

Reactie van Obvion N.V. op de consultatie inzake *Wijziging van de Wet op het financieel toezicht, boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek ter implementatie van richtlijn nr. 2014/17/EU van het Europees Parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de Richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) nr. 1093/2010 (PbEU 2014, L60/34)*

Obvion N.V., hierna verder aan te duiden als “Obvion”, is een aanbieder van hypothecaire kredieten en bemiddelaar van een aantal financiële producten. Obvion biedt haar financiële producten uitsluitend aan via het intermediaire kanaal.

artikel II Titel 2B Afdeling 1 en 2

Ter zake artikel II titel 2B afdeling 1 en 2 wenst Obvion het volgende aan te geven:

Vooropgesteld willen wij benadrukken dat Obvion een voorstander is van het bieden van consumentenbescherming, zodat de consument in de gelegenheid wordt gesteld een goed afgewogen keuze te maken. Dit is ook een van de redenen waarom Obvion samenwerkt met onafhankelijke intermediairs.

Het is Obvion eveneens duidelijk dat deze richtlijn is bedoeld ter bescherming van de consument onder meer door het bieden van duidelijkheid en transparantie. Ook daarvan is Obvion een voorstander.

Na bestudering van de Richtlijn en de naar aanleiding daarvan voorgestelde wijzigingen in het onderhavige wetsvoorstel, alsook de toelichtingen daarop in de Memorie van Toelichting, zijn er echter wel een aantal vragen die onbeantwoord blijven en risico's die wij signaleren. Dit lichten we graag in het onderstaande nader toe.

Artikel 118 (de definities)

1. Als algemene opmerking merken wij het volgende op. Hoewel er begrip is voor het door de wetgever gehanteerde uitgangspunt dat de volgorde en indeling van de richtlijn zoveel mogelijk wordt gevolgd, stellen wij ons op het standpunt dat het wel aanbeveling verdient om de definities in een alfabetische volgorde op te nemen. Dit wordt ook zo toegepast in de Wft en draagt bij aan meer efficiëntie in de praktijk.

kredietbemiddelaar

2. In de definitie die nu wordt voorgesteld voor “kredietbemiddelaar” ontbreekt een verwijzing, zoals deze wel in de Wft staat, naar de werkzaamheden die de kredietbemiddelaar verzorgt in het kader van de uitvoering en het beheer van de kredietovereenkomst. Op de kredietbemiddelaar rust immers ook een (na)zorgplicht gedurende de looptijd van de kredietovereenkomst. In de voorgestelde definitie wordt nu niet beschreven dat de kredietbemiddelaar ook assisteert in het beheer en de uitvoering van de overeenkomst. Mogelijk is bedoeld dit te ondervangen met de term “voorstellen of aanbieden” van kredietovereenkomsten, waarbij er in de definitie van kredietovereenkomsten in brede zin wordt gesproken over overeenkomsten die gewaarborgd zijn door bijvoorbeeld een hypotheek. Het is echter niet zo dat voor alle beheerwerkzaamheden, telkens sprake is van het aangaan van een nieuwe kredietovereenkomst. Kortom, hiermee lijkt toch voorbij te zijn gegaan aan de werkzaamheden die de kredietbemiddelaar uitvoert gedurende de looptijd van de kredietovereenkomst, terwijl juist ook dan de kredietbemiddelaar in zijn dienstverlening richting van consument van zeer grote toegevoegde waarde is. Wij verzoeken de wetgever daarom ook dit aspect van de dienstverlening van de kredietbemiddelaar te verwoorden.

kredietovereenkomst versus hypothecair krediet

3. Daarop aansluitend is het niet duidelijk waarom in artikel 119 *niet* en in de voorgestelde definitie in de Wft (artikel I onderdeel A) *wel* expliciet wordt gesproken over zowel de overeenkomst waarbij bij het aangaan een recht van hypotheek wordt gevestigd, **alsook** de overeenkomst waarbij daartoe reeds een zodanig recht is gevestigd. Wat is de reden om dit laatste aspect niet tevens in de definitie in artikel 119 op te nemen? Het verdient aanbeveling hier eenduidige uitgangspunten te hanteren.

