

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening, nr. 2016-404
(prof. mr. M.L. Hendrikse, voorzitter, mr. J.S.W. Holtrop, mr. E.L.A.
van Emden, leden en mr. A.C. Bek, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 11 mei 2016
Ingediend door : Consument
Tegen : F. van Lanschot Bankiers N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te
noemen de Bank
Datum uitspraak : 5 september 2016
Aard uitspraak : Bindend advies

Samenvatting

De Bank heeft een boete voor vervroegde aflossing van bijna 30% van de hypothecaire geldlening in rekening gebracht aan Consument. Alhoewel Consument heeft erkend dat de handelwijze van de Bank in overeenstemming is met de voorwaarden van de offerte, de overeenkomst en de toepasselijke voorwaarden, is hij van mening dat het niet van deze tijd is om geen constructieve oplossing aan te dragen. De Commissie oordeelt dat de hoge boete voor vervroegde aflossing is te wijten aan de relatief lange resterende rentevastperiode en de daling van de rentetarieven. Bovendien is het verlies van de Bank aan rente-inkomsten vele malen hoger dan de boete voor vervroegde aflossing. De bank heeft conform hetgeen met Consument is overeengekomen gehandeld en kan niet worden verplicht mee te werken aan matiging of kwijtschelding van de boete voor vervroegde aflossing.

1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van het Reglement Ombudsman en Geschillencommissie Financiële Dienstverlening (hierna: het Reglement) en op basis van de volgende stukken:

- het door (de gemachtigde van) Consument (digitaal) ingediende klachtformulier inclusief bijlagen;
- het verweerschrift van de Bank inclusief bijlagen;
- de repliek van Consument.

De Commissie stelt vast dat partijen haar advies als bindend zullen aanvaarden en dat het geschil zich leent voor afdoening op stukken, nu voor mondelinge behandeling als bedoeld in artikel 40.1 van het Reglement geen aanleiding bestaat.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 De Bank heeft in 2008 een hypothecaire geldlening aan Consument verstrekt tegen een rentepercentage van 5,6% voor een rentevaste periode van 20 jaar.

2.2 In de offerte is, voor zover relevant, bepaald:

“Rentevorm: 20 jaar vast

Nominale rente: 5,6% per jaar. De rente dient te worden betaald per maand achteraf en wel voor het eerst per 31 augustus 2008.

Aflossing: Tussentijds aflossingsvrij, behalve in de gevallen zoals vermeld in artikel 16 en 23 van de Algemene Voorwaarden voor Geldleningen.

Extra aflossing: Op de rentebetaaldagen zijn per kalenderjaar extra aflossingen uit eigen middelen in veelvoud van EUR 500,00 toegestaan tot maximaal 10% van de oorspronkelijke hoofdsom van de lening. Over het meerdere is een vergoeding verschuldigd, conform hetgeen is gesteld in de Bijlage en toelichting hypotheekofferte. De standaardrente exclusief persoonlijke op- en afslagen op moment van afsluiten bedraagt 5,7%.”

2.3 In de akte van geldlening, welke Consument op 10 augustus 2008 heeft ondertekend, is - onder andere- opgenomen:

Extra aflossing

Op de rentebetaaldagen zijn per kalenderjaar extra aflossingen uit eigen middelen in veelvoud van EUR 500,00 toegestaan, tot maximaal 10 % van de oorspronkelijke hoofdsom van de hypothecaire geldlening. U dient het voornemen tot extra aflossing uiterlijk een maand vooraf schriftelijk aan de bank kenbaar te maken.

Algehele boetevrije aflossing

Is in alle gevallen mogelijk indien dit plaatsvindt in één van de onderstaande situaties:

- vrijwillige onderhandse verkoop van het verbonden onroerend goed, gevolgd door juridische levering aan derden en verhuizing van geldnemer(s);*
- overlijden van de debiteur, diens echtgeno(o)t(e) of de (geregistreerde) partner waarmee een duurzame relatie bestaat, mits aflossing binnen zes maanden na de datum van overlijden geschiedt.*

Vergoedingsregeling

Bij extra of algehele aflossing in strijd met het bovenstaande danwel bij oversluiting naar een andere financiële instelling danwel ingeval van een renteconversie is een vergoeding verschuldigd die berekend wordt conform artikel 21 sub d en 22 sub d van de Algemene Voorwaarden voor Geldleningen.

