

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2018-269  
(mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mr. R.G. de Kruif, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 5 juli 2017  
Ingediend door : Consument  
Tegen : F. van Lanschot, gevestigd te 's-Hertogenbosch, verder te noemen: de Bank  
Datum uitspraak : 26 april 2018  
Aard uitspraak : Bindend advies

## **Samenvatting**

De Commissie is van oordeel dat de bank bij het berekenen van de in het kader van de renteconversies door Consument verschuldigde vergoeding niet in strijd heeft gehandeld met uitgangspunt 3 van de AFM Leidraad en derhalve niet jegens Consument is tekortgeschoten. De vordering van Consument is daarom afgewezen.

### **1. Procesverloop**

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

- het op 8 augustus 2017 digitaal ingediende klachtformulier;
- aanvullende stukken van Consument, ontvangen op 10 augustus 2017;
- het e-mailbericht van Consument van 18 december 2017;
- het verweer van de Bank;
- de repliek van Consument van 12 en 15 januari 2018;
- de dupliek van de Bank.

De Commissie stelt vast dat partijen hebben gekozen voor bindend advies.

De Commissie stelt vast dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak kan daarom op grond van de stukken worden beslist.

### **2. Feiten**

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 Consument heeft in 2014 een hypothecaire geldlening (hierna: de “geldlening”) ter grootte van € 769.000,- bij de Bank gesloten. De geldlening bestaat uit vier leningdelen: een deel ter grootte van € 329.976,-, een deel ter grootte van € 150.000,-, een deel ter grootte van € 150.000,- en een deel ter grootte van € 139.024,-. Elk leningdeel heeft zijn eigen looptijd en een vaste rente.
- 2.2 In de toepasselijke “Algemene Voorwaarden voor Hypothecaire Geldleningen van F. van Lanschot Bankiers N.V. HH/04/14/3276” (“AV”) staat in artikel 22 onder meer het volgende:

**“Artikel 22. Rente voor bepaalde periode vast binnen de looptijd van de geldlening**

Voor zover een vaste rente voor een bepaalde periode overeengekomen is gelden verder de volgende bepalingen.

(...)

- d. Indien de debiteur anders of meer vervroegd wenst af te lossen dan in lid c van dit artikel is bepaald, zal hij de bank over het anders of meer vervroegd af te lossen bedrag en tegelijk met de betaling daarvan een boete verschuldigd zijn welke wordt bepaald – hierbij eventuele rechten op boetevrije vervroegde aflossing conform lid c over de periode vanaf het tijdstip van vervroegde aflossing tot het einde van de overeengekomen renteperiode buiten beschouwing latend – op het verschil tussen:
1. de som van de contant gemaakte, op de datum van vervroegde aflossing resterende, contractuele rentetermijnen van de lopende renteperiode over het anders of meer vervroegd af te lossen bedrag;

en

2. de som van de contant gemaakte, op de datum van vervroegde aflossing resterende, contractueel nog te vervallen rentetermijnen van de lopende renteperiode over het anders of meer af te lossen bedrag, waarbij als rentepercentage wordt gehanteerd de actuele interbancaire rente zoals die geldt voor leningen met een gewogen gemiddelde looptijd berekend aan de hand van de resterende looptijd na het tijdstip van vervroegde aflossing (met inachtneming van de regulier overeengekomen aflossingen).

Het contant maken zal geschieden tegen de actuele interbancaire rente over de gewogen gemiddelde looptijd zoals boven aangeduid. De vergoeding zal echter minimaal gelijk zijn aan één procent (1%) van het vervroegd af te lossen bedrag, ook indien de contractuele rente lager is dan de actuele interbancaire rente.

(...)

In de door Consument voor elk leningdeel afzonderlijk ondertekende Akte van Geldlening respectievelijk de “Bijlage en toelichting hypotheekofferte” staat in aanvulling hierop het volgende:

**“Vergoedingsregeling**

(...)

