

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 61.654 van 11 september 1996
in de zaak A. 65.788/IV-15.384.**

In zake : de n.v. BANK BRUSSEL LAMBERT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat L. SIMONT,
kantoor houdende te BRUSSEL,
H. Wafelaertsstraat 47-51

tegen :

de Controledienst voor de Verzekeringen,
die woonplaats kiest bij
Advocaten P. LAMBERT en N. WEINSTOCK,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Defrélaan 19.

D E R A A D V A N S T A T E , I V e K A M E R ,

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. Bank Brussel Lambert op 29 september 1995 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van "de twee beslissingen van tegenpartij, waarbij deze zich verzet heeft tegen de wijziging van de door verzoekster gehanteerde rentetarieven, ter kennis gebracht van verzoekster respectievelijk per brief van 31 augustus 1995 en 14 september 1995";

Gezien de memorie van antwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur P. DE WOLF, op grond van artikel 9 van het koninklijk besluit van 5 februari 1993;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 20 december 1995 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 9 januari 1996;

Gehoord het verslag van Staatsraad M.-R. BRACKE;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat J. BOUCKAERT, die loco Advocaat L. SIMONT verschijnt voor de verzoekende partij, en van Advocaat N. WEINSTOCK, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur P. DE WOLF;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

1. Over de gegevens van de zaak.

Overwegende dat de gegevens van de zaak kunnen worden samengevat als volgt :

1.1. De Controledienst voor de Verzekeringen ingesteld bij de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen, hierna genoemd "de Controledienst", wordt bij de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet belast met de controle op de hypotheekondernemingen, met name de personen die hoofdzakelijk of aanvullend hun gewoon beroep maken van hypothecaire kredietverrichtingen zoals bedoeld in artikel 1, van de wet van 4 augustus 1992.

Voor de toepassing van die wet en haar uitvoeringsbesluiten kan de Controledienst bij verordening aan de hypotheekondernemingen bepaalde verplichtingen en verbodsbepalingen opleggen "om hun verrichtingen in overeenstemming te brengen én met de

techniek van het hypothecair krediet én met het algemeen belang van de kredietnemers" (artikel 39, § 2, wet van 4 augustus 1992).

Een hypotheekonderneming mag haar activiteit niet uitoefenen of voortzetten zonder vooraf te zijn ingeschreven door de Controledienst (artikel 43, § 1, wet van 4 augustus 1992). De inschrijving kan door de Controledienst worden geschrapt wanneer een hypotheekonderneming ernstig tekort komt aan de verplichtingen haar door de wet of haar uitvoeringsbesluiten opgelegd (artikel 43, § 3, wet van 4 augustus 1992).

In artikel 43, § 5, van de wet van 4 augustus 1992 is bepaald dat de nadere regels betreffende de inschrijving, de voor te leggen documenten en inlichtingen en hun latere wijziging, evenals de regels betreffende de afstand en de schrapping van de inschrijving worden bepaald door de Koning. Die regels zijn bepaald bij koninklijk besluit van 5 februari 1993 houdende diverse bepalingen tot uitvoering van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet. Krachtens artikel 4 van het koninklijk besluit van 5 februari 1993 dienen de hypotheekondernemingen om de inschrijving te verkrijgen onder meer het model van prospectus bedoeld in artikel 47, § 2, van de wet van 4 augustus 1992 aan de Controledienst te bezorgen.

In artikel 43, § 6, van de wet van 4 augustus 1992 is bepaald dat elke wijziging aan de documenten en inlichtingen bedoeld in § 5 vooraf aan de Controledienst moet worden meegedeeld en dat de Controledienst "verzet" kan aantekenen tegen de voorgestelde wijziging "wanneer deze een inbreuk betekent op de bepalingen van de wet en haar uitvoeringsbesluiten".

In artikel 47 van de wet van 4 augustus 1992 is onder meer bepaald :

"§ 1. Onverminderd andere wets- of reglements-bepalingen, moet elke reclame voor de verrichtingen vermeld in artikel 2 van deze wet de identiteit of de benaming van de hypotheekonderneming vermelden.

Indien de reclame uitgaat van een tussenpersoon, moet hij zulks uitdrukkelijk vermelden met opgave van zijn adres.

§ 2. De hypotheekonderneming moet de belangstellenden een informatie ter beschikking stellen onder de vorm van prospectussen.

§ 3. Wanneer de kandidaat-kredietnemer zich verbindt tot de betaling van dossiers- of schattingskosten, moeten deze worden vermeld in een door hem ondertekend aanvraagformulier.

§ 4. De Koning bepaalt de nadere regels waaraan de reclame, prospectussen en aanvraagformulieren moeten voldoen".

