2045\%$  per maand (2,48 % reëel per jaar).*

*De rentevoet moet minstens evenveel kunnen dalen als hij kan stijgen.*

**Besluit**

*We zijn van mening dat we de heer X bij de aanvraag van zijn woningkrediet duidelijk en correct geïnformeerd hebben over de schommelingsmarges. Bijgevolg gaan we niet in op zijn vraag om de rentevoet aan te passen.*

### 3. ONS ADVIES

In de kredietdocumenten vinden wij volgende vermeldingen terug (waar u bovendien uw klacht op baseert):

*[printscreens van de kredietgegevens in de kredietaanvraag en het kredietaanbod waaruit blijkt dat de maximale renteschommeling zowel wordt uitgedrukt in een % op maandbasis als in een % op jaarbasis. Beide percentages zijn uitgedrukt in een getal met 2 cijfers na de komma.]*

Het juridische argument van de bank is -door ons zeer kort geformuleerd- dat 1/ de aanpassing wettelijk gezien op maandbasis gebeurt en niet op jaarbasis en 2/ dat de schommeling op jaarbasis slechts informatief in de documenten is opgenomen.

Ombudsfina kan akkoord gaan met de verplichte wettelijke basis van de aanpassing van de rente (namelijk op maandbasis), maar kan niet akkoord gaan dat hieruit zou volgen dat de vermelding op jaarbasis "+2,00%" louter informatief (en dus niet verbindend) is opgenomen in de kredietdocumenten.

Als de bank de jaarlijkse schommeling niet verplicht moet opnemen in het contract, maar ervoor kiest dit wel te doen, moet de informatie sowieso volledig correct zijn. Het contract is immers de basis en is bepalend om te weten wat de partijen concreet overeenkomen.

De klant moet een geïnformeerde beslissing kunnen nemen op basis van nauwkeurige informatie. In kredietcontracten met een variabele rentevoet is de maximale stijging pertinent. In de praktijk weet men ook dat klanten eerder kijken naar de rente op jaarbasis aangezien die meest sprekend is.

De bank werkt met 2 cijfers na de komma, dus ze kon ook nauwkeurig de juiste stijging vermelden (i.c. 2,04% in de plaats van de vermelde 2,00%). Er is geen enkele voetnoot, toelichting of nuancering opgenomen bij de vermelding van de schommeling op jaarbasis. De klant kon niet weten, zelfs niet vermoeden dat die vermelde 2,00% slechts een benadering of louter informatief was.

Wij hebben er bij de bank op aangedrongen de stijging van maximaal 2,00% toe te passen.

De bank heeft ons laten weten dat na grondig overleg beslist is u tegemoet te komen en het tarief van uw woningkrediet aan te passen. In de komende week zal de rente worden aangepast. De rechtzetting zal retroactief gebeuren, ofwel via een globale verrekening binnen het krediet zelf ofwel via een aparte tussenkomst in de bedragen die de voorbije maanden te veel zouden zijn betaald. Voor de toekomst wordt de rente in elk geval formeel binnen het krediet aangepast.

De bank benadrukt echter dat deze beslissing geen fouterkenning inhoudt. De bank blijft bij haar standpunt dat het nieuwe tarief bij een contractuele renteherziening op de correcte manier wordt berekend. De toelichting hierover in de kredietovereenkomst (aanbod) kan inderdaad beter. Naar de toekomst toe past de bank de nieuwe overeenkomsten alleszins aan. De toelichting hierover in de prospectus, het wettelijk document dat deel uitmaakt van de kredietovereenkomst, wordt immers blijkbaar niet altijd door de kredietnemers gelezen.

Samen met u zijn wij tevreden dat wij dit dossier met een positief resultaat kunnen afronden. Mocht u bij ontvangst van de documenten betreffende de renteaanpassing nog vragen hebben, mag u zeker opnieuw contact nemen met de adviseur van uw dossier.