

## **Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2016-383 (A.M.T. Wigger, voorzitter en mr. L.T.A. van Eck, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 30 november 2015  
Ingesteld door : Consument  
Tegen : ABN AMRO Woninghypotheken h.o.d.n. Florius, gevestigd te Amersfoort, verder te noemen de Bank  
Datum uitspraak : 23 augustus 2016  
Aard uitspraak : bindend advies

### **Samenvatting**

De klacht van Consument ziet op de bij de berekening van de boeterente te hanteren risicoklasse. Volgens Consument dient de huidige waarde van zijn woning als uitgangspunt te werken, terwijl de Bank zich op het standpunt stelt dat van de laatst geldende risicoklasse dient te worden uitgegaan. De Commissie overweegt dat de vergelijkingsrente dient te worden bepaald door te kijken naar een nieuwe soortgelijke lening. Om te kunnen spreken van een soortgelijke lening dienen de uitgangspunten, zoals de rentevorm, de hypotheeksom en de risicoklasse hetzelfde te zijn als de kenmerken zoals die golden ten tijde van het aflossen van de lening. De risicoklasse van de geldlening was tot en met de aflossing op 23 april 2015 75 tot 100%. Door uit te gaan van de door Consument gestelde waarde van de woning zouden de uitgangspunten van de bestaande en vergelijkbare leningen niet meer overeenkomen. De Bank is bij het bepalen van de vergoedingsrente terecht uitgegaan van de risicoklasse zoals die gold op het moment van aflossen. Dit betekent dat de vordering van Consument wordt afgewezen.

### **I. Procesverloop**

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:

- het door Consument ingediende klachtformulier met bijlagen;
- het verweerschrift van de Bank met bijlagen;
- de repliek van Consument met bijlage;
- de dupliek van de Bank.

De Commissie stelt vast dat partijen haar advies als bindend zullen aanvaarden.

Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 7 juni 2016 te Den Haag en zijn aldaar verschenen.

### **2. Feiten**

Bij de beoordeling van de klacht gaat de Commissie uit van de volgende feiten.

- 2.1 De Bank heeft op 12 juni 2006 een hypothecaire geldlening van € 325.000,- (bestaande uit drie leningdelen van 254.117,-, € 15.000,- en € 55.883,-, hierna: de geldlening) aan Consument en zijn partner verstrekt. Partijen zijn daarbij voor alle leningdelen een rentetarief van 4,40% voor een periode van twintig jaar (tot 1 juli 2026) overeengekomen.

2.2 De toepasselijke Algemene Voorwaarden onder hypothecaire verband (hierna: de voorwaarden) is onder meer vermeld:

*“Artikel 6: Vervroegde aflossing*

*Indien en voor zover de schuldenaar volgens de akte het recht heeft om de hoofdsom van de geldlening geheel of gedeeltelijk eerder af te lossen dan volgens de akte is overeengekomen, gelden daarvoor de volgende voorwaarden:*

*a. De schuldenaar stelt de schuldeiseres ten minste drie maanden van tevoren schriftelijk op de hoogte dat hij vervroegd wenst af te lossen, onder opgave van het af te lossen bedrag.*

*b. Gedeeltelijke vervroegde aflossingen dienen tenminste 500 euro te bedragen en dienen in hele eurobedragen te geschieden.*

*c. Bij vervroegde aflossing blijven de volgens de akte overeengekomen, na de vervroegde aflossing vervallende, aflossingstermijnen ongewijzigd, totdat de gehele hoofdsom is afgelost. Vervroegde aflossingen kunnen dus niet in mindering worden gebracht op de daarna vervallende aflossingstermijnen.*

*d. De schuldenaar is bij vervroegde aflossing aan de schuldeiseres een vergoeding verschuldigd, tenzij*

*1) de vervroegde aflossing een in de akte genoemd bedrag niet te boven gaat of*

*2) de bij de schuldeiseres op het moment van de vervroegde aflossing voor vergelijkbare hypothecaire geldleningen geldende rente tenminste 1% hoger is dan de door de schuldenaar volgens de akte verschuldigde rente.*

*In de akte wordt aangegeven hoe deze vergoeding wordt berekend.”*

De door partijen voor akkoord ondertekende aktes van geldlening (hierna: de aktes) vermelden voor zover relevant:

