Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2022-0740

(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en S.H.H. van Zandvoort, secretaris)

Klacht ontvangen op	26 oktober 2021
Ingediend door	mevrouw (consument 1) en de heer (consument 2), samen verder te noemen de consumenten
Tegen	ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Datum uitspraak	1 september 2022
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden en wet- en regelgeving

Samenvatting

Verhoging hypothecaire geldlening. Vergoeding voor vervroegde aflossing. De consumenten hebben via hun hypotheekadviseur bij de bank een verzoek tot verhoging van hun hypothecaire geldlening ingediend. De consumenten zijn van mening dat de bank hierbij het acceptatieproces onnodig vertraagd heeft en het verzoek tot verhoging onterecht heeft afgewezen. Daarnaast beklagen de consumenten zich dat zij kort voor de passeerdatum een nieuwe aflosnota hebben ontvangen waarin de vergoeding voor vervroegde aflossing veel hoger was dan in een eerdere aflosnota was opgenomen. De commissie is van oordeel dat de bank in deze geen verwijt valt te maken en wijst de vordering van de consumenten af.

1. Procedure

1.1 De commissie beslist op basis van haar reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consumenten; 2) de aanvullende stukken van de consumenten; 3) het verweerschrift van de bank; 4) de repliek van de consumenten en 5) de dupliek van de bank.

1.2 De commissie is van oordeel dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak wordt daarom op grond van de stukken beslist.

1.3 De consumenten en de bank hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 De consumenten hebben in het verleden een hypothecaire geldlening afgesloten bij de bank in verband met de aankoop van hun gezamenlijke woning (hierna: woning 1).

Op deze hypothecaire geldlening zijn de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken Juni 2021 van toepassing (hierna: de algemene voorwaarden). De voor deze kwestie relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak. Consument 1 heeft eveneens een tweede woning in eigendom welke zij sinds jaren verhuurt aan een derde (hierna: woning 2). Voor woning 2 is eveneens een hypothecaire geldlening afgesloten bij de bank.

2.2 Medio 2020 hebben de consumenten contact opgenomen met hun hypotheekadviseur omdat zij hun hypothecaire geldlening wilden verhogen in verband met een voorgenomen verbouwing van woning 1. De hypotheekadviseur heeft vervolgens een verzoek tot verhoging ingediend bij de bank.

2.3 Tijdens het acceptatieproces is ter sprake gekomen dat de hypothecaire geldlening van woning 2 omgezet diende te worden naar een verhuurhypotheek, in verband met de voor de bank aan verhuur verbonden risico's. Het acceptatieproces voor de verhoging van de hypothecaire geldlening van woning 1 is vervolgens gepauzeerd en de omzetting van de hypothecaire geldlening van woning 2 is in gang gezet.

2.4 Nadat de omzetting van de hypothecaire geldlening van woning 2 gereed was, heeft de hypotheekadviseur in september 2020 namens de consumenten een nieuwe aanvraag ingediend bij de bank voor verhoging van de hypothecaire geldlening van woning 1. Voor de consumenten zat er inmiddels tijdsdruk op deze aanvraag (en de voorgenomen verbouwing) in verband met de zwangerschap van consument 1.

2.5 Op 30 september 2020 heeft de hypotheekadviseur aan de consumenten via Whatsapp bevestigd dat de verhoging van de hypothecaire geldlening akkoord is. Daarbij schrijft hij:

> *"Na controle van ING blijkt dat de hele oude hypotheekinschrijving van de verkoper (!!) er nog steeds in staat. Die had [notaris] al verwijderd moeten hebben toen jullie de woning kochten. (…) Ik moet jou dus vragen even contact op te nemen met de notaris en aan te geven dat je in de problemen komt (…)."*

2.6 De consumenten hebben vervolgens contact opgenomen met [notaris] en verzocht de oude hypotheekinschrijving te verwijderen. Op 2 oktober 2020 heeft de hypotheekadviseur nogmaals per Whatsapp aan de consumenten bevestigd dat het veilig is om de verbouwing te starten en bedragen aan bijvoorbeeld de aannemer voor te gaan schieten.

2.7 Op enig moment heeft de bank de consumenten en hun hypotheekadviseur bericht dat de aanvraag voor verhoging van de hypothecaire geldlening is afgewezen omdat de financiële lasten van de consumenten, in combinatie met de financiële lasten van de hypothecaire geldlening van woning 2, te hoog waren. De aanvraag paste daarmee niet binnen de door de bank gehanteerde toetsingscriteria.

