

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2017-818
(mr. R.J. Paris, voorzitter, mrs. W.F.C. Baars en J.W.M. Lenting, leden en
mr. L.T.A. van Eck, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 23 december 2016
Ingediend door : Consument
Tegen : Volksbank N.V., h.o.d.n. DBV Finance, gevestigd te Utrecht, verder te noemen
de Bank
Datum uitspraak : 4 december 2017
Aard uitspraak : niet-bindend advies

Samenvatting

De klacht van Consument ziet op de bij hem in rekening gebrachte vergoedingsrente bij vervroegde aflossing van de hypothecaire geldlening. Hij stelt onvoldoende of onjuist te zijn geïnformeerd over de hoogte van die vergoeding. Verder is de door de Bank in rekening gebrachte vergoeding onredelijk. De Commissie overweegt dat de Bank bij de berekening van de vergoeding de juiste risicoklasse heeft gehanteerd en aan het begrip “een soortgelijke nieuwe lening” de juiste invulling heeft gegeven. De klacht van Consument is ongegrond. Conform de eerder door de Bank gedane toezegging, wordt de Bank veroordeeld tot betaling van een gedeelte van de aan Consument reeds in rekening gebrachte vergoedingsrente.

1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar Reglement en op basis van de volgende stukken met, voor zover van toepassing, bijlagen:

- het door Consument (digitaal) ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van de Bank;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van de Bank;
- de reactie van Consument van 9 juli 2017.

De Commissie stelt vast dat Consument heeft gekozen voor een niet-bindend advies. De uitspraak is daardoor niet-bindend.

Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 3 november 2017 en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 De Bank heeft Consument en zijn echtgenote op 1 november 2006 een hypothecaire geldlening (hierna: de geldlening) verstrekt. De geldlening met een totale hypotheeksom van € 468.000,- bestond uit de leningdelen:

- I. € 257.500,- (leven) met een rentetarief van 4,50% (inclusief een actiekorting van 0,10%) voor een rentevastperiode van 25 jaar;
- II. € 210.500,- (aflossingsvrij) met een rentetarief van 4,50% (inclusief een actiekorting van 0,10%) voor een rentevastperiode van 25 jaar;

In de door Consument en zijn echtgenote voor akkoord ondertekende offerte van 26 oktober 2006 is een "gehanteerde executiewaarde" van € 472.500,- op basis van de in het taxatierapport van 28 september 2006 genoemde "executiewaarde vrij van verhuur en na verbouwing" vermeld.

2.2 De geldlening is per 1 juni 2007 gewijzigd. De nieuwe hoofdsom is nu € 493.000,- en bestaat uit de volgende leningdelen:

- I. € 257.500,- (leven) met een rentetarief van 4,60% (inclusief een korting van 0,10%) voor een rentevastperiode van 25 jaar;
- II. € 210.500,- (aflossingsvrij) met een rentetarief van 4,60% (inclusief een korting van 0,10%) voor een rentevastperiode van 25 jaar;
- III. € 25.000,- (aflossingsvrij) met een rentetarief van 5,00% voor een rentevastperiode van 30 jaar.

De door Consument en zijn echtgenote voor akkoord getekende offerte van 29 januari 2007 vermeldt een "gehanteerde executiewaarde" van € 472.500,-.

2.3 Per 1 juli 2009 is de geldlening wederom gewijzigd. De geldlening heeft nu een hoofdsom van € 518.000,- en is opgebouwd uit de volgende leningdelen:

- I. € 257.500,- (leven) met een rentetarief van 4,50% (inclusief een korting van 0,10%) voor een rentevastperiode van 25 jaar;
- II. € 210.500,- (aflossingsvrij) met een rentetarief van 4,50% (inclusief een korting van 0,10%) voor een rentevastperiode van 25 jaar;
- III. € 25.000,- (aflossingsvrij) met een rentetarief van 4,85% voor een rentevastperiode van 30 jaar;
- IV. € 15.000,- (aflossingsvrij) met een rentetarief van 5,95% voor een rentevastperiode van 20 jaar;
- V. € 10.000,- (aflossingsvrij) met een rentetarief van 5,95% voor een rentevastperiode van 20 jaar.