*“artikel 4*

*Indien ten tijde van een onverplichte vervroegde aflossing als bedoeld in artikel 6 van de hierna te noemen Algemene Voorwaarden de rente van de onderhavige lening hoger is dan de bij de schuldeiseres alsdan geldende rente voor nieuwe hypothecaire geldleningen met een vergelijkbare aflossingsmethodiek en een duur gelijk aan de restant looptijd van de onderhavige lening, zal de vergoeding worden vastgesteld op de contante waarde van het verschil tussen eerstbedoelde en laatstbedoelde intrest, te berekenen over het onverplicht af te lossen bedrag tot de overeengekomen einddatum der lening. Indien de schuldeiseres op het moment van onverplichte aflossing geen rentevaste duur kent die gelijk is aan de restant looptijd van de onderhavige lening, wordt de restant looptijd naar boven afgerond. De discountvoet, waarop deze contante waarde wordt berekend is gelijk aan laatstbedoelde intrest.*

*(...)”*

- 2.3 Op 23 maart 2015 heeft de Bank aan Consument een aflosnota per 23 april 2015 verzonden. De in deze aflosnota opgenomen boeterente van € 21.003,40 was gebaseerd op een risicoklasse tot 75% (executiewaarde van de woning ten opzichte van de hypotheekschuld) en een vergelijkingsrente van 3,35% (op basis van de rentelijst van 20 maart 2015). De Bank heeft op een later moment de risicoklasse gecorrigeerd naar 76 tot 100% en de boeterente aangepast naar € 16.824,64 (op basis van een vergelijkingsrente van 3,55%).

### **3. Vordering, klacht en verweer**

#### Vordering

- 3.1 Consument vordert dat de Bank wordt veroordeeld tot betaling van de door hem te veel betaalde vergoedingsrente ad € 7.200,-

#### Grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. Consument heeft eind 2014 bij de Bank geïnformeerd naar de verschuldigde boeterente bij vervroegde aflossing. De door de Bank berekende boeterente bleek niet alleen onjuist. De onderbouwing van deze boeterente heeft Consument niet gelijk maar pas na een verzoek hiertoe verkregen. De Bank dient bij de bepaling van de geldende rente voor een nieuwe geldlening uit te gaan van de huidige waarde van de woning (alsof er een nieuwe geldlening aangegaan zou worden) en niet van de bij aanvang van de geldlening geldende waarde. In het taxatierapport van een makelaar uit 2015 is een marktwaarde van € 315.000,- opgenomen en kan een executiewaarde van € 204.750,- tot € 236.250,- (65 tot 75% van marktwaarde) worden afgeleid. Gelet op de huidige hypotheeksom van € 247.117,-, dient de geldlening te worden ingeschaald in de risicoklasse van 100 tot 125%. Dit brengt een toepasselijk rentepercentage van 3,95% (op basis van de gepubliceerde rentetarieven op 20 maart 2015) met zich mee. De Bank heeft echter gerekend met een rentetarief van 3,55% (op basis van een risicoklasse van 75 tot 100%) waardoor Consument heeft 0,4% te veel aan boeterente heeft betaald.

#### Verweer van de Bank

- 3.3 De Bank heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd. Bij de hypotheekverstrekking in 2006 is de executiewaarde van de woning na verbouwing (aan de hand van het taxatierapport van 28 maart 2006) vastgesteld op € 305.000,-. Gelet op de hypotheeksom is de geldlening toen ingedeeld in de risicoklasse van 75% tot 100% (executiewaarde ten opzichte van hypotheeksom). De boeterente is op basis van deze risicoklasse berekend. Consument heeft immers geen rente betaald behorende bij een risicoklasse tot en met 125% EW. Een boeteberekening waarbij wordt uitgegaan van die risicoklasse zou daarom onjuist zijn. Daarnaast dient de hypotheeksom te worden verminderd met de waarde van de aan de geldlening verpande effectenrekening. De Bank heeft bij de berekening van de boeterente op 23 april 2015 gebruik gemaakt van de rentelijst van 20 maart 2015.