In tegenstelling tot hetgeen vermeld staat in de Algemene Voorwaarden voor Geldleningen zal het contant maken niet geschieden tegen interbancaire rente, doch wordt uitgegaan van de standaardrente exclusief persoonlijke op- en afslagen op de ingangsdatum van de huidige juridische looptijd, zijnde 5,7 %, ten opzichte van de standaardrente voor hypothecaire geldleningen met een looptijd gelijk aan de resterende juridische looptijd van uw hypothecaire geldlening op moment van de vervroegde aflossing.’

2.4 Op de overeenkomst van hypothecaire geldlening zijn van toepassing:

- de Algemene Voorwaarden geldende in het verkeer tussen de bank en haar cliënten;
- de Algemene Voorwaarden voor Rekening-courant F. van Lanschot Bankiers N.V.;
- de Algemene Voorwaarden voor Geldleningen F. van Lanschot Bankiers N.V.;
- de Algemene Voorwaarden voor Verpanding F. van Lanschot Bankiers N.V.; en
- de Bijlage en toelichting hypotheek offerte nummer [..nummer..] van toepassing.

2.5 In de Bijlage en toelichting hypotheek offerte is opgenomen:

“Algehele boetevrije aflossing

Is in alle gevallen mogelijk indien dit plaatsvindt in één van de onderstaande situaties:

- a. *vrijwillige onderhandse verkoop van het verbonden onroerend goed, gevolgd door juridische levering aan derden en verhuizing van geldnemer(s);*
- b. *overlijden van de geldnemer, diens echtgeno(o)t(e) of de (geregistreerd) partner waarmee een duurzame relatie bestaat, mits aflossing binnen zes maanden na de datum van overlijden geschiedt.”*

2.6 Consument heeft meermaals geïnformeerd naar de mogelijkheden van rentemiddeling, het verkrijgen van korting op zijn rentetarief en het wijzigen van de aflosvorm van zijn hypothecaire geldlening. Nadat is gebleken dat deze opties voor hem niet gunstig waren, heeft Consument geïnformeerd naar de boete voor vervroegde aflossing indien hij zijn hypothecaire geldlening zou oversluiten door middel van renteconversie. De Bank heeft Consument bericht dat de boete voor vervroegde aflossing € 261.045,07 bedraagt.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert dat de boete voor vervroegde aflossing wordt herzien dan wel kwijtgescholden.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. De Bank heeft onvoldoende medewerking verleend aan het vinden van een constructieve oplossing ten aanzien van de hoogte van de boete voor vervroegde aflossing. Consument heeft ter onderbouwing van zijn standpunt de volgende argumenten aangevoerd:

- de boete voor vervroegde aflossing is ruim € 250.000,00. Indien Consument zijn woning echter zou verkopen, zou de Bank geen boete voor vervroegde aflossing in rekening brengen. Alhoewel de handelwijze van de Bank in overeenstemming is met de voorwaarden van de offerte, de overeenkomst en de toepasselijke voorwaarden, is het niet van deze tijd om geen constructieve oplossing aan te dragen;
- de Bank heeft geen verklaring gegeven voor het verschil tussen het terugbetalen van de hypothecaire geldlening door middel van herfinanciering en het terugbetalen van de hypothecaire geldlening door middel van verkoop van de woning.

Verweer van de Bank

3.3 De Bank heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd:

- Consument heeft op 13 januari, 8 juni, 2 september en 11 december 2015 en in januari en februari 2016 contact opgenomen met de Bank en geïnformeerd naar de mogelijkheden voor een lager rentetarief, rentemiddeling en de verschuldigde boete voor vervroegde aflossing indien hij de hypothecaire geldlening zou oversluiten. De Bank heeft Consument - in alle bovengenoemde gevallen en tevens in het persoonlijke gesprek tussen de Bank en Consument op 22 april 2016 - bericht dat er geen aanleiding is om de rente dan wel de boete voor vervroegde aflossing te verlagen en dat rentemiddeling (op dat moment) nadelig was. De Bank heeft Consument dus meermaals en naar behoren geïnformeerd;