kredietwaardigheidsbeoordeling

4. De in dit wetsvoorstel gehanteerde definitie van de kredietwaardigheidsbeoordeling wijkt af van de definitie die gebruikt wordt in de Wft. Hoewel in het wetsvoorstel de woordelijke definitie uit de richtlijn is overgenomen, is het de vraag of dit de beste definitie is. Deze definitie lijkt met name ingestoken op de annuïtaire en lineaire overeenkomsten. Echter we kennen nog altijd de overeenkomsten (bijvoorbeeld de aflossingsvrije hypotheek voor met name consumenten die onder het fiscale overgangsrecht vallen) die niet expliciet zien op de uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen tot schuldaflossing. Immers, in die gevallen is er alleen de verplichting om na einde van de looptijd de openstaande schuld af te lossen. Er bestaan in dat geval dus geen tussentijdse verplichtingen tot schuldaflossing. Indien hier is bedoeld dat in zo'n geval de evaluatie van het vooruitzicht ziet op de Loan-to-value-toets per moment van het aangaan van de overeenkomst, dan zou het aanbeveling verdienen dit bijvoorbeeld nader toe te lichten in de memorie. Indien dit daar niet onder valt, verdient het aanbeveling om deze definitie in overeenstemming te brengen met de bepalingen in de Wft en het Bgfo.

adviesdiensten

5. De definitie van adviesdiensten stemt niet overeen met de definitie van adviseren in de Wft. Het verdient aanbeveling in het Burgerlijk Wetboek geen andere definities te hanteren, omdat dit de transparantie en duidelijkheid zowel binnen de financiële sector als voor de consumenten kan doorkruisen. In de nu gehanteerde definitie van adviesdiensten wordt in ieder geval de indruk gewekt dat het adviseren los staat van het verrichten van bemiddelingsactiviteiten. Echter onder het verrichten van bemiddelingsactiviteiten vallen (gezien de definitie in de Wft) alle werkzaamheden gericht op het tot stand brengen van een overeenkomst, alsook het assisteren bij het beheer. Daaronder vallen dus ook advieswerkzaamheden. Het verrichten van adviesdiensten vormt in die zin dan ook geen afzonderlijke activiteit van de kredietbemiddelingsactiviteiten, wanneer er sprake is van kredietbemiddeling.

Deze definitie kan overigens ook tot onduidelijkheid leiden ten aanzien van de bedoeling van het nieuwe artikel 123 lid 2 B.W. Immers, dient de kredietbemiddelaar dan zijn diensten apart in rekening te brengen (enerzijds advies en anderzijds de bemiddeling) en alleen de vergoeding voor de feitelijke bemiddeling door te geven? Dit lijkt in te druisen tegen de hoofdgedachte tot het bieden van transparantie over de totale kosten en het JKP.

Daarnaast is het "geven van persoonlijke aanbevelingen" vrij ruim omschreven. Zo bestaat het risico dat hierdoor ook het informeren van de consument over bijvoorbeeld verschillende mogelijkheden die een product biedt, gezien wordt als het geven van persoonlijke aanbevelingen. Dit kan niet de bedoeling zijn. De consument moet onverminderd geïnformeerd kunnen worden, zonder dat dit gekwalificeerd zal worden als het geven van advies.

Het verzoek is daarom aan de wetgever om met de bovenstaande punten (meer) rekening te houden en hier in ieder geval in de toelichting meer duidelijkheid over te verschaffen.

overbruggingskrediet

6. De definitie van het overbruggingskrediet lijkt een andere dan datgene wat hiermee in de financiële sector feitelijk wordt bedoeld. Een overbruggingskrediet, zoals dit in de financiële sector wordt aangeduid, is *niet* een overeenkomst bedoeld als "tijdelijke financieringsoplossing, terwijl een overstap wordt gemaakt naar een *andere financiële regeling* voor de onroerende zaak". Het betreft de tijdelijke financieringsoplossing wanneer een overstap wordt gemaakt naar *een andere onroerende zaak*. Kortom, het wordt

aangewend ter overbrugging van de periode dat de oude onroerende zaak nog niet verkocht is en er wel al een andere onroerende zaak is aangeschaft. In dat geval is het de bedoeling om dit overbruggingskrediet af te lossen met de overwaarde die bij de verkoop van het oude pand wordt gerealiseerd. In de praktijk gelden voor deze (feitelijke) overbruggingskredieten andere termijnen dan die hier in de definitie zijn aangeduid. Voor zover deze feitelijke overbruggingskredieten hier wel bedoeld zouden zijn, dan is het onwenselijk die termijnen van 1 jaar of onbepaalde tijd te handhaven. Deze termijnen corresponderen namelijk niet met een redelijke termijn waarbinnen een overbruggingskrediet vaak kan of moet worden afgelost. De vraag is dus wat de wetgever hier wil? Het behoudt van deze term en definitie voor een product dat in de praktijk een andere betekenis heeft, zal alleen maar leiden tot onduidelijkheid. Het verzoek is dan ook om ofwel deze term en definitie niet op te nemen, dan wel de juiste definitie bij de term te gebruiken, waarbij de termijnen van 1 jaar of onbepaalde tijd ook worden losgelaten. Het benoemen van die termijn kan namelijk in de praktijk belemmerend en/of inefficiënt werken, terwijl het voor de werking van de richtlijn niets toevoegt. Immers, in de definitie van kredietovereenkomst is evenmin een looptijd opgenomen.

artikel II Titel 2B Afdeling 2

Artikel 120 (reclame)

7. Wat opvalt in de definitielijst is het ontbreken van een definitie voor het begrip reclame. In de Wft is dit begrip wel gedefinieerd. Heeft de wetgever die keuze bewust gemaakt om dit begrip hier niet te definiëren?