#### **4. Beoordeling**

- 4.1 Vast staat dat partijen in 2006 een geldlening zijn aangegaan. Zij zijn daarbij (in artikel 6 van de voorwaarden) overeengekomen dat Consument bij het onverplicht geheel of gedeeltelijk aflossen van de geldlening vóór het einde van de rentevastperiodes (op 1 juli 2026) een vergoeding aan de Bank verschuldigd is. Deze vergoeding is, zoals overeengekomen in artikel 4 van de aktes, gelijk aan de contante waarde van het renteverskil tussen de overeengekomen rente en de vergelijkingsrente over het onverplicht af te lossen bedrag tot de overeengekomen einddatum van de lening. Partijen verschillen van mening over de door de Bank te hanteren risicoklasse bij het bepalen van de vergelijkingsrente.
- 4.2 De Commissie overweegt dat de uitleg van hetgeen partijen op dit punt zijn overeengekomen niet alleen kan worden gegeven op grond van de taalkundige uitleg van de betreffende bepalingen. Beslissend is de betekenis die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan elkaars verklaringen en gedragingen mochten toekennen en zij redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Bij de uitleg zijn van belang alle omstandigheden van het concrete geval, gewaardeerd naar de maatstaven van redelijkheid en billijkheid.
- 4.3 In artikel 4 is het volgende over de vergelijkingsrente opgenomen: *“de bij de schuldeiseres alsdan geldende rente voor nieuwe hypothecaire geldleningen met een vergelijkbare aflossingsmethodiek en een duur gelijk aan de restant looptijd van de onderhavige lening”*. Voor de onderhavige situatie betekent dit dat de vergelijkingsrente gelijk is aan het bij de Bank geldende rentetarief voor de onderhavige hypotheekvorm (Direktbank Woninghypotheek) met een resterende looptijd van, zo blijkt uit de aflosnota van 23 maart 2015, 134 termijnen. Ter zitting is komen vast te staan dat dit rentarief is terug te vinden in het door de Bank als bijlage 4 bij haar verweerschrift overgelegde renteblad. Dit renteblad bepaalt dat het per 20 maart 2015 geldende rentetarief voor een Direktbank Woninghypotheek met een resterende looptijd van twaalf jaar (conform artikel 4 van de aktes: 134 termijnen naar boven afgerond) tussen de 3,15% en 3,95% ligt. Het exacte rentetarief is afhankelijk van de te hanteren risicoklasse. Consument stelt dat rekening moet worden gehouden met de huidige waarde van de woning ten opzichte van de openstaande hypotheeksom, oftewel een risicoklasse van 100% tot 125%. Volgens de Bank dient de risicoklasse van 75% tot 100% te worden aangehouden, omdat de geldlening vanaf de hypotheekverstrekking tot aan de aflossing in deze risicoklasse was ingedeeld.

4.4 Artikel 4 bepaalt op dit punt dat vergeleken moet worden met de “alsdan geldende rente voor nieuwe hypothecaire geldleningen met een vergelijkbare aflossingsmethodiek en een duur gelijk aan de restant looptijd van de onderhavige lening”. Hierin kan volgens de Commissie worden afgeleid dat de vergelijkingsrente dient te worden bepaald door te kijken naar een nieuwe soortgelijke lening. Om te kunnen spreken van een soortgelijke lening dienen de uitgangspunten, zoals de rentevorm, de hypotheeksom en de risicoklasse hetzelfde te zijn als de kenmerken zoals die golden ten tijde van het aflossen van de lening. De risicoklasse van de geldlening was tot en met de aflossing op 23 april 2015 75 tot 100%. Door uit te gaan van de door Consument gestelde waarde van de woning zouden de uitgangspunten van de bestaande en vergelijkbare leningen niet meer overeenkomen. De Bank is bij het bepalen van de vergoedingsrente terecht uitgegaan van de risicoklasse zoals die gold op het moment van aflossen, te weten 75 tot 100%. Dit betekent dat de vordering van Consument wordt afgewezen.

## 5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

*In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van bindende beslissingen van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Daarbij geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Op de website van Kifid vindt u praktische informatie over het instellen van beroep. Zie hiervoor [www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld](http://www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld).*

*U kunt, binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak, bij de Voorzitter van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening schriftelijk een verzoek indienen tot herstel van kennelijke vergissingen in de uitspraak. U moet daarbij met name denken aan correctie van reken- of schrijffouten en verbetering van namen en data. De volledige procedure met de termijnen die daarbij in acht moeten worden genomen staat beschreven in artikel 46 van het Reglement.*