Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2020-521
(mr. R.J. Paris, voorzitter en mr. P.V. Remmerswaal, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 7 januari 2020
Ingediend door	: Consument
Tegen	: Nationale-Nederlanden Bank N.V., gevestigd te 's-Gravenhage, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak	: 18 juni 2020
Aard uitspraak	: Bindend advies

Samenvatting

Consument heeft in 2019 een hypothecaire geldlening afgesloten bij de Bank, bestaande uit zes leningdelen, waaronder een annuïteitenhypotheek. Aan de lening is een bouwdepot gekoppeld. Consument wenst enkel de annuïteitenhypotheek over te sluiten. Consument klaagt over de manier waarop de Bank de vergoeding wegens vervroegde aflossing berekent. De Commissie oordeelt als volgt. Bij de berekening van de vergoeding wegens vervroegde aflossing moet volgens de Leidraad rekening worden gehouden met het bedrag dat Consument op dat moment contractueel vergoedingsvrij mag aflossen. In de Algemene Voorwaarden is bepaald dat na afloop van het bouwdepot, het restant in het depot wordt afgelost op de lening. Door aflossing eindigt het depot, zodat het resterende saldo in het bouwdepot in mindering moet worden gebracht op de hoofdsom van de lening. De Bank zal bij de berekening van de vergoeding wegens vervroegde aflossing rekening moeten houden met het resterende saldo in het bouwdepot. De Bank dient de schade die Consument lijdt door de vergoeding niet direct juist te berekenen te vergoeden.

1. Procesverloop

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

- het door Consument (digitaal) ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van de Bank;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van de Bank;
- de aanvullende stukken 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 maart 2019 een hypothecaire geldlening afgesloten bij de Bank voor de financiering van de aankoop van een nieuwbouwwoning. Deze hypothecaire geldlening bestaat uit zes leningdelen: vier bankspaarhypotheken, een annuïteitenhypotheek en een overbruggingskrediet. Aan de lening is tevens een bouwdepot gekoppeld.

2.2 Op de overeenkomst van geldlening zijn de Voorwaarden bij uw Nationale-Nederlanden Hypotheek van februari 2018 (hierna: de Algemene Voorwaarden) van toepassing. In de Algemene Voorwaarden is, voor zover hier relevant, het volgende opgenomen:

> *"**5.4 Bouwdepot bij nieuwbouw***
> *(…)*
> *Looptijd en rentevergoeding*
> *Uw bouwdepot heeft een looptijd van 24 maanden. U ontvangt tijdens deze 24 maanden een rentevergoeding over het bedrag in depot. Deze vergoeding is gelijk aan de hypotheekrente. U betaalt dus geen rente over het geld dat in het bouwdepot zit.*
>
> *Is de bouw van uw huis na deze looptijd nog niet afgerond? Dan kunt u het bouwdepot verlengen. De rentevergoeding wordt dan wel beëindigd. Na 24 maanden betaalt u dus de volledige hypotheekrente. Heeft u na de looptijd een bedrag over? Het bedrag dat bij afloop in uw bouwdepot staat wordt afgelost op uw lening."*

2.3 De Bank hanteert een rentebeleid waarbij de hypotheekrente een risico-opslag kan bevatten. Deze risico-opslag hangt af van de tariefklasse waar de hypothecaire geldlening in valt. In welke tariefklasse een geldlening valt, wordt bepaald op basis van de *Loan-to-Value* (hierna: LTV). Dit is de verhouding van de hypotheekschuld ten opzichte van de marktwaarde van de woning.

2.4 De geldlening van Consument viel op basis van de LTV in de (toenmalige) tariefklasse "tot en met 90% marktwaarde". Deze tariefklasse kende geen risico-opslag.

2.5 De Bank heeft in juli 2019 nieuwe tariefklassen ingevoerd. Hierbij zijn acht verschillende tariefklassen ingevoerd. Daarbij kent enkel de tariefklasse "tot en met 40% marktwaarde" een risico-opslag van 0,0%.

2.6 Op 9 oktober 2019 heeft Consument in de digitale omgeving van de Bank een "informatieve aflosnota en boeteberekening" opgevraagd voor de annuïteitenhypotheek (hierna: Leningdeel 3). De Bank heeft hierin een boete gerekend van € 6.559,44 voor vervroegde aflossing. Het resterende saldo in het bouwdepot is daarbij niet in mindering gebracht op de resterende hoofdsom van Leningdeel 3. In de berekening is opgenomen dat de vergelijkingsrente is gebaseerd op de nieuwe tariefklasse "tot en met 40% marktwaarde".

2.7 Consument heeft contact opgenomen met de Bank en aangegeven dat hij het niet eens is met de berekening van de Bank.

2.8 Op 25 november 2019 is door de Bank een toelichting gegeven op de berekening van de boete in de aflosnota. Door de Bank is daarnaast een nieuwe informatieve aflosnota voor de gehele hypotheek verstuurd aan Consument. De Bank heeft daarbij aangegeven dat het resterende saldo in het bouwdepot boetevrij afgelost mag worden op de hypothecaire geldlening. In de aflosnota is voor Leningdeel 3 een boete opgenomen van € 98,58.