Luidens artikel 12 van het koninklijk besluit van 5 februari 1993 moeten de prospectussen bedoeld in artikel 47, § 2, van de wet minstens de volgende gegevens bevatten :

"1° de benaming van de hypotheekonderneming evenals haar adres;

2° een beschrijving van de kredietvormen die de hypotheekonderneming toestaat;

3° het tarief der rentevoeten voor de onderscheiden kredietvormen met inbegrip van de mogelijke verminderingen of verhogingen en van de toekenningsvoorwaarden, evenals de overeenstemmende jaarrentevoeten; het tarief mag afzonderlijk bij de prospectus worden gevoegd op voorwaarde dat het gedagtekend is en dat die bijvoeging wordt vermeld in de prospectus zelf; wanneer interestristorno's toegestaan worden, moeten hun wijzen van berekenen evenals hun toekenningsvoorwaarden aan het genoemde tarief gehecht worden;

4° per kredietvorm, een representatief voorbeeld van berekening van de globale te betalen last in kapitaal en interesten;

5° in voorkomend geval, de modaliteiten van de verandering van de rentevoeten;

6° het tarief van de door de hypotheekonderneming gevraagde kosten en vergoedingen;

7° de aard van de contracten waarvan de hypotheekonderneming de aanhechting eist;

8° de datum vanaf wanneer de prospectus van toepassing is";

1.2. In een verslag van de Controledienst voor de Verzekeringen van 3 juni 1995 betreffende een controle uitgevoerd in een kantoor van de verzoekende partij wordt onder meer gesteld dat een "commercieel ristorno"

van 1 % wordt toegekend dat niet is vermeld in het prospectus en in het tarief.

1.3. Door de Controledienst wordt op 25 juli 1995 een brief verstuurd naar de hypotheekondernemingen. In die brief wordt onder andere het volgende gesteld :

"1. RENTETARIEF.

Interestverminderingen worden toegekend onder verschillende vormen : hierover werd reeds gesproken in een vorige brief. Het voordeel wordt evenwel toegestaan om uiteenlopende redenen die in enkele reeksen kunnen ondergebracht worden :

1° De bijzondere situatie van de kredietnemer, bijvoorbeeld, zijn band met de onderneming als personeelslid.

Daar het voordeel dat eruit voortvloeit niet van toepassing is op de doorsnee clienteel, wordt het over 't algemeen niet voorzien in het tarief der rentevoeten, ook al kunnen binnen de onderneming bepaalde afspraken vastgelegd zijn.

2° De cliëntenrelaties die de kredietnemer onderhoudt of onderhoudt heeft met de hypotheekonderneming; enige voorbeelden : hij heeft gespaard, blijft sparen of gaat sparen bij ..., hij is verzekerd of zal zich verzekeren bij ..., hij handelt al zijn bankverrichtingen af bij ...

Het voordeel toegestaan omwille van een cliëntenrelatie wordt getarifeerd, is opgenomen in het tarief der rentevoeten of aangehecht ingeval van *ristorno*.

3° Wijzigingen aan het niveau der rentevoeten op de kredietmarkt, m.a.w. concurrentie : bij renteverlaging krijgt de kredietaanvrager een bijkomende interestvermindering. Deze reductie of *ristorno* wordt, net zowel als de vorige waarmee zij trouwens het geheel van de commerciële voordelen vormt, opgenomen in of aangehecht aan het tarief der rentevoeten.

Quid indien een onderneming een daling bij de concurrentie opvangt door buiten tarief een vermindering toe te staan aan de gebruiker die erom vraagt of aan iedere kredietaanvrager ? Deze praktijk is duidelijk strijdig met artikel 12 van het K.B. van 5 februari 1993 dat stelt dat het tarief der rentevoeten de verminderingen en verhogingen omvat evenals de *interestristorno's*, dit alles met hun wijze van berekenen en toekenningsvoorwaarden.

Bovendien moet het tarief der rentevoeten vooraf aan de Controledienst worden medegedeeld (artikel 43, § 6 van de wet).

Waar de eerste twee reeksen voordelen samen de zogenaamde "beloningen voor getrouwheid" vormen, en

dus ook kunnen worden herzien of afgeschaft in functie van de situatie of relatie die er aanleiding toe gaf, is dit niet het geval voor de derde reeks. Inderdaad, een rentevermindering of een *ristorno* afschaffen omwille van een gewijzigde situatie, m.a.w. omdat in de loop van het krediet de rentevoeten op de hypotheekmarkt verhogen, zou indruisen tegen de regeling van de veranderlijkheid der rentevoeten.
(...)"

Door verschillende hypotheekondernemingen waaronder de verzoekende partij wordt de nietigverklaring gevorderd van die zogenaamde omzendbrief van 25 juli 1995 in de mate dat deze volgens de verzoekende partij nieuwe normen oplegt betreffende de rentetarieven.

