Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr 2020-549
(mr. R.J. Paris, voorzitter, mr. E.L.A. van Emden, mr. dr. S.O.H. Bakkerus, leden en mr. T.A. Tang, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 5 februari 2019
Ingediend door	: Consument
Tegen	: ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak	: 30 juni 2020
Aard uitspraak	: Bindend advies

Samenvatting

Consument klaagt over de bij hem in rekening gebrachte boeterente omdat hij de Geldlening vervroegd heeft afgelost. De Bank handelt volgens Consument niet conform de Leidraad 'Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek' van de Autoriteit Financiële Markten van 20 maart 2017. Gebleken is dat de Bank gerechtigd is om de boeterente in rekening te brengen. De Commissie wijst de vordering af.

1. Procesverloop

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

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

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

Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 9 januari 2020 en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

2.1 Consument en zijn partner hebben in 2011 een hypothecaire geldlening (hierna: Geldlening) afgesloten bij de Bank.

2.2 In de door Consument en zijn partner voor akkoord getekende offerte stond voor zover relevant:

"(…)
Levendeel
Bedrag *€ 300.000,00*
Looptijd *30 jaar*
(…)
Rentepercentage *3,9%*
(…)
Dit tarief is gebaseerd op de volgende renteop- en afslagen:
Tot einde looptijd:
+ 0,200% Opslag Tophypotheek
+ 0,300% Opslag Topextrahypotheek
(…)
Aflossingsvrij deel
Bedrag *€ 160.000,00*
Looptijd *30 jaar*
(…)
Dit tarief is gebaseerd op de volgende renteop- en afslagen:
Tot einde looptijd:
+ 0,200% Opslag Tophypotheek
+ 0,300% Opslag Topextrahypotheek
(…)"

2.3 Met het oog op een tussentijdse renteaanpassing (hierna: TRA) heeft de Bank op 19 oktober 2015 een offerte uitgebracht aan Consument en zijn partner. In de door Consument en zijn partner ondertekende offerte stond:

"(…) Schuld-marktwaardeopslag: 0,500 %
- *De schuld-marktwaardeopslag is gebaseerd op de verhouding tussen de hoogte van uw totale hypotheekschuld en de totale marktwaarde van het onderpand.*
- *Totale hypotheekschuld: € 448.000,00 (als voor u van toepassing: inclusief limiet krediethypotheek en minus spaarsaldo Postbank Spaarhypotheek)*
- *Marktwaarde: € 420.000,00*
- *(Totale hypotheekschuld /marktwaarde) x 100 % = 106,667 % (schuld-marktwaardeverhouding)*

(…)
U heeft uw hypotheek afgesloten met een renteopslag die geldt tot het einde van de looptijd van uw hypotheek: de Top of Top-extra opslag. Deze opslag is nu vervangen door de schuld-marktwaardeopslag of -korting.

Staat hierboven een schuld-marktwaardeopslag? Dan is deze nooit hoger dan de Top- of Top-extra opslag zoals u die kunt terugvinden in uw oorspronkelijke hypotheekofferte.

Uw schuld-marktwaardeopslag is daardoor mogelijk lager dan de opslag die geldt volgens de schuld-marktwaardetabel.

Is de marktwaarde van uw woning hoger dan in deze offerte vermeld staat? Stuurt u dan een recente opgave van uw WOZ-waarde (maximaal 1 jaar oud) of een taxatierapport (maximaal 6 maanden oud) mee met de offerte. Bij een hogere marktwaarde heeft u namelijk misschien recht op een lagere renteopslag of zelfs een korting. Uw hypotheekrente wordt dan lager.