2.9 Consument heeft in reactie op het bericht van de Bank aangegeven dat hij alleen Leningdeel 3 wenst over te sluiten en in verband daarmee alleen een aflosnota voor dat Leningdeel wenst te ontvangen.

2.10 Op 17 december 2019 is door de Bank opnieuw een informatieve aflosnota verstuurd aan Consument voor de gehele hypothecaire geldlening, alsmede een voorstel voor een tussentijdse rentewijziging per 1 december 2019 voor Leningdeel 3. In beide berekeningen is voor Leningdeel 3 een boetebedrag opgenomen van € 6.692,97. Daarbij is tevens vermeld dat bij het openbreken van het rentecontract het resterende saldo in het bouwdepot niet in mindering wordt gebracht op de uitstaande hypotheeksom.

2.11 Consument heeft nogmaals aangegeven dat hij het niet eens is met de berekening van de Bank. Uitwisseling van standpunten heeft niet geleid tot een oplossing van het geschil, waarna Consument zijn klacht op 7 januari 2020 heeft voorgelegd aan Kifid.

2.12 In de procedure bij Kifid heeft de Bank erkend dat de berekening van de vergoeding voor vervroegde aflossing op onjuiste wijze is geschied voor zover het de gebruikte vergelijkingsrente betreft.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert een bedrag van € 6.461,-, zijnde het verschil tussen de vergoeding van € 6.559,44 die de Bank in de aflosnota van 9 oktober 2019 heeft genoemd en de vergoeding van € 98,58 die de Bank in de aflosnota van 25 november 2019 heeft genoemd.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. De Bank is in haar dienstverlening toerekenbaar tekortgeschoten door onjuiste uitgangspunten te hanteren bij het bepalen van de vergoeding voor vervroegde aflossing. Consument voert daartoe de volgende argumenten aan. De hypothecaire geldlening van Consument viel bij het afsluiten van de lening in de tariefklasse "tot en met 90% marktwaarde". Na aanpassing van de tariefklassen, valt de hypotheek in de tariefklasse "tot en met 40% marktwaarde". Bij berekening van de boete baseert de Bank onterecht de vergelijkingsrente op de tariefklasse "tot en met 40% marktwaarde", waardoor de boete te hoog uitvalt. Consument heeft daarnaast gesteld dat de Bank ten onrechte geen rekening houdt met het resterende saldo in het bouwdepot. Het bouwdepot mag volgens Consument boetevrij worden afgelost. De Bank mag daarom bij het berekenen van de vergoeding wegens vervroegde aflossing enkel het opgenomen saldo meenemen.

Verweer van de Bank

3.3 De Bank heeft aangegeven dat zij in haar verschillende berekeningen van de vergoeding voor vervroegde aflossing verkeerde uitgangspunten heeft gebruikt voor zover het de gebruikte vergelijkingsrente betreft. Ten aanzien van het resterende saldo in het bouwdepot stelt de Bank zich op het standpunt dat bij het openbreken van het rentecontract het resterende saldo in het bouwdepot niet in mindering wordt gebracht op de uitstaande hypotheeksom.

4. Beoordeling

4.1 De Commissie merkt op dat dit geschil in de kern de vraag betreft of de Bank de juiste uitgangspunten heeft gehanteerd bij het berekenen van de vergoeding voor vervroegde aflossing.

4.2 De Commissie stelt vast dat de Bank niet heeft betwist dat de verkeerde vergelijkingsrente is gebruikt bij het berekenen van de vergoeding wegens vervroegde aflossing. Dat de verkeerde vergelijkingsrente is gebruikt, is derhalve geen punt van geschil meer. Partijen verschillen nog wel van mening over de vraag of het resterende saldo in het bouwdepot in mindering moet worden gebracht op de uitstaande hypotheekschuld bij het berekenen van de vergoeding wegens vervroegde aflossing.

4.3 De Commissie stelt voorop dat de Mortgage Credit Directive regels bevat met betrekking tot het in rekening brengen van een vergoeding wegens vervroegde aflossing. Deze regels zijn onder andere geïmplementeerd in het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (hierna: BGfo). In artikel 81c lid 2 BGfo is opgenomen dat de aanbieder van een 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. De AFM heeft op dit gebied de Leidraad Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek (hierna: de Leidraad) gepubliceerd. Hierin zijn uitgangspunten opgenomen voor het berekenen van de vergoeding bij vervroegde aflossing. De Bank heeft in haar toelichting van 25 november 2019 aangegeven dat de vergoeding berekend is conform de regels van de AFM. De Leidraad zal derhalve het relevante beoordelingskader vormen voor de vraag of de Bank de vergoeding op de juiste wijze heeft berekend. De Commissie merkt daarbij op dat van de Leidraad mag worden afgeweken ten gunste van Consument.

