RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 61.655 van 11 september 1996
in de zaak A. 65.953/IV-15.369.

In zake : de c.v. BACOB,
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, IVe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de c.v. BACOB op 13 oktober 1995 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van "de beslissing de dato 15 september 1995 van tegenpartij, waarbij deze zich verzet heeft tegen de wijziging van de door verzoekster gehanteerde rentetarieven, ter kennis gebracht door verzoekster respectievelijk per fax van 30 augustus 1995 en 7 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 reglementsbepalingen, 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 11 juli 1995 betreffende een controle uitgevoerd door de Controledienst op 6 en 7 juli 1995 in enkele kantoren van de verzoekende partij wordt onder meer gesteld dat de tariefwijzigingen niet

werden meegedeeld en dat het getarifeerde maximum voor "ristorno's" voor domiciliëring heel vaak wordt overschreden en dat dus een bijkomend percentage "buiten tarief" wordt toegekend.

In een brief van 19 juli 1995 deelt de Controledienst enkele "opmerkingen" mee aan de verzoekende partij. Zo wordt onder meer opgemerkt dat tariefwijzigingen niet aan de Controledienst werden meegedeeld "hetgeen in strijd is met art. 43, § 6, W. 4 augustus 1992" en dat vastgesteld werd dat het getarifeerde maximum voor de ristorno's voor loondomiciliëring vaak overschreden wordt en er bijgevolg een bijkomend percentage buiten tarief wordt toegekend "hetgeen in strijd is met art. 12, § 3° van hoger genoemd KB".

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 onderhouden 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 verbruiker 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 faxen van 30 augustus en van 7 september 1995 deelt de verzoekende partij aan de Controledienst nieuwe tarievenbladen hypothecaire leningen mee.

1.5. In een brief van 15 september 1995 aan de verzoekende partij meldt de Controledienst ontvangst van de bovenvermelde faxen en schrijft zij onder meer het volgende :

"Bovendien heeft U ons in een telefonisch onderhoud van 12 september 1995 bevestigd dat BACOB in strijd

met art. 12, 3˚, KB 5 februari 1993 nog steeds concurrentiële renteverminderingBUITEN tarief toekent. Bijgevolg tekent de Controledienst verzet aan tegen het gebruik van voormelde rentetarieven".

Die brief maakt het voorwerp uit van het annulatieberoep.

2. Over de ontvankelijkheid van het annulatieberoep.

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

"De vraag stelt zich of het beroep wel degelijk ontvankelijk is ratione materiae;
De brief van 15 september 1995 is inderdaad slechts een bevestiging van de stellingname van verwerende partij zoals uiteengezet in haar brief van 19 juli 1995 waarbij zij vaststelde dat het getarifeerde maximum voor de ristorno's voor loondomiciliëring overschreden werd en strijdig was met art. 12, 3˚ van het K.B. van hogergenoemd K.B.;
De brief van 15 september 1995 voegt hier niets aan toe en dient dus als een louter bevestigende akte te worden beschouwd;
Bijgevolg is het beroep niet ontvankelijk en kan het evenmmin worden beschouwd als zijnde gericht op impliciete wijze tegen de eerste beslissing van 19 juli 1995 vermits op 13 oktober 1995 de termijn voor het indienen van een verhaal reeds verstreken was".

2.2. Overwegende dat volgens de uitdrukkelijke bewoordingen van de brief van de Controledienst van 19 juli 1995 aan de verzoekende partij enkel een aantal "opmerkingen" werden meegedeeld als gevolg van een controle uitgevoerd op 6 en 7 juli 1995 te weten dat vastgesteld werd dat het getarifeerde maximum voor de "ristorno's" voor loondomiciliëring vaak wordt overschreden en dat er bijgevolg "een bijkomend percentage buiten tarief (wordt) toegekend hetgeen in strijd is met art. 12, 3˚ van hogergenoemd KB"; dat in die brief geen beslissing van verzet zoals bedoeld in artikel 43, § 6, van de wet van 4 augustus 1992, aan de verzoekende

partij wordt meegedeeld; dat pas in de brief van 15 september 1995 de Controledienst met toepassing van artikel 43, § 6, van de wet van 4 augustus 1992 formeel verzet aantekent tegen de toekenning door de verzoekende partij van "concurrentiële renteverminderingen buiten tarief"; dat aangezien de brief van 19 juli 1995 een heel andere draagwijdte heeft en geen beslissing van verzet bevat, de verwerende partij ten onrechte betoogt dat het beroep gericht is tegen een beslissing van 15 september 1995 die een loutere bevestiging is van een vroegere beslissing van 19 juli 1995 waartegen wegens het verstrijken van de beroepstermijn geen beroep meer kon worden ingesteld; dat de exceptie moet worden verworpen;

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 intrestverminderingen 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 augsutus 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 tarieven 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 verbruiker 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 hypothecaire 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 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 alzo 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 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 gespecifieerd welke mogelijke verminderingen en verhogingen wel degelijk in de prospectus dienden te worden vermeld;

2.3.3.3. 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;

2.3.3.3.1. 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 intrestristorno’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;

2.3.3.3.2. 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;

2.3.3.3.3. 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 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;

2.3.3.4. 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 wordt de beslissing van de Controledienst voor de Verzekeringen van 15 september 1995 waarbij deze zich verzet tegen de door de c.v. BACOB op 30 augustus en 7 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 terechtzitting, 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.**