Indien dit artikel in deze hoedanigheid in het B.W. gehandhaafd blijft, is meer duidelijkheid over dit begrip wel gewenst. Immers, de huidige wettekst kan tot verwarring leiden en mogelijk zelfs tot onduidelijkheden bij de consument.

Ter illustratie van dit standpunt geldt het volgende. Na introductie van artikel 53 Bgfo, waarin het opnemen van een krediettabel werd verplicht in reclames, is er lange tijd onduidelijkheid geweest over de vraag of dit dan ook betekende dat op webpagina's met alleen de rentetarieven, ook per tarief een krediettabel moest komen. Een website kan in volledigheid namelijk gekwalificeerd worden als reclame. De AFM heeft, mede naar aanleiding van de invoering van artikel 51b Bgfo, hierover in de vragen en antwoorden over de krediettabel en de beleidsregel informatieverstrekking toegelicht wanneer er wel of geen krediettabel moest komen. Toen werd ook definitief duidelijk dat de webpagina's per pagina moeten worden beoordeeld. Er mag dus een onderscheid gemaakt worden tussen pure informatieve webpagina's met rentetarieven (ex artikel 51b Bgfo) of wervende webpagina's met daarin een of meer rentetarieven. In dat laatste geval moet dan wel de krediettabel worden opgenomen. Het zou een onwenselijke ontwikkeling zijn wanneer er door dit artikel 120 wederom onduidelijkheid over dit soort zaken ontstaat. Met name ook omdat de consument hier niet bij gebaat is.

De voorkeur gaat er dan ook naar uit om de bepalingen van lid 2, 3 en 4 niet op te nemen in het Burgerlijk Wetboek, maar te beperken tot de Wft en Bgfo met eventueel een verwijzing naar die wetgeving in het Burgerlijk Wetboek. Indien de wetgever aan dit verzoek geen gehoor kan of wil geven, wordt in ieder geval verzocht de wet dusdanig te verduidelijken dat er geen tegenstrijdigheden of onduidelijkheden kunnen ontstaan tussen de beide regelgevingen.

Een ander aandachtspunt is daarbij ook dat in artikel 120 lid 2 van het voorstel is opgenomen dat in *alle reclame alle standaardinformatie* wordt opgenomen. In het huidige artikel 53 Bgfo is wat dit betreft wel een nuancering aangebracht voor reclame op radio of televisie. In het huidige artikel 120 lid 2 is deze nuance niet opgenomen. Dit zou dan betekenen dat alle standaardinformatie ook in een radio- of televisiereclame genoemd moet worden. Het is zeer de vraag of zo'n reclame dan nog wel duidelijk of begrijpelijk is voor de consument.

Artikel 122 (precontractuele informatie)

8. De wettekst van dit artikel roept vragen op die helaas niet in de toelichting bij dit artikel worden beantwoord.

Gebruik ESIS

9. De eerste vraag ziet op het gebruik van het ESIS-model. Het is duidelijk dat dit model bij het bindende aanbod moet worden verschaft. Betekent dit ook dat het, anders dan bij EGI, definitief niet in de offerte zelf verwerkt kan worden?

Het toevoegen van ESIS leidt namelijk weer tot een toename van documenten, waarin bovendien ten opzichte van de informatie in de hypotheekofferte ontzettend veel dublures staan. Daar waar de laatste jaren een ontwikkeling gaande is om meer transparant en op een begrijpelijke wijze te communiceren, laat het huidige ESIS-model het nodige te wensen over aan duidelijkheid en begrijpelijkheid voor de gemiddelde consument. Daarnaast is ook wetenschappelijk bewezen dat meer informatie niet per definitie leidt tot meer duidelijkheid voor de consument. Hoewel er dus de verplichting tot het gebruik van ESIS is, kan er wellicht wel kritisch gekeken worden naar de invulling van dit model en met name ook het taalgebruik. Het gebruik van het ESIS-model schiet in de huidige hoedanigheid en de daaraan nu gekoppelde verplichting naar onze mening zijn doel voorbij.

Bindend aanbod?