4.4 In de Leidraad wordt toegelicht hoe het financiële nadeel dat een aanbieder van krediet lijdt moet worden berekend. Bij vervroegde aflossing door een klant loopt de aanbieder van het krediet de resterende rentebetalingen mis. Daar staat tegenover dat de aanbieder de ontvangen aflossing opnieuw kan uitlenen en daarover rentebetalingen kan ontvangen. Bij een gedaalde marktrente zullen de nieuwe rentebetalingen lager zijn dan de oorspronkelijke rentebetalingen. Het verschil tussen deze rentebetalingen moet als basis van de berekening van het financiële nadeel worden gebruikt.

4.5 In de Leidraad is voorts opgenomen dat bij de berekening van de vergoeding voor vervroegde aflossing rekening moet worden gehouden met het bedrag dat de klant op dat moment contractueel vergoedingsvrij mag aflossen. Welk bedrag vergoedingsvrij kan worden afgelost is doorgaans vastgelegd in de algemene voorwaarden of de overeenkomst van geldlening.

4.6 Ten aanzien van het bouwdepot is het volgende van belang. In de in overweging 2.2 geciteerde paragraaf 5.4 van de Algemene Voorwaarden is vastgelegd dat het bouwdepot een looptijd van 24 maanden heeft. Over het saldo in het bouwdepot krijgt Consument een rentevergoeding die gelijk is aan de hypotheekrente, waardoor effectief geen rente wordt betaald over het saldo in het bouwdepot. Over bedragen die uit het bouwdepot zijn opgenomen, wordt de afgesproken hypotheekrente betaald. Na afloop van de looptijd van het bouwdepot vervalt de rentevergoeding die Consument over het saldo in het bouwdepot krijgt. Indien na de looptijd van het bouwdepot een bedrag over is, wordt het resterende bedrag in het depot afgelost op de lening van Consument.

4.7 De Commissie stelt vast dat de Bank over het saldo in het bouwdepot geen rentebetalingen ontvangt van Consument vanwege de rentevergoeding die Consument krijgt. De Bank heeft echter wel uitzicht op rentebetalingen, omdat het bouwdepot in omvang zal afnemen naarmate de bouw van de woning van Consument vordert. Het bedrag waarover Consument rentebetalingen verschuldigd is, zal daarmee toenemen.

4.8 Het voorgaande laat onverlet dat de Bank, blijkens de Leidraad, rekening zal moeten houden met het bedrag dat Consument contractueel vergoedingsvrij mag aflossen. Uit artikel 5.4 van de Algemene Voorwaarden blijkt dat het resterende saldo in het bouwdepot wordt afgelost op de hoofdsom van de lening op het moment dat het bouwdepot afloopt. Naar het oordeel van de Commissie brengt het aflossen van de lening met zich mee dat het bouwdepot eindigt. Conform artikel 5.4 van de Algemene Voorwaarden wordt het resterende saldo in het bouwdepot dan afgelost op de lening van Consument. Niet is gebleken dat het resterende saldo in het bouwdepot alleen boetevrij mag worden afgelost nadat de verbouwing is afgerond. Gelet op het voorgaande is de Commissie van oordeel dat het resterende saldo in het bouwdepot in mindering moet worden gebracht op de hoofdsom van de lening bij het berekenen van de vergoeding wegens vervroegde aflossing. Door de vergoeding wegens vervroegde aflossing verkeerd te berekenen, is de Bank toerekenbaar tekortgeschoten in haar dienstverlening jegens Consument.

4.9 De Commissie concludeert dat, gelet op het voorgaande, de Bank de vergoeding wegens vervroegde aflossing opnieuw moet berekenen. De Bank dient daarbij de juiste vergelijkingsrente te hanteren en het resterende saldo in het bouwdepot in mindering te brengen op de hoofdsom van de lening. Dat het bouwdepot in omvang zal afnemen naarmate de tijd vordert, brengt met zich mee dat de vergoeding voor vervroegde aflossing hoger zal uitvallen bij een latere berekening. Indien Consument de opnieuw berekende vergoeding accepteert, lijdt Consument schade voor zover de vergoeding hoger uitvalt dan de vergoeding op 9 oktober 2019 indien deze berekend zou zijn op grond van voornoemde uitgangspunten. De Bank dient de schade in dat geval te vergoeden. De Commissie beslist derhalve dat de Bank de vergoeding wegens vervroegde aflossing opnieuw berekent met gebruikmaking van de juiste uitgangspunten naar de huidige situatie. Daarnaast dient de Bank een berekening te maken met gebruikmaking van de juiste uitgangspunten naar de situatie zoals deze was op 9 oktober 2019. Het verschil tussen beide berekeningen moet door de Bank worden vergoed onder de voorwaarde dat Consument de opnieuw berekende vergoeding accepteert.

4.10 De Commissie verklaart de klacht van Consument gegrond.

5. Beslissing

De Commissie beslist dat de Bank de vergoeding voor het vervroegd aflossen van Leningdeel 3 opnieuw berekent, met inachtneming van het hiervoor onder 4.9 overwogene. Daarnaast dient de Bank een nieuwe berekening te maken naar de situatie zoals deze was op 9 oktober 2019, met inachtneming van het hiervoor overwogene. Het verschil tussen beide berekeningen moet door de Bank worden vergoed onder de voorwaarde dat Consument de opnieuw berekende vergoeding accepteert.

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.