De Voorwaarden [de Bank] Leningvoorwaarden oktober 2007 (hierna: de voorwaarden) zijn van toepassing op de geldlening. Artikel 6.4 van de voorwaarden luidt:

"6.4 Vergoedingsregeling

De vergoeding voor extra of algehele aflossing wordt berekend over het bedrag aan extra aflossing boven het vrijgestelde bedrag van 10% van het oorspronkelijke leningsbedrag (zie artikel 6.3.7). Bij hypotheek met een vaste rente is deze vergoeding gelijk aan de contante waarde van het verschil in de maandelijks verschuldigde bedragen aan rente en aflossing gedurende de resterende tijd van de lopende rentevastheidsperiode op basis van vergelijking met het door de geldverstrekker gehanteerde dagrentepercentage voor soortgelijke nieuwe leningen (met eenzelfde rentetype) met een looptijd die overeenkomt met de resterende duur van de geldende rentevastheidsperiode van de af te lossen lening of, als hiervoor geen rentenotering wordt gevoerd, met de eerstvolgende op dat moment bij de geldverstrekker gevoerde naastlagere (kortere) rentevastheidsperiode. Indien door de geldverstrekker geen kortere rentevastheidsperiode wordt gevoerd, geschiedt genoemde vergelijking tegen rente van 1 jaar vast. Contantmaking geschiedt tegen het nieuwe rentepercentage.

Bij de bepaling van de vergoeding wordt het dagrentepercentage voor soortgelijke nieuwe leningen vastgesteld:

- in geval van een extra aflossing: op het moment van de extra aflossing;
- in geval van algehele aflossing: op het moment dat uw schriftelijk verzoek tot algehele aflossing binnen 14 dagen door de administrateur wordt ontvangen. Indien een dergelijk verzoek door u niet schriftelijk wordt gedaan, geldt het rentepercentage zoals dat gold 14 dagen voordat u de betaling van de algehele aflossing verrichtte.”

De offerte van 3 maart 2009 vermeldt een “gehanteerde executiewaarde” van € 585.000,-. Het taxatierapport van 20 april 2009 hanteert een “executiewaarde vrij van verhuur” van € 530.000,-.

- 2.4 De Bank heeft Consument bij brief van 10 oktober 2016 geïnformeerd over de vergoeding die Consument verschuldigd is bij volledige vervroegde aflossing van de geldlening.

Op de als bijlage bij die brief gevoegde “voorlopige terugbetaalnota van uw [de Bank] Hypotheekplan per 10 oktober 2016” is onder meer vermeld:

<i>“Leningdeelnr.</i>	<i>Hypotheekvorm</i>	<i>hoogte leningdeel (...)</i> <i>per 1-1-2016</i>	<i>boete voor eerder</i> <i>terugbetalen</i>
925.430.102	Leven	257.500,00	38.813,13
925.430.110	Aflossingsvrij	210.500,00	31.732,88
925.430.137	Aflossingsvrij	13.498,84	4.961,52
		481.498,84	75.512,53”

In deze berekening is uitgegaan van een vergelijkingsrente van 3,10% voor de leningdelen I en II en 2,20% voor leningdeel III.

- 2.5 Bij brief van 18 december 2016 heeft de Bank Consument wederom bericht over de vergoeding bij vervroegde aflossing.

Op de als bijlage bij die brief gevoegde “definitieve terugbetaalnota van uw [de Bank] Hypotheekplan per 29 december 2016” is onder meer vermeld:

<i>“Leningdeelnr.</i>	<i>Hypotheekvorm</i>	<i>hoogte leningdeel (...)</i> <i>per 1-1-2016</i>	<i>boete voor eerder</i> <i>terugbetalen</i>
925.430.102	Leven	257.500,00	67.114,80
925.430.110	Aflossingsvrij	210.500,00	54.864,72
925.430.137	Aflossingsvrij	13.498,84	4.728,74
		481.498,84	126.708,26”

In deze berekening is uitgegaan van een vergelijkingsrente van 2,20% voor de leningdelen I en II en 2,30% voor leningdeel III.

- 2.6 Partijen hebben naar aanleiding van de pro forma aflosnota per 29 december 2016 telefonisch contact gehad. De vergoeding is naar aanleiding van dit contact aangepast. De Bank heeft telefonisch toegezegd dat de vergoeding (op basis van lineaire interpolatie) uitkomt op ongeveer € 75.000,- tot € 76.000,-. Op 30 december 2016 heeft zij dit aan Consument bevestigd.