10. Een andere, voor Obvion als hypotheekverstrekker via het intermediaire kanaal, zeer belangrijke vraag is: Wat is nu bedoeld met het bindende aanbod?
Bij het intermediaire kanaal is het proces nu namelijk zo ingericht dat de consument een aanbod onder opschortende voorwaarden krijgt (de offerte), waarbij ook wordt uitgegaan van bepaalde aannames. Vervolgens is het aan de consument om de opgevraagde informatie te verstrekken op basis waarvan dan kan worden beoordeeld of deze consument aan de gestelde opschortende voorwaarden voldoet. Voldoet deze aan de voorwaarden, dan geldt het aanbod dus ook als een bindend aanbod. Voldoet deze niet, dan kan het zijn dat er bijvoorbeeld een nieuw aanbod wordt gedaan of dat deze klant helemaal niet in aanmerking kan komen voor een hypothecaire geldlening. Qua opschortende voorwaarden kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de bepaling van de marktwaarde van de te financieren onroerende zaak door middel van een taxatierapport. Blijkt deze onroerende zaak niet de waarde te vertegenwoordigen die daaraan bij de offerte-aanvraag is toegekend, dan heeft dit direct consequenties voor bijvoorbeeld het al dan niet verstrekken van de geldlening of de hoogte van het rentepercentage (bijvoorbeeld al dan niet een individuele risico-opslag).

Wanneer het daadwerkelijk de bedoeling is, zoals dit nu wel lijkt, dat er direct een bindend aanbod moet worden verstrekt, dan heeft dit directe gevolgen voor het hypotheekverstrekken via het intermediaire kanaal. Een en ander zal meer tijd gaan vergen, omdat er voorafgaande aan het geven van de op de persoon toegesneden informatie ofwel het bindende aanbod allerlei documenten en onderzoeken (ook bijvoorbeeld naar de integriteit van de consument) al plaatsgevonden moeten hebben. Wanneer namelijk de mogelijkheid ook niet meer wordt geboden om een aanbod onder opschortende voorwaarden te doen, dan zal een aanbod eerst pas worden verstrekt nadat alle punten op de "i" staan. De consument die bepaalde informatie pas heel laat in het proces kan aanleveren, krijgt ook pas heel laat duidelijkheid of hij wellicht in aanmerking komt voor een bepaalde financiering tegen bepaalde voorwaarden. Dit kan uiteindelijk ook een negatief effect op de woningmarkt hebben.

Het handhaven van deze wettekst kan bovendien direct van (negatieve) invloed zijn op het level playing field. Bij de bankensector, waar de consument direct aan tafel zit, kan de adviseur in dienst bij de bank zelf direct de beoordeling van bepaalde stukken doen en de onverwijld de offerte verstrekken. Bij het intermediaire kanaal dient de kredietaanbieder en niet de kredietbemiddelaar deze check te doen, waardoor de kredietaanbieder die via het intermediaire kanaal opereert, pas later het bindende aanbod kan doen. Het lijkt ons niet de bedoeling van de wetgever om met deze wetgeving het level playing field te doorbreken.

Mocht de wetgever desondanks vasthouden aan dit bindende aanbod (zonder opschortende voorwaarden), dan heeft dit bovendien een zeer grote impact op de processen en systemen van de kredietaanbieders die via het intermediaire kanaal hun producten aanbieden. Wij

verzoeken de wetgever dan ook met klem deze wettekst aan te passen en te verduidelijken, zodat de huidige processen en systemen alsook het level playing field niet worden doorkruist.

Het bindende aanbod en de bedenktijd

11. Een andere vraag ziet op het bepaalde in artikel 122 lid 5. Op grond van lid 5 dient de voorgenomen kredietovereenkomst op een bindende drager te worden aangeboden en geldt dit aanbod dan gedurende veertien dagen.

Obvion en andere aanbieders van hypothecaire kredieten kennen in sommige producten een zogenoemde "dalrente". Dit betekent samengevat dat de klant bij het aangaan van de overeenkomst of na ommekomst van een rentevasteperiode de laagste rente krijgt uitgaande van 2 of meerdere ijkmomenten. Die toepassing van de dalrente kan dus een afwijking betekenen van het feitelijke verstrekte aanbod, maar wel ten voordele van de consument. Een van die ijkmomenten is bijvoorbeeld de rentestand per moment datum van passeren. Gelet op de wettekst van lid 5 zou dit dus ofwel betekenen dat deze faciliteit niet meer geboden kan worden (want er mag niet meer van het bindende aanbod worden afgeweken), of de consument moet nog eens 14 dagen bedenktijd krijgen wanneer deze bij de notaris zit. Beiden lijken ons onwenselijk en niet in het belang van de consument of de markt als zodanig. Uit de richtlijn en toelichting blijkt dat de wetgever hier geen gebruik heeft gemaakt van de ruimere optie die de richtlijn wel biedt. Hierbij het verzoek aan de wetgever deze bepaling aan te passen, zodat er wel ten voordele van de klant afgeweken kan worden van een bindend aanbod. Tevens wordt de wetgever verzocht om duidelijkheid te bieden op de vraag of deze termijn geldt als een minimale termijn of niet.