- Consument heeft de offerte, akte van geldlening en de algemene voorwaarden geaccepteerd en ondertekend. Hij heeft bovendien zelf gekozen voor een rentevaste periode van 20 jaar. De boete voor vervroegde aflossing is hoog omdat de resterende rentevaste periode nog ruim 12 jaar bedraagt en omdat de rente is gedaald van 5,6% naar 1,75%;
- de rente-inkomsten die de Bank van Consument zou ontvangen tot het einde van de looptijd van de hypothecaire geldlening bedragen € 591.360,00. De boete voor vervroegde aflossing (per 1 mei 2016) bedraagt € 261.045,07 en is dus slechts een deel van de gedeerde inkomsten van de Bank;
- indien de hypothecaire geldlening wordt afgelost door middel van opbrengsten van de verkoop van de woning is geen boete voor vervroegde aflossing verschuldigd. De reden hiervoor is dat de Bank dit is overeengekomen met andere geldverstrekkers en dit is vastgelegd in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Het bestaan van deze afspraak kan echter niet tot de conclusie leiden dat er ook geen vergoeding verschuldigd zou zijn bij tussentijdse vervroegde aflossing, dan wel bij rentemiddeling.

4. Beoordeling

- 4.1 Aan de Commissie ligt de vraag voor of de Bank ten onrechte een boete voor vervroegde aflossing ter hoogte van € 261.045,07 bij Consument in rekening zal brengen indien hij de hypothecaire geldlening oversluit en of zij haar medewerking dient te verlenen aan het treffen van een constructieve oplossing ten aanzien van de hoogte van de boete voor vervroegde aflossing. De Commissie oordeelt dat deze vraag ontkennend dient te worden beantwoord en overweegt hiertoe als volgt.
- 4.2 De Commissie stelt vast dat een rechtsgeldige overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6:217 lid 1 Burgerlijk Wetboek (BW) tot stand is gekomen tussen de Bank en Consument. In de offerte en de akte van geldlening is vastgelegd dat Consument heeft gekozen voor een rentevaste periode van 20 jaar tegen een rente van 5,6%. Door voor een relatief lange rentevaste periode te kiezen, heeft Consument gekozen voor de zekerheid dat zijn rentepercentage niet voor het einde van de rentevaste periode zal stijgen. Dit heeft echter ook tot gevolg dat een daling van de rente voor het einde van de rentevaste periode voor rekening en risico van Consument dient te komen. Ten gevolge van de rentedaling en mede door de resterende rentevaste periode van ruim 12 jaar, is Consument een hoge boete voor vervroegde aflossing verschuldigd indien hij besluit om zijn hypothecaire geldlening over te sluiten. Over de juistheid van de hoogte van de boete voor vervroegde aflossing bestaat tussen partijen geen discussie.
- 4.3 Consument heeft voorts verzocht om een verklaring voor het feit dat hij in geval van verkoop van de woning geen boete voor vervroegde aflossing verschuldigd zal zijn. De Commissie volgt het standpunt van de Bank dat zij is gebonden aan de regels zoals vastgelegd in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Hierin is, voor zover relevant, bepaald dat een hypothecair financier in geval van vrijwillige onderhandse verkoop van het hypothecaire verbonden registergoed, gevolgd door juridische levering en verhuizing van de consument, geen vergoeding voor vervroegde aflossing in rekening zal brengen, tenzij een van de uitzonderingsgronden van toepassing is.

In geval Consument zijn woning zou verkopen, zou de Bank ook een verlies van € 591.360,00 aan rente-inkomsten hebben, maar mag zij daar op grond van de bepalingen in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen geen vergoeding voor vragen.

- 4.4 Alhoewel de Commissie zich kan voorstellen dat Consument een boete voor vervroegde aflossing van € 261.045,07 aan de hoge kant vindt, concludeert zij op grond van de voorgaande overwegingen dat de boete voor vervroegde aflossing conform de offerte, de akte van geldlening en de toepasselijke voorwaarden en bijlagen tot stand is gekomen en is berekend conform de daartoe gestelde regels in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. De Bank kan niet worden verplicht om mee te werken aan matiging of kwijtschelding van de boete voor vervroegde aflossing. Bovendien is een beroep op de boete voor vervroegde aflossing naar het oordeel van de Commissie naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar vanwege onder andere het feit dat de rente-inkomsten die de Bank van Consument zou ontvangen tot het einde van de looptijd van de hypothecaire geldlening € 591.360,00 bedragen en de boete voor vervroegde aflossing (per 1 mei 2016) € 261.045,07 bedraagt en dit laatste bedrag dus slechts een deel is van de gedeerde inkomsten van de Bank.

De conclusie is dat de Bank de boete voor vervroegde aflossing correct in rekening heeft gebracht en de Bank niet kan worden verplicht om Consument tegemoet te komen. De Commissie wijst de vordering van Consument daarom af.

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.

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.