- 2.7 Consument en zijn echtgenote hebben de geldlening op 1 februari 2017 afgelost. Zij hebben bij de notaris een vergoeding voor vervroegde aflossing van € 76.256,- voldaan.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert dat de Bank wordt veroordeeld tot:

- het corrigeren van de door hem verschuldigde vergoedingsrente voor vervroegde aflossing naar € 32.895,- (zoals opgenomen in zijn laatste reactie van 9 juli 2017);
- het terugbetalen van de door hem teveel betaalde vergoedingsrente vermeerderd met renteverlies, in totaal € 44.163,18.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag.

- De Bank dient Consument een juiste vergoedingsrente in rekening te brengen. Niet alleen heeft de Bank Consument niet of onvoldoende geïnformeerd over deze vergoeding, ook dient de vergoeding redelijk te zijn. In twee maanden is de vergoeding met meer dan € 50.000,- gestegen.
- In de berekeningen van de vergoeding voor vervroegde aflossing is de Bank inconsistent bij de te hanteren rentevastperiode. Op 10 oktober 2016 was de rentevastperiode minder dan 15 jaar (179 maanden en 21 dagen). De Bank gebruikt als vergelijkingsrente een 15 jaars rente van 3,20%. Op 18 december 2016 is de rentevastperiode iets korter (177 maanden en 2 dagen) maar wordt ineens uitgegaan van een 10 jaars rente van 2,20%.
- Bij beide berekeningen is de onjuiste risicoklasse 88-100% marktwaarde (in plaats van 66-88% marktwaarde) aangehouden.
- De berekening voldoet niet aan de Europese Richtlijn Mortgage Credit Directive (hierna: MCD).

Verweer van de Bank

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

- De berekeningen van de vergoeding voor vervroegde aflossing zijn gebaseerd op artikel 6.4 van de voorwaarden van oktober 2007. Het grote verschil in de vergoedingen per 10 oktober 2016 en per 18 december 2016 is veroorzaakt door een wijziging van de vergelijkingsrente voor leningdelen I en II. In de eerste berekening is uitgegaan van een vergelijkingsrente van 3,10% (risicoklasse 66-88%, minus 0,1% rentekorting) voor 15 jaar vast. Bij de tweede berekening was de resterende rentevastperiode lager dan 15 jaar en is conform de voorwaarden uitgegaan van een vergelijkingsrente van 2,20% (risicoklasse 66-88%, minus 0,1% rentekorting) voor 10 jaar vast.
- De vergoeding is eerst naar aanleiding van telefonisch contact eind 2016 aangepast. Vervolgens heeft de Bank bij dupliek aangegeven uit te gaan van de hoogst naastgelegen rente. Dit is conform de Leidraad "Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek. Uitgangspunten berekening van het financiële nadeel" (hierna: de Leidraad) en resulteert in een vergelijkingsrente voor de leningdelen I, II en III van 3,20%. Verder heeft de Bank de korting niet in mindering gebracht op de vergelijkingsrente. Consument heeft daardoor recht op een aanvullende compensatie van € 8.566,-.
- De vergoeding is berekend conform de MCD. De risicoklasse van de gehanteerde vergelijkingsrente is gelijk aan die van de contractrente, namelijk 66-88% marktwaarde.

4. Beoordeling

4.1 De Bank heeft Consument en zijn echtgenote op 1 november 2006 een hypothecaire geldlening van € 468.000,- verstrekt. Deze geldlening is eerst per 1 juni 2007 en later per 1 juli 2009 verhoogd tot uiteindelijk € 518.000,-. Vanaf oktober 2016 zijn partijen in gesprek over het aflossen van de geldlening en de vergoeding voor vervroegde aflossing die daarmee gepaard gaat.

Risicoklasse

4.2 Het eerste onderwerp dat partijen verdeeld houdt is de bij het bepalen van de vergelijkingsrente te hanteren risicoklasse. Consument beroept zich op de MCD, die in de Nederlandse wet- en regelgeving is opgenomen op 14 juli 2016, voor zover civielrechtelijk van belang in artikel 7:127 lid 3 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). Dat artikel is echter niet van toepassing op overeenkomsten van voor 14 juli 2016 (artikel 211b Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek), zoals de onderhavige. De Bank heeft echter verklaard zich te houden aan de MCD en met name aan de door de AFM gepubliceerde, op de MCD gebaseerde Leidraad. De Commissie zal dan ook van die Leidraad uitgaan. Het uitgangspunt bij het vaststellen van de vergoeding voor een vervroegde aflossing is dan dat de vergoeding eerlijk en objectief dient te zijn en niet hoger mag zijn dan het financiële nadeel dat de kredietgever daadwerkelijk lijdt.