Daarnaast is het hanteren van de bedenktijd van 14 dagen vanaf het bindende aanbod niet geheel toepasbaar en praktisch in de huidige processen. Op dit moment ontvangt de consument bij Obvion een offerte onder opschortende voorwaarden. De consument krijgt daarbij de tijd om de offerte al dan niet te accepteren (afhankelijk van het product varieert die tekentermijn tussen de 14 en 21 dagen). Wanneer de consument de offerte heeft geaccepteerd, heeft deze offerte een geldigheidsduur die afhankelijk is van het soort product (dit varieert tussen de 4 maanden tot (inclusief verlenging) 12 maanden). Zoals eerder aangegeven is deze offerte jegens de consument een offerte onder opschortende voorwaarden. Wanneer aan de opschortende voorwaarden is voldaan en de offerte geen wijziging behoeft, is Obvion in beginsel jegens de consument gehouden aan de daarin gestelde contractvoorwaarden. De consument kan echter gedurende die periode nog altijd kiezen om toch niet met Obvion in zee te gaan. De vraag is of de wettelijke bedenktijd van het "bindende aanbod" van veertien dagen in dat kader hier nog iets toevoegt, dan wel of die dit proces onnodig zal belemmeren c.q. ondoorzichtig maken. Eerder (vergaderjaar 2003-2004) heeft de wetgever namelijk nog bij de implementatie van artikel 6 van de richtlijn Verkoop op afstand van financiële diensten in artikel 40 Wfd anders besloten: "*Krediet waarbij hypothecaire zekerheid wordt verleend is uitgezonderd van het ontbindingsrecht. Het niet uitzonderen van krediet waarbij hypothecaire zekerheid wordt verleend zou tot praktische problemen kunnen leiden in die zin, dat de consument gebruik zou kunnen maken van zijn ontbindingsrecht nadat de hypotheekakte al is verleden en de notaris de gelden reeds heeft vrijgegeven.*"

Verder is ook de vraag of de voorwaarden die gesteld worden in artikel 122 ook allemaal gelden wanneer er sprake is van wijziging(overeenkomst) van de bestaande kredietovereenkomst, zoals een omzetting. Denk dan aan bijvoorbeeld het kiezen voor een andere aflosvorm. Het kan in de praktijk tot onnodige onduidelijkheid leiden wanneer ook in die gevallen steeds de ESIS moet worden toegevoegd en de bedenktijd van 14 dagen aangehouden moet worden.

Artikel 123 (kredietbemiddelaars)

12. In lid 1 sub d is opgenomen dat de kredietbemiddelaar expliciet moet aangeven of deze adviesdiensten aanbiedt. Zoals reeds uiteengezet bij nummer 2 over de definitie van de term kredietbemiddelaar, zal een kredietbemiddelaar in feite altijd ook adviesdiensten (kunnen) verrichten. De kredietbemiddelaar voert immers (ex artikel 1:1 Wft) alle werkzaamheden uit die bij de totstandkoming of het beheer van een kredietovereenkomst horen. Daaronder kunnen dus ook de adviesdiensten vallen. Het lijkt dan ook een "pleonasme" wanneer deze vervolgens nog eens separaat moet aanduiden of hij wel of geen adviesdiensten aanbiedt.

Op grond van artikel 123 lid 2 dient de kredietbemiddelaar aan de kredietgever door te geven wat de vergoeding is die de consument moet betalen.

Ten eerste de vraag, zoals reeds aangestipt onder het item bij nummer 2, wat nu bedoeld is met de vergoeding voor de kredietbemiddelaar? Dient hij daarbij dan wel of niet zijn vergoeding voor de advieswerkzaamheden op te nemen? Hierover wordt wel verzocht duidelijkheid te geven, zeker nu de bedoeling achter deze bepaling is om door middel van het JKP inzicht te geven in de kosten. Het moet niet zo zijn dat de ene bemiddelaar de vergoeding voor zijn totale werkzaamheden (dus inclusief het advies) doorgeeft en de andere bemiddelaar alleen de vergoeding voor de bemiddelingswerkzaamheden *zonder* het advies doorgeeft.

Ten tweede de vraag of deze verplichting eveneens geldt wanneer de kredietbemiddelaar assisteert in het beheer van de overeenkomst of ingeval van wijziging van de bestaande overeenkomst, bijvoorbeeld de omzetting naar een andere aflosvorm.

Ten slotte de vraag op welk moment deze informatie verstrekt moet zijn of worden? Het kan namelijk voorkomen dat vanwege additionele onvoorziene werkzaamheden er aanvullende kosten vergoed dienen te worden. De vragen die dan rijzen zijn:

- Moet die aanvullende vergoeding dan alsnog doorgegeven en berekend worden in het JKP?
- En zo ja, hoe verhoudt zich dit dan met het geven van het bindende aanbod door de kredietgever?
- Dient de kredietgever in zo'n geval weer opnieuw een bindend aanbod te doen met het bijbehorende ESIS?
- En wat betekent dit voor hetgeen bepaald is in lid 3?