1.4. Bij brief van 23 augustus 1995 deelt de verzoekende partij de nieuwe reële jaarlijkse basistarieven en overeenstemmende periodieke rentetarieven inzake hypothecaire kredieten aan de Controledienst mee.

1.5. In een brief van 31 augustus 1995 meldt de Controledienst aan de verzoekende partij dat hij verzet aantekent tegen het gebruik van de bovenvermelde rentetarieven "gezien bij het opstellen van uw tarief dd. 23 augustus 1995 geen rekening werd gehouden met punt '1. RENTETARIEF' van het rondschrijven van de Controledienst van 25 juli 1995 en gezien uw onderneming in strijd met art. 12, 3° van het koninklijk besluit van 5 februari 1993 'concurrentiële' renteverminderingen BUITEN tarief toekent".

Die beslissing maakt het voorwerp uit van het annulatieberoep.

1.6. Op 4 september 1995 brengt de verzoekende partij nieuwe tarieventabellen hypothecaire kredieten ter kennis van de Controledienst.

In een brief van 14 september 1995 meldt de Controledienst ontvangst van de bovenvermelde brief van

4 september 1995 en schrijft hij bovendien het volgende aan de verzoekende partij :

"Gezien bij het opstellen van uw tarief d.d. 4 september 1995 geen rekening werd gehouden met punt '1. RENTETARIEF' van het rondschrĳven van de Controledienst van 25 juli 1995 en gezien uw onderneming aldus in strijd met artikel 12, 3° van het K.B. van 5 februari 1993 'concurrentiële' ristorante's BUITEN tarief toekent, tekent de Controledienst verzet aan tegen het gebruik van voormeld rentetarief".

Die beslissing maakt eveneens het voorwerp uit van het annulatieberoep.

1.7. In een brief van 25 september 1995 deelt de verzoekende partij aan de Controledienst mee dat zij voorlopig beslist heeft om haar ristorinosysteem zoals beschreven in het prospectus, uit te breiden. Zij brengt de voorwaarden voor een "promotioneel tarief" ter kennis en meldt dat "op voorlegging van een schriftelijk aanbod van een concurrent, hetzelfde ristorinopercantage (zal) worden gegeven met een maximum van 1 %.

De Controledienst schrijft daarop in een brief van 5 oktober 1995 dat hij geen bezwaar heeft tegen het voorgelegde voorstel van tariefconstructie maar dat "genoemde structuur overeenkomstig art. 12, 3°, KB 5 februari 1993 dient te worden opgenomen in het bedoelde tarief der rentevoeten van uw onderneming".

1.8. Bij fax van 3 oktober 1995 bezorgt de verzoekende partij de Controledienst de tarieventabel hypothecaire kredieten (aanpassing per 21 september 1995).

Bij brief van 6 oktober 1995 meldt de Controledienst aan de verzoekende partij geen bezwaar te hebben tegen het gebruik van bovenvermeld tarief "voor zover dit tarief rekening houdt met punt 1 van ons schrĳven van 25 juli 1995 aangaande het verbod om ristorante's en kortingen buiten tarief toe te kennen".

2. Over de ontvankelijkheid van het annulatieberoep.

2.1. Overwegende dat de verwerende partij in haar memorie van antwoord opwerpt dat het beroep om volgende redenen niet ontvankelijk is :

"In zoverre het beroep slaat op de eerste bestreden handeling -de beslissing van de verwerende partij dd° 31 augustus 1995- is dit verzoek onontvankelijk *ratione temporis*;

De beslissing van de verwerende partij werd aan verzoekster genotificeerd bij brief dd° 31 augustus 1995. Deze brief normalerwijze door verzoekster in ontvangst zijn genomen in september. Welnu, het annulatieberoep is nochtans slechts op 3 oktober 1995 aan de griffie van de Raad van State toegekomen, hetzij meer dan één maand na de notificatie van de bestreden behandeling (zie de stempel van de griffie op het annulatieberoep);

Verder is het beroep onontvankelijk in zoverre het slaat op de tweede bestreden handeling, dat aan verzoekster werd bekendgemaakt bij brief dd° 14 september 1995;

Deze beweerde tweede beslissing van de verwerende partij is inderdaad een loutere bevestiging van de eerste bestreden behandeling. Een administratieve handeling wordt als louter bevestigend beschouwd wanneer de bemoeiingen van de bezwaarindiener niet op nieuwe gegevens gegrond zijn en wanneer die bemoeiingen geen aanleiding zijn geweest om de zaak opnieuw te onderzoeken. Wanneer er dus voorheen een beslissing werd getroffen die definitief is (zie W. LAMBRECHTS, *Geschillen van Bestuur*, derde uitgave blz. 20 - zie in dezelfde zin J. SALMON, *Le Conseil d'Etat*, I, BRUYLANT, 1994, p. 280, die uw arresten LUPPENS nummer 45.391, dd° 21 december 1993 aanhaald en schrijft : 'il se borne à répéter (la décision) pour les mêmes motifs de droits communs alors que les circonstances de faits n'ont pas changées);