4.3 Uitgangspunt 3 van de Leidraad is voor dit klachtonderdeel van belang. Dit uitgangspunt betreft de verhouding van de lening tot de waarde van de woning (“Loan-to-Value”, hierna: LTV) en vermeldt het volgende. Een hogere LTV brengt een groter terugbetalingsrisico mee, omdat het risico dat bij de verkoop van de woning de lening niet geheel kan worden terugbetaald groter is. Dit grotere terugbetalingsrisico verwerkt de geldverstrekker in een renteopslag die afhankelijk is van de LTV. Om ervoor zorg te dragen dat alleen het renterisico en niet het terugbetalingsrisico wordt meegenomen in de vergoeding, dient de LTV consistent te worden toegepast. Dit betekent dat voor een juiste berekening van de vergoeding voor vervroegde aflossing de risicoklasse dient te worden aangehouden die is gehanteerd bij het (laatstelijk) bepalen van de rentetarieven.

4.4 Bij de laatste hypotheekwijziging per 1 juli 2009 is de geldlening verhoogd tot € 518.000,- en is de Bank uitgegaan van een “gehanteerde executiewaarde” van € 585.000,-, zo vermeldt de hypotheekofferte van 3 maart 2009. De Bank heeft de geldlening vervolgens ingedeeld in de risicoklasse 75-100% van de executiewaarde, welke gelijk is aan de huidige risicoklasse 66-88% van de marktwaarde. Dit blijkt uit het per 5 maart 2009 geldende renteoverzicht (bij een rentevastperiode van 20 jaar en de risicoklasse van 75-100% executiewaarde hoort het rentetarief van 5,95%) en het per 10 oktober 2006 geldende renteoverzicht (het verschil tussen het rentetarief tussen de risicoklassen 75-100% en 100-125% van de executiewaarde is gelijk aan de per 1 juli 2009 toegepaste afslag van 0,1% voor de leningdelen I en II), respectievelijk het per 1 juni 2007 geldende renteoverzicht (het verschil tussen het rentetarief tussen de risicoklassen van 100-125% en 75-100% van de executiewaarde is gelijk aan de per 1 juli 2009 toegepaste afslag voor leningdeel III).

Om tot een juiste berekening van het door de Bank geleden financieel nadeel te komen (zie 4.3) is, nu de toegepaste rentetarieven controleerbaar zijn, de Bank terecht uitgegaan van de risicoklasse 66-88% van de marktwaarde.

- 4.5 Of de geldlening per 1 juli 2009 in een juiste risicoklasse is ingedeeld, de Bank de risicoklasse per 1 juli 2009 (op basis van de voorwaarden) heeft kunnen aanpassen en of de Bank de risicoklassen in de offertes had moeten opnemen zijn vragen die geen invloed hebben op de hoogte van de vergoedingsrente (immers de vergelijkingsrente dient rekening te houden met de in 2009 toegepaste risicoklasse) en zijn daarom niet relevant voor deze beoordeling. De Commissie geeft wel mee dat juist de toenmalige adviseur van Consument en niet de Bank Consument in het adviestraject bij de hypotheekverstrekking in 2006 en de wijzigingen in 2007 en 2009 duidelijkheid had moeten verschaffen over de door de Bank gehanteerde (en gewijzigde) risicoklassen. Verder merkt de Commissie op dat de Bank op basis van de (toen) geldende wet- en regelgeving niet gehouden was de risicoklassen in de offertes te vermelden.