In artikel 123 lid 3 is bepaald dat de consument geen vergoeding moet betalen indien de kredietbemiddelaar niet voldoet aan de verplichtingen in lid 1 en 2. Dit volgt niet uit de richtlijn. Volgens de wetgever is dit een passende sanctie. Met name ten aanzien van het niet voldoen aan de verplichting in lid 2 kan de vraag worden gesteld of dit inderdaad een passende sanctie is. Wanneer de kredietbemiddelaar voldoet aan het bepaalde in lid 1, wordt de consument gewezen op de hoogte van de vergoeding. De consument weet dan wat zijn kosten zijn en dat is het belangrijkste. Het is de vraag of de consument überhaupt begrijpt wat het JKP precies is en of de hoogte van deze vergoeding (op een voor de consument inzichtelijke wijze) nog naar voren komt in dit JKP. Dit in ogenschouw nemende kan dan ook de vraag worden gesteld of het al dan niet doorgeven van deze vergoeding, zodat dit bedrag verdisconteert kan worden in de JKP, wel in verhouding staat tot het niet ontvangen van een vergoeding voor daadwerkelijk geleverde diensten. Ons inziens is dit disproportioneel.

Artikel 124 (JKP)

13. Op grond van artikel 124 lid 2 dient de kredietgever, wanneer in de kredietovereenkomst is overeengekomen dat de debetrentevoet kan worden gewijzigd, de consument door middel van het ESIS-model over een aantal zaken te informeren. Enerzijds is onduidelijk wat nu bedoeld is met het overeenkomen dat een debetrentevoet kan worden gewijzigd. Is dan bedoeld op de overeengekomen rentevasteperiode of bijvoorbeeld ook een mogelijkheid tot tussentijdse rentemiddeling?

Anderzijds is onduidelijk of het ook de bedoeling is dat de kredietgever, na ommekomst van iedere rentevasteperiode of bij een wijziging van de overeenkomst vanwege een tussentijdse rentemiddeling, deze informatie via het ESIS-model aan de consument verstrekt. Mogelijk is dat niet de bedoeling gezien artikel 128, echter dit volgt niet duidelijk uit de wettekst van artikel 124. Mocht het wel de bedoeling zijn om de in artikel 124 beschreven informatie in de voornoemde gevallen te verstrekken, dan geniet dit niet de voorkeur. Zeker niet wanneer sprake is van een variabele maandrente. Anders dan wellicht de bedoeling van het ESIS-model, is de verwachting dat dit waarschijnlijk niet zal bijdragen aan veel meer duidelijkheid voor de consument over de keuzes die dan voorliggen. Zeker wanneer daarin ook allerlei aanvullende en voor de consument op dat moment niet direct relevante informatie staat. Het verdient aanbeveling om de consument alleen tussentijds te informeren voorafgaande aan

een einde rentevasteperiode, zoals nu ook is vastgelegd in het Bgfo en artikel 128. Mocht ook tussentijds met het ESIS-model moeten worden gewerkt, dan bestaat in dat geval het risico dat de consument door het bos van informatie de bomen –welke nieuwe rentevasteperiode wil ik kiezen- niet meer ziet. Het verzoek is dan ook om dit instrument niet in te zetten wanneer dit niet noodzakelijkerwijs volgt uit de richtlijn. Mocht dit ook de bedoeling van de wetgever niet zijn, dan wordt verzocht dit ook aan te geven in de toelichting bij deze wetgeving.

De toevoeging in lid 3 over de uitzondering op lid 2 roept ook een vraag op. Zo is niet duidelijk in hoeverre er daadwerkelijk “onderhandeld” moet worden over de nieuwe debetrentevoet na ommekomst van de eerste rentevasteperiode van minimaal 5 jaar. In de praktijk is het immers zo dat de consument de keuze heeft uit een aantal rentevasteperioden met bijbehorende rentepercentages. De consument kan dan, vaak afhankelijk van de restant looptijd van de overeenkomst, een nieuwe rentevasteperiode kiezen. Het is echter niet mogelijk, althans niet bij Obvion, om vervolgens nog te onderhandelen over de hoogte van dit tarief. Geldt in dat geval dan wel of niet de uitzondering zoals verwoord in lid 3?