Terzake is het voorwerp van de beslissing van 14 september precies hetzelfde als het voorwerp van de beslissing van 31 augustus 1995;

In beide gevallen heeft verwerende partij zich verzet tegen een tariefwijziging die niet alle door verzoekster toegekende *ristorno's* opnam;

Bovendien is de door de verwerende partij ingeroepen motivering in rechte identiek in beide gevallen;

Tot slot dient nog opgemerkt dat verzoekster in haar brief van 4 september 1995 geen enkel nieuw element naar voor gebracht heeft die van aard zou zijn geweest om de verwerende partij aan te zetten tot een nieuw onderzoek;

Samenvattend blijkt dat de tweede bestreden behandeling uitspraak doet over hetzelfde voorwerp als de eerste, identieke motieven aanhaalt en een identieke beschikkend gedeelte inhoudt";

2.2.1. Overwegende dat krachtens artikel 43, § 8, van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet het beroep tot nietigverklaring van een beslissing van de Controledienst voor de Verzekeringen houdende verzet tegen een wijziging van de documenten en inlichtingen bedoeld in § 5, moet worden ingesteld binnen de maand na de kennisgeving van de beslissing van de Controledienst; dat op grond van artikel 43, § 8, van evengenoemde wet in artikel 9, § 7, van het koninklijk besluit van 5 februari 1993 is bepaald dat op de door dit besluit geregelde rechtspleging onder meer artikel 84 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State van toepassing is; dat dienvolgens niet de datumstempel van de griffie van de Raad van State maar wel het postmerk van de aangetekende verzending van het verzoekschrift naar de Raad van State bepalend is voor de datum van het instellen van het beroep; dat aangezien de eerste bestreden beslissing van verzet van de Controledienst ter kennis gebracht werd van de verzoekende partij met een gewone brief gedateerd op 31 augustus 1995 en het annulatieberoep werd ingesteld bij aangetekende brief met poststempel 29 september 1995, het beroep tegen die eerste bestreden beslissing binnen de beroepstermijn van een maand werd ingesteld; dat de exceptie moet worden verworpen;

2.2.2. Overwegende dat evenmin kan worden aangenomen dat de beslissing van de Controledienst die bij brief van 14 september 1995 aan de verzoekende partij werd meegedeeld, een louter bevestigende beslissing is van de beslissing van 31 augustus 1995; dat, immers, de jaarlijkse basistarieven en de overeenstemmende periodieke rentetarieven die door de verzoekende partij

in haar brief van 23 augustus 1995 aan de Controledienst werden meegedeeld, verschillen van de rentetarieven die bij brief van 4 september 1995 werden meegedeeld; dat aangezien de twee beslissingen een verschillend voorwerp hebben, de beslissing van 14 september 1995 niet kan worden beschouwd als een loutere bevestiging van de beslissing van 31 augustus 1995;

3. Over de gegrondheid van het beroep.

3.1.1. Overwegende dat de verzoekende partij als eerste middel de schending aanvoert van de artikelen 38, 39, 43 en 47 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet en van artikel 12, van het koninklijk besluit van 5 februari 1993 doordat de verwerende partij haar beslissing tot verzet heeft gebaseerd op een overweging die vreemd is aan de in §§ 5 en 6 van evengenoemde wet vermelde wijzigingen en betrekking heeft op de praktijk die de verzoekende partij zou toepassen door interestverminderingen buiten tarief toe te staan; dat zij betoogt dat zulk een bezwaar niet kan dienen als grondslag voor een beslissing tot het aantekenen van verzet met toepassing van artikel 43, § 6, lid 2, van de wet van 4 augustus 1992;

3.1.2. Overwegende dat de verwerende partij in haar memorie van antwoord onderstreept dat elke wijziging van het tarief der rentevoeten die voorkomt in de prospectus aan de Controledienst moet worden meegedeeld en dat de Controledienst verzet kan aantekenen tegen de voorgestelde wijziging indien deze een inbreuk betekent op de bepalingen van de wet en haar uitvoeringsbesluiten; dat zij doet gelden dat de verzoekende partij artikel 12, 3°, van het koninklijk besluit van 5 februari 1993 heeft geschonden doordat zij aan de kandidaten-leners "ristorno's" toekent die niet in haar tarief werden opgenomen, zodat het verzet dat zij heeft aangetekend op een onwettigheid van het tarief berust;

dat zij betwist dat zij haar censuur dient te beperken tot de "positieve inhoud" van het tarief en dat zij meent zich ook te moeten verzetten tegen een tarief waarin niet alle toegepaste "ristorno's" zijn vermeld;