Op basis van de gegevens die u opstuurt, bepalen wij of uw hypotheekrente inderdaad lager kan worden. Is dit het geval, dan verwerken wij dit gelijk. U gaat dan direct de lagere rente betalen op basis van de actuele schuld-marktwaardeverhouding. De boete verandert echter niet. (…)"

2.4 Op verzoek van Consument en zijn partner heeft de Bank op 30 oktober 2017 hun een aflosnota gestuurd. Hierin stond:

"(…) ***Leningdeel 1.0 (Levenhypotheek)***
(…)

Rentepercentage van uw hypotheek (contractrente)		*3,250%*
*Actuele rente (vergelijkingsrente)**		*2,790% -*
Renteverlies ING op jaarbasis		*0,460%*
Aflossingskosten	*€*	*8.777,90*

** Dit is gebaseerd op de schuld-marktwaardeverhouding van 106,667%, net als uw huidige rentepercentage (contractrente).*
(…)
Leningdeel 1.1 (Aflossingsvrije Hypotheek)
(…)

Rentepercentage van uw hypotheek (contractrente)		*3,250%*
*Actuele rente (vergelijkingsrente)**		*2,790% -*
Renteverlies ING op jaarbasis		*0,460%*
Aflossingskosten	*€*	*4.213,39*

(…)
** Dit is gebaseerd op de schuld-marktwaardeverhouding van 106,667%, net als uw huidige rentepercentage (contractrente).*
(…)

Totale kosten voor deze aflossing
(…)

Leningdeel 1.0	*€*	*8.777,90*
Leningdeel 1.1	*€*	*4.213,39*
		----------+
Totale aflossingskosten	*€*	*12.991,29*

(…)"

2.5 In december 2017 hebben Consument en zijn partner de Geldlening conform de aflosnota afgelost.

2.6 Bij brief van 29 okt 2018 heeft Consument de Bank gevraagd om de vergelijkingsrente die is toegepast bij de berekening van de aflossingskosten (hierna: boeterente) te controleren.

2.7 In haar e-mail van 19 november 2018 10:56:14 uur heeft de Bank aan Consument geschreven:

"(…)
Op deze datum waren de rentetarieven van 15 december 2017 van toepassing. U kunt deze rentetarieven vinden op onze website:
https://www.ing.nl/media/ING_historisch_rente_overzicht_2017.pdf
Onderdeel van de contractvoorwaarden van uw hypotheek is de afspraak dat u tot einde looptijd van de hypotheek in totaal nooit een hogere rente opslag vanwege de schuldmarktwaardeverhouding betaalt dan 0,50%. Dit betekent dat er bij het vaststellen van de vergelijkingsrente ook maximaal 0,50% opslag vanwege de schuld-marktwaardeverhouding wordt toegepast.
(…)
De vergelijkingsrente is dan als volgt:

Basisrente 10 jaar	*2,54%*
Actieve Betaalrekening Korting	*- 0,25%*
Schuld-Marktwaarde opslag behorende bij 106,667%	*+ 0,50%*
Vergelijkingsrente	*2, 79%*

(…)"

2.8 Uit de schuld-marktwaardetabel, die zowel door Consument als de Bank is overgelegd, volgt dat de Bank vanaf 28 augustus 2015 tot en met 7 januari 2016 bij een schuld-marktwaardeverhouding. Dit is de verhouding van de hypotheekschuld ten opzichte van de (markt)waarde van de woning, ook wel aangeduid als Loan-To-Value (hierna: LTV) van >103% een schuld-marktwaardeopslag hanteerde van 0,85%. Uit dezelfde tabel volgt ook dat de Bank voor dezelfde schuld-marktwaardeverhouding vanaf 13 oktober 2017 tot en met 6 december 2017 een schuld-marktwaardeopslag hanteerde van 1,00%.

2.9 Uit het overzicht van de standaardrente (zonder NHG) dat door beide partijen is overgelegd volgt dat de Bank tussen 13 oktober 2017 en 2 november 2017 een standaardrente hanteerde van 2,54% bij een rentevaste periode van 10 jaar voor een aflossingsvrije hypotheek. Vanaf 23 november 2017 was de standaardrente bij een rentevaste periode van 10 jaar voor een aflossingsvrije hypotheek eveneens 2,54%.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert dat de Bank de boeterente, € 12.991,29, aan hem terugbetaalt.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. De Bank heeft geen boeterente voor de vervroegde aflossing in rekening mogen brengen. Consument voert hiertoe de volgende argumenten aan.