In tegenstelling tot hetgeen vermeld staat in de Algemene Voorwaarden voor Hypothecaire Geldleningen HH/04/14/3276 zal het contant maken niet geschieden tegen interbancaire rente, doch wordt uitgegaan van de standaardrente exclusief individuele op- en afslagen op de ingangsdatum van de huidige juridische looptijd, zijnde [% voor het betreffende leningdeel], 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.”

en:

**“Renteconversie**

Het is mogelijk de gehele lening tussentijds op een van de rentebetaaldagen om te zetten naar één van de andere hypotheek(rente)vormen van de bank mits een maand vooraf schriftelijk kenbaar gemaakt aan de bank.

Het rentepercentage behorende bij de gekozen hypotheek(rente)vorm, is gelijk aan de standaardrente voor hypothecaire geldleningen, inclusief eventuele individuele opslagen, op het moment van ontvangst van uw bericht.

De renteconversiekosten zijn gelijk aan de vergoedingsregeling en zijn verschuldigd op de ingangsdatum van de nieuwe rente. De nieuwe rente gaat in op de eerste dag van de eerstvolgende betaalperiode.”

- 2.3 Consument heeft ten aanzien van drie leningdelen gebruik gemaakt van de door de Bank geboden mogelijkheid van renteconversie. Tussen Consument en de Bank is discussie ontstaan over de door de Bank gehanteerde methode voor de berekening van de door Consument in het kader van deze renteconversie verschuldigde vergoeding.

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

#### *Vordering Consument*

- 3.1 Consument vordert dat de Bank gehouden wordt om bij vervroegde aflossing de boeteberekening in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en de Leidraad uit te voeren en hem een bedrag van €7.000,- door hem teveel betaalde boeterente terug te betalen.

#### *Grondslagen en argumenten daarvoor*

- 3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. De Bank is jegens Consument toerekenbaar tekort geschoten in de nakoming van haar verbintenissen uit hoofde van de hypothecaire geldlening. Consument voert hiertoe de volgende argumenten aan.
- de Bank handelt in strijd met de Leidraad van de AFM door in haar berekeningen van de boeterente uit te gaan van een Loan-To-Value (“LTV”) van 65% voor de vergelijkingsrente terwijl de financiering destijds gebaseerd is op een LTV van 100%. Bij de berekening van de vergoeding bij (algehele) vervroegde aflossing zou uitgegaan moeten worden van een vergelijkingsrente gebaseerd op een LTV van 100%;
  - op grond van de wet mag de Bank uitsluitend de gemiste rente-inkomsten over de resterende looptijd van de rentevaste periode in rekening brengen.

#### *Verweer*

- 3.3 De Bank heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd: Er is geen sprake van een toerekenbare tekortkoming van haar jegens Consument. Zij voert in dit kader de volgende argumenten aan:
- de berekende vergoeding is conform de afspraken die de Bank met Consument heeft gemaakt. De uitkomst van deze berekeningsmethodiek is niet in strijd met de wettelijke norm volgens welke de vergoeding niet meer mag bedragen dan het financiële nadeel dat de Bank lijdt. De methodiek is bovendien in lijn met de Leidraad;
  - de Leidraad is niet toepasselijk op vergoedingen bij renteconversies maar de Bank past de Leidraad daar inmiddels wel op toe. Daardoor wordt bij het bepalen van de vergelijkingsrente de “naast betere rente” gekozen en wordt bij leningen waarop wordt afgelost uitgegaan van het overeengekomen aflossingsschema, waardoor de looptijd van de lening fictief korter wordt;
  - uit de AV en de overige contractsdocumentatie (offerte inclusief bijlage en toelichting daarop, akten van geldlening en AV) blijkt duidelijk dat de Bank bij vervroegde aflossing uitgaat van de standaardrente zonder persoonlijke op- en afslagen, waaronder LTV-op- en afslagen. Dit geldt voor zowel het rentetarief op het moment van afsluiten als voor de vergelijkingsrente.