3.1.3.1. Overwegende dat, zoals sub 1.2. werd uiteengezet, de hypotheekondernemingen krachtens artikel 43, § 6, van de wet van 4 augustus 1992 elke wijziging aan de documenten en inlichtingen bedoeld in § 5 aan de Controledienst moeten meedelen en de Controledienst verzet kan aantekenen tegen de voorgestelde wijziging "wanneer deze een inbreuk betekent op de bepalingen van de wet en haar uitvoeringsbesluiten"; dat op grond van artikel 43, § 5, van de wet van 4 augustus 1992 in artikel 4 van het koninklijk besluit van 5 februari 1993 werd bepaald dat om een inschrijving te verkrijgen de ondernemingen onder meer een model van prospectus bedoeld in artikel 47, § 2, van voornoemde wet aan de Controledienst moeten bezorgen en in artikel 12 van evengenoemd koninklijk besluit is bepaald dat de prospectussen bedoeld in artikel 47, § 2, bepaalde gegevens moeten bevatten waaronder het tarief van de rentevoeten van de onderscheiden kredietvormen met inbegrip van de mogelijke verminderingen of verhogingen en van de toekenningsvoorwaarden; dat bijgevolg op grond van die bepalingen de verwerende partij "verzet" kan aantekenen tegen een ontwerp van wijziging van de prospectus, zoals een wijziging van de tarieven van de rentevoeten, wanneer die wijziging een inbreuk op de wet van 4 augustus 1992 of haar uitvoeringsbesluiten inhoudt;

3.1.3.2. Overwegende dat uit het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij heeft vastgesteld dat de verzoekende partij renteverminderingen toestaat die niet in het tarief en dus ook niet in de prospectus zijn opgenomen en dat zij op grond van dat motief "verzet" heeft aangetekend tegen de door de verzoekende partij voorgestelde wijziging van de tarie-

ven van de hypothecaire leningen; dat in de mate dat kan worden aangenomen -hetgeen in het tweede middel zal worden onderzocht- dat uit de wet van 4 augustus 1992 en het koninklijk besluit van 5 februari 1993 volgt dat een hypotheekonderneming in haar prospectus alle rentetarieven en alle renteverminderingen moet vermelden, het bestreden verzet berust op een wettig motief dat steun vindt in de feiten en dat alsdan het middel niet gegrond is; dat, andersom, het middel wel gegrond is;

3.2.1. Overwegende dat de verzoekende partij als tweede middel de schending aanvoert van "de artikelen 1101, 1108 en 1134 van het burgerlijk wetboek, de artikelen 3, 7 tot en met 10, 38, 39, in het bijzonder § 2, 43, in het bijzonder § 6, en 47, in het bijzonder § 2 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, en van artikel 12, in het bijzonder 3°, van het koninklijk besluit van 5 februari 1993 houdende diverse bepalingen tot uitvoering van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet"; dat zij betoogt dat de verwerende partij de praktijk waarbij zij, verzoekende partij, intrestverminderingen buiten tarief toekent als strijdig beschouwt met artikel 12, 3°, van het koninklijk besluit van 5 februari 1993 en hierbij steunt op de eveneens in een andere procedure bestreden omzendbrief van 25 juli 1995 die ten opzichte van de bestaande regels in verband met het hypothecair krediet als nieuwe regel invoert dat een onderneming een daling van de rentevoeten bij de concurrentie niet kan opvangen door buiten tarief een vermindering toe te staan aan de gebruiker die erom vraagt of aan iedere kredietnemer; dat zij doet gelden dat de bepalingen van de wet van dwingende aard zijn, dat aangezien de bedoelde regels afwijken van het gemeen contractueel verbintenissenrecht de wet van 4 augustus 1992 en zijn uitvoeringsbesluiten restrictief moeten worden geïnterpreteerd, dat noch de bepalingen van de wet, noch artikel 12, 3°, van het koninklijk besluit van 5 februari 1993 aan de hypothe-