- De Bank moet bij de berekening van de boeterente de schuld-marktwaardetabel hanteren. Gelet op de schuld-marktwaardeverhouding van 106,667% valt de Geldlening onder risicoklasse >103% waardoor de Bank bij de berekening van de boeterente moet rekenen met een schuld-marktwaardeopslag van 1,0% in plaats van 0,5%. Hierdoor is er geen renteverlies voor de Bank.
- In de Leidraad 'Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek' van de Autoriteit Financiële Markten van 20 maart 2017 (hierna: Leidraad) staat niet dat de Bank in een situatie als onderhavige een boeterente in rekening mag brengen.
- Tijdens de hoorzitting heeft Consument naar voren gebracht dat sprake is van een beding dat niet duidelijk en begrijpelijk is geformuleerd. Op grond van de Richtlijn 93/13/EEG, betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten (hierna: de Richtlijn) moet het beding buiten toepassing worden gelaten. In dit verband heeft Consument verwezen naar de uitspraak van de Rechtbank Den Haag van 13 juni 2019 (ECLI:NL:RBDHA:2019:6165).

Verweer van de Bank

3.3 De Bank heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

4. Beoordeling

4.1 Ter beoordeling ligt de vraag voor of de Bank de boeterente van € 12.991,29 bij Consument in rekening mocht brengen. De Commissie is van oordeel dat de Bank dit mocht doen. Zij licht haar oordeel hierna toe.

4.2 Consument stelt dat de Bank bij de berekening van de boeterente moet uitgaan van de schuld-marktwaardeopslag die gold bij de risicoklasse >103% uit de schuld-marktwaardetabel.

4.3 De Bank stelt dat de schuld-marktwaardeopslag in onderhavige situatie niet afhangt van de risicoklassen in de schuld-marktwaardetabel vanwege de bijzondere afspraak die partijen hebben gemaakt. Door de bijzondere afspraak was de schuld-marktwaardeopslag gedurende de looptijd van de Geldlening gefixeerd op 0,5%. De Bank hoefde bij de berekening van de boeterente geen rekening te houden met de risicoklassen uit de schuld-marktwaardetabel.

4.4 Dat de risicoklassen geen rol spelen volgt volgens de Bank ook uit de TRA waarbij de schuld-marktwaardeopslag was vastgesteld op 0,5%. Zou de risicoklasse >103% uit de schuld-marktwaardetabel zijn gevolgd, dan was de schuld-marktwaardeopslag 0,85% geweest. In ruil voor de bijzondere afspraak zou de schuld-marktwaardeopslag gedurende de looptijd van de Geldlening niet dalen en ook niet stijgen bij een gelijke schuld-marktwaarde-verhouding.

4.5 Tussen partijen staat vast dat zij bij het sluiten van de overeenkomst van Geldlening in 2011 een bijzondere afspraak hebben gemaakt die inhield dat tot het einde van de looptijd van de Geldlening een opslag gold van 0,5%, bestaande uit 0,200% Opslag Tophypotheek en 0,300% Opslag Topextrahypotheek. Evenmin staat ter discussie dat deze opslag met de TRA in 2015 is vervangen door de schuld-marktwaardeopslag van 0,5%.

4.6 De vraag waarover de Commissie moet oordelen is of de door de Bank gehanteerde berekeningsmethodiek in strijd is met uitgangspunt 3 van de Leidraad. In dit uitgangspunt is neergelegd dat de boeterente niet hoger mag uitvallen door een inconsistente toepassing van de LTV bij het vaststellen van de vergelijkingsrente ten opzichte van de contractrente.

4.7 Uit het klachtdossier leidt de Commissie af dat de Bank een rentebeleid hanteert waarbij de hypotheekrente een schuld-marktwaardeopslag kan bevatten. Deze schuld-marktwaarde-opslag hangt in beginsel af van de risicoklasse waarin een geldlening valt. De risicoklasse van een geldlening wordt bepaald op basis van de LTV.

4.8 Tijdens de hoorzitting heeft de Bank toegelicht dat in onderhavige situatie zijdelings naar de risicoklassen in de schuld-marktwaardetabel wordt gekeken op het moment dat de schuld-marktwaardeverhouding lager wordt. Na een verzoek van Consument wordt dan ‘even’ naar de risicoklassen in de schuld-marktwaardetabel gekeken om na te gaan of de schuld-marktwaardeopslag door de lagere schuld-marktwaardeverhouding kan worden verlaagd.