Door deze methodiek kan per definitie nooit een situatie ontstaan waarin een LTV-opslag inconsistent wordt gehanteerd bij het berekenen van de vergoeding voor vervroegde aflossing;

- de Leidraad is geen wet- of regelgeving waarop Consument een direct beroep kan doen. Het is een visiedocument dat voor verstrekkers van hypothecair krediet bedoeld is om richting te geven aan de wettelijke norm voor het berekenen van een vergoeding voor vervroegde aflossing (en dus niet bij renteconversies) die niet meer bedraagt dan het financiële nadeel dat de bank in dat geval lijdt.

#### **4. Beoordeling**

- 4.1 De Commissie ziet zich gesteld voor de vraag of de Bank jegens Consument toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van haar verbintenissen uit hoofde van de hypothecaire geldlening door bij het berekenen van de in het kader van de renteconversies door Consument verschuldigde vergoeding in strijd te handelen met uitgangspunt 3 van de Leidraad (zie 2.4). Bij de beantwoording van deze vraag gaat de Commissie uit van de onder 2 weergegeven feiten.
- 4.2 De Leidraad is bedoeld om richting te geven aan banken om te voldoen aan de norm dat de aanbieder van hypothecair krediet geen vergoeding mag rekenen voor vervroegde aflossing van hypothecair krediet die hoger is dan het financiële nadeel dat de aanbieder heeft bij vervroegde aflossing. In de Leidraad is opgenomen dat de Netto Contante Waarde-Methode (hierna: 'NCW-Methode') een manier is om het financiële nadeel te bepalen. De Leidraad stelt daarbij dat het de aanbieder toegestaan is om de vergoeding voor vervroegde aflossing op een andere wijze te berekenen zolang aangetoond kan worden dat voldaan wordt aan de norm.
- 4.3 In het onderhavige geval heeft Consument gesteld dat de Bank niet heeft voldaan aan uitgangspunt 3 van de Leidraad. Volgens dit uitgangspunt mag de vergoeding voor vervroegde aflossing niet hoger uitvallen door inconsistente toepassing van de LTV bij het vaststellen van de vergelijkingsrente ten opzichte van de contractrente. Hierbij heeft Consument met name bezwaar gemaakt tegen het feit dat de Bank bij het bepalen van de vergelijkingsrente zou zijn uitgegaan van een LTV van 65% terwijl de lening destijds is gebaseerd op een LTV van 100%.
- 4.4 De Commissie stelt vast dat de Bank voor wat betreft alle leningdelen in de bij de hypotheekofferte gevoegde 'Bijlage en toelichting hypotheekofferte' respectievelijk de voor de onderscheiden leningdelen door Consument ondertekende akten van geldlening heeft gecommuniceerd dat de berekening van de vergoeding voor vervroegde aflossing geschiedt zonder op- en afslagen. De Commissie stelt tevens vast dat uit de in het kader van de klachtprocedure overgelegde berekeningen van de Bank van de bij de renteconversies verschuldigde vergoedingen blijkt dat de Bank zowel bij het vaststellen van de standaardrente op het moment van afsluiten van de geldlening als bij het vaststellen van de vergelijkingsrente per de conversiedatum, deze rentes zonder op- en afslagen in aanmerking heeft genomen derhalve ook geen LTV-opslag. Naar het oordeel van de Commissie heeft de Bank hiermee gehandeld in overeenstemming met hetgeen tussen haar en Consument is overeengekomen.

Tevens heeft zij niet inconsistent gehandeld bij de hantering van de LTV-opslag zoals door Consument gesteld.

- 4.5 Op grond van het voorgaande is de conclusie dat de Bank bij het berekenen van de in het kader van de renteconversies door Consument verschuldigde vergoeding niet in strijd heeft gehandeld met uitgangspunt 3 van de Leidraad en derhalve niet jegens Consument is tekortgeschoten. De vordering van Consument wordt daarom afgewezen en de door de Bank opgeworpen stelling dat Consument zich niet op de Leidraad kan beroepen omdat deze niet op renteconversies ziet behoeft geen bespreking.

## **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 40 van het Reglement.*