caire ondernemingen verbieden aan kredietnemers een vermindering van rentevoeten toe te kennen ten opzichte van de rentevoeten die vermeld zijn in de tarieven, opgenomen in of aangebracht aan de prospectus die door die ondernemingen werd opgesteld, ongeacht of deze vermindering wordt toegekend naar aanleiding van een vermindering van de door de concurrerende ondernemingen gehanteerde tarieven of naar aanleiding van enige andere oorzaak, die verbonden is met de aard van het gevraagde krediet, dat dienvolgens die ondernemingen en kredietnemers overeenkomstig de artikelen 1101 en 1108 van het burgerlijk wetboek het recht behouden om de voormelde toekenning of afschaffing van "ristorno's of rentetarieven" contractueel overeen te komen voor zover de dwingende bepalingen ter bescherming van de belangen van de kredietnemer worden gerespecteerd; dat, voorts, de verzoekende partij onderstreept dat de prospectus die door de hypotheekondernemingen aan de belangstellenden moet worden ter beschikking gesteld, door de wetgever werd opgevat als een "eerste informatiedocument", op basis waarvan de onderhandelingen kunnen beginnen, welke tot het toestaan van gunstiger voorwaarden kunnen leiden dan die vermeld in de prospectus en dat alzo de prospectus zich onderscheidt van het in artikel 47, § 2, van de wet voorgeschreven schriftelijk aanbod; dat zij nog opmerkt dat geen enkele wetgeving die de bescherming van de consument beoogt, verbiedt op de aangekondigde prijs tariefverminderingen toe te staan, dat de promotoren van de wet steeds hebben gemeend dat het in het voordeel van de consument is om aan de hypotheekondernemingen de mogelijkheid te bieden zich op soepele wijze te kunnen aanpassen aan de voorwaarden die aangeboden worden door de concurrentie;

3.2.2. Overwegende dat de verwerende partij tegen het middel inbrengt dat de doelstelling van de wetgever niet zozeer was een elementaire informatie aan de kandidaat-lener te verschaffen, doch wel een informatie

die "zo volledig als mogelijk zou zijn" en dat aan de doelstelling van transparantie uitvoering werd gegeven door het koninklijk besluit van 5 februari 1993; dat zij betoogt dat de bewoordingen van artikel 12, 3°, van het koninklijk besluit van 5 februari 1993 zeer duidelijk zijn en niet vatbaar zijn voor enige discussie, namelijk "alle kortingen en verhogingen voorgesteld aan de kandidaat-leners dienen vermeld te worden in het tarief", dat de algemeenheid van de bewoordingen die door de Koning werden gebruikt niet toelaten een andere categorie kortingen te verlenen die niet door de tekst van artikel 12, 3°, van voornoemd koninklijk besluit worden "voorzien", dat evengenoemde bepaling wel degelijk "vrij spel aan mededinging" toelaat, dat, integendeel, die bepaling de voorwaarden schept voor een gezonde concurrentie aangezien iedere onderneming met "open vizier" dient te spelen, dat door die verplichting van "tarifaire doorzichtigheid" de contractuele vrijheid van de kandidaat-lener niet in het minst in het gedrang wordt gebracht, dat deze immers, met kennis van zaken, de kredietverlener kan kiezen die in zijn ogen de beste voorwaarden verleent, dat het systeem van de wet van 4 augustus 1992 en het koninklijk besluit van 5 februari 1993 juist de voorwaarden schept voor een gezonde en doorzichtige concurrentie terwijl aan de verbruiker een maximale informatie wordt verschaft; dat zij nog opmerkt dat de vergelijking met de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet niet opgaat en dat, wanneer toch een vergelijking kan worden gemaakt, de wet van 9 augustus 1992 veeleer kan worden vergeleken met de reglementering van de "homogene financiële diensten"; dat zij ook nog betwist dat de bestreden beslissing steunt op nieuwe verplichtingen die in de omzendbrief van 25 juli 1995 zouden zijn opgenomen aangezien het hier om een louter uitleggende richtlijn gaat en de verplichting om "ristorno's" inzake rentevoeten op te nemen rechtstreeks voortvloeit uit voornoemde wet en haar uitvoeringsbesluit;

3.2.3.1. Overwegende dat blijkens de memorie van toelichting de wet van 4 augustus 1992 tot algemeen doel heeft de wetgeving op het hypothecair krediet aan te passen aan de economische en financiële evolutie en de toenemende internationalisering opdat de Belgische ondernemingen hun concurrentiekracht in die gewijzigde internationale context zouden kunnen behouden; dat een wetswijziging zich bovendien opdrong door de toepassing van de vrijheid van vestiging en van dienstverlening in het kader van de Europese eenheidsmarkt op de kredietsector; dat blijkens de memorie van toelichting de wetgever ook rekening wou houden met de tendens van deregulering en dat hij met dat doel een grotere rol wenste toe te bedelen aan de contractuele vrijheid; dat volgens de wetgever die grotere contractuele vrijheid gekoppeld moet worden aan een betere bescherming van de kredietnemers waarbij de informatie een belangrijke rol moest spelen (Parl. St. Kamer, 1990-'91, nr. 1742/1, p. 1); dat ook tijdens de parlementaire voorbereiding van de wet van 4 augustus 1992 de doelstellingen van een grotere concurrentie en een grotere contractuele vrijheid enerzijds, en van een betere informatieverstrekking aan de kandidaat-kredietnemer anderzijds, meermaals werden bevestigd; dat alzo er onder meer werd op gewezen dat de veranderlijkheid van de rentevoeten een grotere concurrentie onder de kredietgevers toelaat hetgeen een neerwaartse druk uitoefent op de rentevoeten die een vermindering van de gemiddelde hypothecaire rentevoeten mogelijk maakt (Verslag van de Kamercommissie, Parl. St. 1991-'92, nr. 375/8, p. 5); dat in de memorie van toelichting werd benadrukt dat een te grote inperking van het recht van de verbruiker op contractuele vrijheid moet worden vermeden (o.c., p. 5); dat het verbod van de techniek van reconstitutie door eenvoudige kapitalisatie van reconstitutiestortingen en de bepalingen inzake berekening van de interesten werden verklaard door de zorg te vermijden dat de consument een verkeerde voorstelling heeft van de hem meegedeelde rentevoet en door