Aflossingsvrije ruimte

- 4.6 Consument stelt dat hij door de discussie en onduidelijkheid over de hoogte van de vergoedingsrente niet boetevrij heeft kunnen aflossen. Vaststaat echter dat Consument op 29 december 2016 van de Bank de telefonische toezegging heeft gekregen dat de vergoedingsrente rond € 75.000-76.000,- zou liggen en dit hem in een e-mailbericht (van 30 december 2016) ook is bevestigd. In datzelfde telefoongesprek is hem uitgelegd hoe hij nog gebruik kon maken van de boetevrije aflossing in 2016. Indien Consument de (uitdrukkelijke) wens had een gedeelte van de geldlening af te lossen, had hij dit op dat moment kunnen doen. De eerdere discussie over de hoogte van de vergoedingsrente heeft daarom Consument niet hoeven te weerhouden om alsnog een gedeelte van de geldlening boetevrij af te lossen in 2016.
- 4.7 Verder betreft Consument in zijn klacht de aanpassing van de voorwaarden ten aanzien van de boetevrije aflossingsruimte. Bij de wijziging per 1 juni 2007 zijn voorwaarden van toepassing geworden die op dit punt afwijken van de eerder (per 1 november 2006) van toepassing zijnde voorwaarden. Vaststaat dat Consument akkoord is gegaan met deze voorwaarden. Met de nieuwe voorwaarden kan slechts 10% (en niet meer 15%) van de lening boetevrij worden afgelost. De Bank heeft de voorwaarden op dit punt kunnen aanpassen en met de na die aanpassing tot stand gekomen overeenkomst zijn die voorwaarden van toepassing geworden op de rechtsverhouding tussen partijen. Indien de hoogte van de aflossingsvrije ruimte een voor Consument een punt van aandacht vormde, had dit onderwerp in 2007 ter sprake moeten komen in het adviestraject met zijn toenmalige adviseur. Het lag niet op de weg van de Bank om Consument hierover op eigen initiatief en direct te benaderen.

Soortgelijke lening

- 4.8 In artikel 6.4 van de voorwaarden is bepaald dat bij het vaststellen van de vergoeding voor vervroegde aflossing wordt vergeleken met de “het door de geldverstrekker gehanteerde dagrentepercentage voor soortgelijke nieuwe leningen”. Consument vraagt zich af hoe een “soortgelijke lening” moet worden uitgelegd en of de Bank dit in zijn concrete situatie juist heeft toegepast.

De Commissie overweegt dat voor de berekening van het door de kredietgever te lijden nadeel door vervroegde aflossing (vergelijk 7:127 lid 3 BW) een juiste vergelijking tussen de verwachte rentebetalingen (gebaseerd op de contractrente) en de rentebetalingen die de kredietgever kan verwachten bij het opnieuw uitzetten van de gelden (gebaseerd op de vergelijkingsrente) moet worden gemaakt. De Bank dient voor de vergelijkingsrente het actuele rentetarief voor een (onder meer) qua aflossingswijze, looptijd, risicoklasse en aan de geldlening verbonden zekerheden zo veel mogelijk vergelijkbare geldlening aan te houden. De bewoordingen in artikel 6.4 zijn op dit punt voldoende duidelijk. Verder houdt de Commissie het ervoor, wegens het ontbreken van een onderbouwing door Consument, dat de Bank bij het vaststellen van de vergoedingsrente voorgaande uitgangspunten in acht heeft genomen. Zij is immers uitgegaan van het in “renteoverzicht op basis van dagrente per 5 december 2016” genoemde tarief van 3,2% (bij een resterende rentevastperiode van 15 jaar en een risicoklasse van 66-88% van de marktwaarde). De in dit overzicht genoemde rente op- en afslagen zien op andere hypotheekvormen dan Consument is aangegaan en zijn daarom niet van toepassing.

- 4.9 Consument merkt verder op dat Bank geen nieuwe leningen meer verstrekt. Dit kan van belang zijn voor de vraag of de door de Bank gehanteerde vergelijkingsrente markconform is. Het is de Commissie, zowel in de schriftelijke fase als ter zitting, niet duidelijk geworden of Consument dit ter toetsing heeft willen voorleggen. Hoe dan ook Consument onderbouwt dat betoog op geen enkele wijze, zodat de Commissie daaraan verder voorbijgaat.

Slotsom

- 4.10 De klacht van Consument is gelet op voorgaande overwegingen ongegrond. Conform hetgeen ter zitting is besproken, houdt de Commissie het ervoor dat de Bank blijft bij haar voorstel (zoals opgenomen in haar dupliek) € 8.566,- aan Consument te vergoeden. Dit zal ook zo worden opgenomen in de beslissing.

5. Beslissing

De Commissie beslist dat de Bank binnen vier weken na de dag waarop een afschrift van deze beslissing aan partijen is verstuurd, aan Consument vergoedt een bedrag van € 8.566,-.

De uitspraak heeft de vorm van een niet-bindend advies. Tegen deze uitspraak staat geen hoger beroep open bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

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 40 van het Reglement.