Voorts volgt uit de definities ten aanzien van de JKP-berekening dat onder de totale kosten van het krediet ook altijd de kosten vanwege de waardebepaling als die nodig is vallen om het krediet te verkrijgen. Zoals reeds in het bovenstaande is toegelicht, werken wij nu met een aanbod onder opschortende voorwaarden. Een van die voorwaarden ziet op het aanleveren van een taxatierapport. Dit betekent dan ook dat wij per moment van offrenen op dit moment geen zicht hebben op de hoogte van de taxatiekosten. Indien we dit anders zouden gaan toepassen, om de kosten voor de taxatie al mee te nemen in de JKP-berekening, zou dit dus ook kunnen betekenen dat consumenten in alle gevallen al een taxatie moeten opvragen. Ook wanneer zij mogelijk geen offerte van ons zouden ontvangen vanwege andere redenen. Deze definitie zal aldus kunnen leiden tot een onnodige lastenverzwaring bij de consument, omdat deze steeds al op voorhand taxatiekosten zal moeten kunnen doorgeven. Is dit daadwerkelijk de bedoeling van de wetgever?

Artikel 125 (opzegging of wijziging)

14. Op grond van deze bepaling is het de kredietgever niet toegestaan ten nadele van de consument een overeenkomst op te zeggen of te wijzigen op grond van een onjuist uitgevoerde beoordeling van de kredietwaardigheid, tenzij de consument bewust informatie heeft achtergehouden of onjuist heeft verkregen.

Ook deze bepaling roept een aantal vragen op. Ten eerste de vraag wanneer deze bepaling geldt? Geldt deze bepaling reeds na aanvaarding van het bindende aanbod van de kredietgever, maar heeft de transactie nog niet plaatsgevonden. Of geldt deze bepaling pas wanneer de gelden feitelijk zijn uitgeboekt en de eigen woning is gekocht? In het eerste geval kan namelijk voorkomen dat het aanbod is aanvaard, maar de transactie zelf pas enkele maanden later doorgaat. Zeker wanneer sprake is van een aanbod onder opschortende voorwaarden en nog niet alle voorwaarden is voldaan, kan het bijvoorbeeld vanwege in die periode verlies van inkomen of gewijzigde regelgeving, nodig zijn alsnog de overeenkomst aan te passen.

Ter illustratie kan daarbij gedacht worden aan de grote impact van de fiscale wijzigingen per 1 januari 2013. Consumenten die bijvoorbeeld 6 maanden eerder een aanbod hadden ontvangen, maar niet voor 1 januari 2013 de woning hadden aangekocht, konden door die regelgeving ermee geconfronteerd worden dat zij hierdoor opeens overgekrediteerd werden (omdat zij dus met een aflossingsvrije lening niet meer in aanmerking kwamen voor hypotheekrenteaftrek). De destijds verrichtte kredietwaardigheidstoets was dan wel naar behoren verricht, maar de nieuwe regelgeving was daar nog niet bij in aanmerking genomen. Is dit dan een onjuist uitgevoerde beoordeling van de kredietwaardigheid of niet? In een dergelijk geval moet het toch mogelijk zijn, juist ook in het belang van de consument, om de overeenkomst te kunnen wijzigen.

In feite kan zelfs de vraag worden gesteld of in alle gevallen een wijziging of opzegging van de kredietovereenkomst vanwege een onjuist uitgevoerde beoordeling van de kredietwaardigheid, überhaupt ten nadele van de consument is.

Artikel 126 (Vreemde valuta)

15. In artikel 126 zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de kredietovereenkomst in vreemde valuta. Onduidelijk is echter of de kredietgever hierbij nog een keuze heeft om de kredietovereenkomst niet om te zetten in een andere valuta en de kredietovereenkomsten alleen in Euro's aan te bieden. De huidige wettekst lijkt ertoe te verplichten dat wanneer een consument inkomen in een andere valuta ontvangt (zelfs ongeacht of dit wel of geen lidstaat is), de kredietovereenkomst in die valuta aangeboden zou moeten worden.
16. Is dit daadwerkelijk de bedoeling van de wetgever? Zo ja, dan heeft dit een zeer grote impact op de huidige systemen en processen, omdat daarin nu in het geheel niet is voorzien. Daarnaast zou dit ertoe kunnen leiden dat geldverstrekkers geen kredieten meer willen aanbieden aan consumenten met een (potentieel) buitenlands (niet Euro-)inkomen.

Artikel 127 (vervroegde aflossing)

17. Op grond van artikel 127 lid 1 moet een vervroegde aflossing leiden tot een vermindering van de totale kredietkosten die gelijk is aan de rente en kosten voor de resterende duur van de overeenkomst. Wanneer hierbij echter bedoeld is op de totale kosten van het aan de consument verleende krediet (ex artikel 118), dan zou bij die kosten eveneens de schadevergoeding opgeteld moeten worden, zoals verwoord in artikel 127 lid 2. In dat geval kan strikt genomen niet sprake zijn van een vermindering van de totale kredietkosten die gelijk is aan de rente en kosten voor de resterende duur van de overeenkomst, omdat de totale kredietkosten dan ook anderzijds vermeerderd moeten worden met een schadevergoeding vanwege een vervroegde aflossing. Nu pas in lid 2 gesproken wordt over de mogelijke vergoeding kan dit tot verwarring leiden. Het verdient dan ook aanbeveling om niet te spreken over het recht op een vermindering van de totale kredietkosten, maar het recht van de consument tot vermindering van de rente en kosten voor de resterende duur van de overeenkomst.