"de noodzaak aan een duidelijke en zo volledig mogelijke informatie" (Commissieverslag Kamer, p.6 en Memorie van Toelichting, p.2); dat de noodzaak van een bescherming van de kredietnemer door een betere informatie werd benadrukt naar aanleiding van de bepalingen inzake informatieverstrekking (o.m. Memorie van Toelichting, p.8 en Commissieverslag Kamer, p.3 en 6);

3.2.3.2. Overwegende dat met het oog op het verwezenlijken van de doelstelling om "een duidelijke en zo volledig mogelijke informatie" aan de kredietzoekers te verlenen, de wet van 4 augustus 1992 een aantal bepalingen bevat inzake de informatieverstrekking; dat alzoo artikel 47, § 1 de gegevens vermeldt die de reclame moet bevatten, dat de §§ 2 en 4 van hetzelfde artikel voorschrijven dat de hypotheekonderneming de belangstellenden een informatie ter beschikking moet stellen in de vorm van prospectussen waarvan de nadere regels door de Koning zullen worden bepaald; dat die nadere regels zijn vastgelegd in artikel 12 van het koninklijk besluit van 5 februari 1993 houdende diverse bepalingen tot uitvoering van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet; dat blijkens artikel 12, 3°, de prospectussen bedoeld in artikel 47, § 2, "het tarief der rentevoeten voor de onderscheiden kredietvormen met inbegrip van de mogelijke verminderingen of verhogingen en van de toekenningsvoorwaarden, evenals de overeenstemmende jaarrentevoeten" moet bevatten; dat de zinsnede "met inbegrip van de mogelijke verminderingen of verhogingen" op het eerste zicht niet anders kan worden begrepen als met inbegrip van alle mogelijke verminderingen en verhogingen; dat, indien niet zouden zijn bedoeld alle, maar wel sommige, er had moeten worden gespecificeerd welke mogelijke verminderingen en verhogingen wel degelijk in de prospectus dienden te worden vermeld;

3.3.3.3. Overwegende dat de vraag rijst of de interpretatie dat de prospectussen het tarief der rentevoeten

voor de onderscheiden kredietvormen met inbegrip van alle mogelijke verminderingen en verhogingen met het aan die interpretatie gekoppeld gevolg dat in principe geen renteverminderingen mogen worden toegestaan die niet in de prospectus werden vermeld, steun vindt in de wet van 4 augustus 1992, en niet tegen de bedoelingen van de wetgever ingaat;

3.3.3.3.1. Overwegende dat zoals reeds gezegd een van de doelstellingen van de wet van 4 augustus 1992 was ter bescherming van de consument "een duidelijke en zo volledig mogelijke informatie" aan de kredietzoekers te verlenen; dat er kan worden van uitgegaan dat de rentevoet die zal worden gevraagd een essentieel gegeven is dat voor de meeste kredietzoekers doorslaggevend is; dat een veralgemenende praktijk van toekenning van renteverminderingen die niet zijn vermeld in de prospectus de transparantie van de markt en de vergelijkbaarheid van de informatie kunnen ondergraven; dat alzo voor de kandidaat-kredietnemers een situatie zou kunnen ontstaan waarin het niet meer mogelijk is een vergelijking te maken tussen de rentevoeten toegepast door de diverse hypotheekondernemingen; dat een interpretatie zoals sub 3.2.3.2. weergegeven, belet dat artikel 12, 3° van het koninklijk besluit van 5 februari 1993, een lege doos wordt en ertoe bijdraagt dat de doelstelling van de wetgever om aan de kandidaat-kredietnemers een maximale informatie te verschaffen met het oog op een daadwerkelijk mogelijke vergelijking van de tarieven bij de hypotheekondernemingen wordt bereikt; dat wordt opgemerkt dat wel terzijde wordt gelaten de laatste zinsnede : "wanneer intrestriestorno's toegestaan worden, moeten hun wijzen van berekenen evenals hun toekenningsvoorwaarden aan het genoemde tarief gehecht worden", daar die zinsnede niet alleen vreemd is aan de onderhavige betwisting, doch ook als onwettig buiten toepassing moet worden gelaten daar ze werd toegevoegd nadat de Raad van State advies had uitgebracht over het ontwerp

van koninklijk besluit en de toevoeging niet het gevolg was van een opmerking van de afdeling wetgeving van de Raad van State;