4.9 De stelling van de Bank dat de risicoklassen uit de schuld-marktwaardetabel bij de berekening van de contractrente geen rol hebben gespeeld wordt bevestigd door het dossier. De Bank heeft bij de berekening van de contractrente én de vergelijkingsrente de risicoklassen niet toegepast. Daarnaast heeft de Bank bij de berekening van de contractrente én de vergelijkingsrente gerekend met een schuld-marktwaardeopslag van 0,5%. Hierdoor is er naar het oordeel van de Commissie geen sprake van een inconsistente toepassing van de LTV. Bovendien is de berekening in lijn met de bijzondere afspraak die partijen zijn overeengekomen.

4.10 Consument heeft verder gesteld dat in de Leidraad niet staat dat de Bank in een situatie als onderhavige een boeterente in rekening mag brengen. Uit de enkele omstandigheid dat de onderhavige situatie niet in de Leidraad vermeld staat, kan naar het oordeel van de Commissie niet worden geconcludeerd dat de berekening van de aflossingskosten in strijd is met de Leidraad. De methode die in de Leidraad is opgenomen is een manier om het financieel nadeel voor een aanbieder van een hypothecair krediet te bepalen. Het is toegestaan dat een aanbieder van een hypothecaire krediet de vergoeding voor vervroegde aflossing op een andere wijze berekent zolang aangetoond kan worden dat voldaan wordt aan de wettelijke normen.

4.11 Evenmin is er sprake van een individuele (onderhandelde) korting, als bedoeld in de Leidraad, nu daar kennelijk bedoeld wordt een korting waartegen geen tegenprestatie van de Bank staat. Een dergelijk geval doet zich hier niet voor.

Oneerlijk beding

4.12 Tijdens de hoorzitting heeft Consument, onder verwijzing naar een uitspraak van de Rechtbank Den Haag van 13 juni 2019 (ECLI:NL:RBDHA:2019:6165), gesteld dat er sprake is van een beding dat niet duidelijk en begrijpelijk is geformuleerd. Op grond van de Richtlijn zou het beding daarom buiten beschouwing moeten worden gelaten.

4.13 Nog daargelaten dat Consument dit argument pas in een laat stadium in de procedure heeft gebracht, overtuigt dit de Commissie niet. Partijen hebben een bijzondere afspraak gemaakt. Consument heeft voor een andere systematiek gekozen dan de standaard opslag. Het gaat dus om een beding waarover partijen afzonderlijk hebben onderhandeld. Bovendien is de gemaakte afspraak duidelijk geformuleerd en niet voor meerdere uitleg vatbaar. Omdat van een onduidelijke laat staan onbegrijpelijke bepaling geen sprake is, is toetsing aan de Richtlijn en afdeling 6.5.3 Burgerlijk Wetboek ('BW') niet aan de orde.

4.14 Naast verwijzing naar bovengenoemde uitspraak heeft Consument gerefereerd aan de omstandigheid dat de Bank traag heeft gehandeld. Bij gebrek aan een nadere onderbouwing, brengt dit de Commissie niet tot een ander oordeel.

4.15 Consument heeft ter zitting nog opgemerkt dat de rentetarieven voor een levenhypotheek vanaf 31 januari 2016 niet op het overgelegd overzicht van de standaardrente staan. Hierop heeft de Bank verklaard dat zij dezelfde rentetarieven hanteert voor een levenhypotheek als voor een aflossingsvrije hypotheek. Uit het overzicht leidt de Commissie af dat tot 31 januari 2016 dezelfde rentetarieven gelden voor een levenhypotheek en aflossingsvrije hypotheek, zodat ook daarna die lijn doorgetrokken kan worden.

4.16 Hiervoor is gebleken dat de klachtonderdelen niet slagen. De vordering van Consument zal daarom worden afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

In artikel 2 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/in-beroep-gaan-bij-kifid.

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.