Artikel 128 (wijzigingen in debetrentevoet)

18. Artikel 128 lid 1 lijkt deels te overlappen met hetgeen bepaald is in artikel 124. Of dient hieruit dan alsnog te worden geconcludeerd dat artikel 124 alleen geldt bij aanvang van de kredietovereenkomst en artikel 128 lid 1 gedurende de resterende looptijd van de overeenkomst?

Het verdient in ieder geval aanbeveling om, zoals ook aangegeven ten aanzien van artikel 124, meer duidelijkheid hierover te verschaffen in de wet of in de toelichting daarop.

Artikel 129 (achterstallige betalingen en gedwongen verkoop)

19. De wetgever geeft aan dat in artikel 129 aansluiting is gezocht bij de GHF. De wettelijke bepaling en de bepaling in de GHF wijken echter op een belangrijk punt van elkaar af. In de GHF wordt niet gesteld dat de kredietgever de consument persoonlijk moet uitnodigen om in overleg te treden. Nu blijkt uit de toelichting dat niet bedoeld is op het in persoon uitnodigen van de consument, maar dat een persoonlijke (gepersonaliseerde) uitnodiging gestuurd moet worden. Om onduidelijkheid te voorkomen, wordt de wetgever verzocht deze bepaling op dit punt aan te passen. Het moet niet zo zijn dat op grond van de huidige bepaling een executie gestremd kan worden, omdat een consument niet in persoon (face-to-face) een uitnodiging voor een gesprek heeft gehad.

Verder zij opgemerkt dat onduidelijk is in hoeverre de wetgever hier meent dat de uitnodiging "persoonlijk" moet zijn. Het mag duidelijk zijn dat consumenten weliswaar persoonlijk worden aangeschreven, maar dat de uitnodigingen niet van geval tot geval anders verwoord zullen zijn. De consument zal doorgaans een persoonlijke, maar wel gestandaardiseerde, uitnodiging ontvangen. Het is niet geheel duidelijk of dit laatste wel of niet bedoeld is door de wetgever met een "persoonlijke uitnodiging". Ook hier is een nadere toelichting gewenst.

Ook lijkt de wetgever van mening te zijn, gelet op de memorie van toelichting pagina 76, dat de consument steeds uitgenodigd moet worden voor een persoonlijk gesprek. Dit laatste is niet altijd mogelijk gezien onze samenwerking met het intermediaire kanaal. In sommige gevallen gaan we wel een persoonlijk (face-to-face) gesprek aan met de consument, echter dit

is niet in alle gevallen mogelijk. Wij hebben namelijk niet, zoals bijvoorbeeld een bank, meerdere filialen door heel het land. Ook is een persoonlijk (face-to-face) gesprek, gezien de digitale en technologische ontwikkelingen, niet meer altijd waar de consument behoefte aan heeft. Verondersteld wordt dat op een juiste manier invulling wordt gegeven aan deze eisen wanneer een consument een persoonlijke (c.q. gepersonifieerde) brief of bijvoorbeeld e-mail ontvangt om in een persoonlijk of telefonisch onderhoud in overleg te treden of bijvoorbeeld via andere, meer digitale vormen van communicatie en klantbediening, zoals via een webcam, met elkaar in overleg te treden. Dit laatste is een ontwikkeling vanwege gewijzigd gedrag en gewijzigde behoeftes van de consument. Een verbetering van de wettekst en een nadere, ook meer toekomstgerichte, verduidelijking van de toelichting lijkt hier wel op zijn plaats.

In lid 2 van artikel 129 wordt bepaald dat de vergoeding van de consument niet hoger mag zijn dan de geleden schade ten gevolge van de niet-nakoming. Hiermee is echter niet duidelijk of het nog geoorloofd is om de (samengestelde) wettelijke rente in rekening te brengen. Immers, gevolgschade is strikt genomen ook schade als gevolg van de niet-nakoming, maar de wettekst en toelichting bieden hierover onvoldoende duidelijkheid. Ook op dit punt wordt de wetgever verzocht meer duidelijkheid te verschaffen.

Heerlen, 16 juni 2015

Obvion N.V.

Postbus 3005, 6401 DM Heerlen. Telefax (088) 1470990

Statutair gevestigd te Eindhoven. KvK Zuid-Limburg Handelsregister nr. 140 54 733. AFM-vergunningnummer: 12012721.