3.3.3.3.2. Overwegende dat het argument dat de verwerende partij meent te mogen putten uit volgende zinsnede in de memorie van toelichting bij artikel 48, § 2 "Deze prospectus moet een eerste informatie van de kandidaat-kredietnemer mogelijk maken" niet opgaat; dat, zoals uit de in de memorie van toelichting weergegeven schematische voorstelling van de informatieverstrekking (p.8) kan worden afgeleid, de woorden "een eerste informatie" duiden op een in de tijd eerste en essentiële informatie en niet op de mogelijkheid om sommige renteverminderingen of -verhogingen niet in het tarief der rentevoeten op te nemen;

3.3.3.3.3. Overwegende dat een interpretatie van artikel 12, 3° van het koninklijk besluit van 3 februari 1993, zoals de verwerende partij die voorstaat in principe wel neerkomt op de uitsluiting van de mogelijkheid om een gunstiger rentevoet toe te staan dan vermeld in het tarief; dat evenwel de verzoekende partij aan dat verbod ten onrechte een verregaande beperking knoopt van haar contractuele vrijheid en die van de consument, beperking die op haar beurt naar haar oordeel in strijd zou zijn met de andere doelstelling van de wet te weten het bewerkstelligen van een grotere contractuele vrijheid; dat, immers, de hypotheekondernemingen in de uitoefening van hun contractuele vrijheid alle mogelijke renteverminderingen die zij wensen toe te staan kunnen toestaan; dat zij alleen als verplichting hebben die te vermelden in het tarief, hetgeen enkel neerkomt op het opleggen door de overheid van een precontractuele informatieverplichting; dat de hypotheekondernemingen dan ook niet worden verhinderd, zoals de verzoekende partij betoogt, "hun tarieven te verlagen wanneer concurrentiepraktijken het zouden vereisen" aangezien

zij die tarieven voortdurend en dus ook eventueel na onderhandelingen met een kandidaat-kredietnemer, kunnen verlagen op voorwaarde dat zij hun grondslag vinden in het tarief dat blijkens artikel 12, 3° zelfs afzonderlijk bij de prospectus mag worden gevoegd; dat desbetreffend kan worden verwezen naar de brief van 25 september 1995 van de verzoekende partij aan de Controledienst en het antwoord van deze laatste in haar brief van 5 oktober 1995, zoals weergegeven sub 1.7.; dat de verwerende partij terecht betoogt dat een zogenaamde ruime interpretatie van artikel 12, 3° ook niet nadelig is voor de consument, aangezien er kan worden van uitgegaan dat wanneer elke hypotheekonderneming verplicht is met "open vizier" te spelen, de aan de kandidaat-kredietnemers meegedeelde tarieven zo concurrentieel mogelijk zullen worden gehouden;

3.3.3.4. Overwegende evenwel dat de informatie van het publiek niet in het gedrang komt doordat aan een kredietnemer op persoonlijke titel en wegens omstandigheden die zo specifiek zijn voor hem dat ze onmogelijk onder een voor het publiek bestemde informatie ondergebracht kunnen worden - en daarom ook uiteraard het publiek niet kunnen interesseren - gunstiger voorwaarden worden toegestaan dan die welke ter kennis van het publiek worden gebracht; dat de verwerende partij in haar hiervoren geciteerde omzendbrief onder punt 1.10. hiervan trouwens zelf een voorbeeld geeft; dat in de mate dat in de bestreden beslissing voor die gevallen geen uitzondering wordt gemaakt, het tweede middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd worden de beslissingen van de Controledienst voor de Verzekeringen van respectievelijk

31 augustus 1995 en van de 14 september 1995 waarbij deze zich verzet tegen de door de n.v. Bank Brussel Lambert op 23 augustus 1995 en op 4 september 1995 meegedeelde wijziging van het tarief der rentevoeten.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op vierduizend frank, komen ten laste van de verwerende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op elf september 1900 zesennegentig,
door de IVe kamer, die was samengesteld uit :

de H.	J. BORRET,	kamervoorzitter,
Mevr.	M.-R. BRACKE,	staatsraad,
de H.	R. STEVENS,	staatsraad,
Mevr.	V. WAUTERS,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

V. WAUTERS.

J. BORRET.