2.8 In overleg met de hypotheekadviseur hebben de consumenten besloten de hypothecaire geldlening voor woning 1 over te sluiten naar een andere geldverstrekker. Van deze geldverstrekker hebben de consumenten op 28 december 2020 een bindend aanbod ontvangen waarin de door de consumenten gewenste verhoging van de hypothecaire geldlening is meegenomen. Dit aanbod is door de consumenten op 11 januari 2021 geaccepteerd.

2.9 Op 14 januari 2021 hebben de consumenten van de bank de aflosnota ontvangen in verband met de volledige aflossing per 11 februari 2021. In deze aflosnota is een vergoeding voor vervroegd aflossen van € 12.259,18 opgenomen. In de begeleidende brief heeft de bank onder meer het volgende opgenomen:

> *"(…) De gebruikte uitgangspunten voor de berekening kunnen veranderen tussen nu en de werkelijke aflosdatum. De kosten kunnen hierdoor (veel) hoger of lager worden. De kosten worden bijvoorbeeld hoger als de rente voor soortgelijke leningen is gedaald op de werkelijke aflosdatum. Wijzigen de kosten? Dan ontvangt u van ons een nieuwe aflosnota met het aangepaste kostenbedrag. (…)"*

Eenzelfde tekst is eveneens opgenomen in de bijlage bij de aflosnota genoemd 'Berekening kosten vervroegde aflossing'.

2.10 Op 9 februari 2021 hebben de consumenten een afspraak bij de notaris gepland voor het passeren van de nieuwe hypotheekakte. Op 5 februari 2021 heeft de notaris de consumenten een nieuwe aflosnota toegestuurd die hij van de bank heeft ontvangen. De consumenten hebben de aflosnota niet rechtstreeks van de bank ontvangen. Uit de aflosnota van 5 februari 2021 volgt dat de hypotheekrente is gewijzigd op 4 februari 2021. Op grond hiervan heeft de bank een nieuwe berekening gemaakt en is de vergoeding voor vervroegd aflossen verhoogd naar € 16.117,22. Op advies van de hypotheekadviseur hebben de consumenten de verhoging van de aflosnota in eerste instantie niet geaccepteerd en hebben zij het passeren van de akte uitgesteld naar een later tijdstip.

2.11 Uiteindelijk is de akte toch gepasseerd waarmee de hypothecaire geldlening bij de bank volledig is afgelost. De consumenten hebben de kosten voor vervroegd aflossen op basis van de aflosnota van 5 februari 2021 voldaan aan de bank.

De klacht en vordering

2.12 De consumenten vorderen van de bank dat zij hen het verschil in de vergoeding voor vervroegde aflossing tussen de aflosnota van 14 januari 2021 en de aflosnota van 5 februari 2021 terugbetaald. Dit betreft een bedrag van € 3.858,04. Daarnaast vorderen zij een vergoeding van de bank voor de extra kosten die zij hebben moeten maken vanwege het uitstellen van de passeerdatum. Dit zijn aanvullende kosten die zij hebben moeten betalen aan de notaris alsmede extra gemaakte kosten voor een tolk voor consument 2.

2.13 Aan deze vordering leggen de consumenten de volgende klachten ten grondslag:

- De bank heeft het verzoek tot verhoging van de hypothecaire geldlening ten onrechte afgewezen. Volgens de consumenten heeft de bank geen rekening gehouden met het feit dat de verhuurinkomsten van woning 2 de hypothecaire lasten van deze woning overstijgen, waardoor er door de consumenten op de woning wordt verdiend. Daarnaast is bij het aangaan van de hypothecaire geldlening voor woning 1 al gesproken over een toekomstige verhoging van deze lening en is daarmee ook rekening gehouden bij de hypothecaire inschrijving. Deze is namelijk hoger dan de hypothecaire geldlening.

- De consumenten verwijten de bank eveneens dat zij de aanvraag niet meteen in het begin van het acceptatieproces heeft afgewezen. Immers was de bank bij het verstrekken van de hypothecaire geldlening voor woning 1 al op de hoogte van de verhuur van woning 2 en had zij meteen aan de consumenten kunnen aangeven dat een verhoging niet mogelijk was. Dit had de consumenten veel tijd en stress bespaard. De consumenten vinden het onbegrijpelijk dat de bank de verhoging op het allerlaatste moment heeft afgewezen, nadat zij deze in eerste instantie goed-gekeurd had. Hierdoor voelden de consumenten zich gedwongen om de hypothecaire geldlening over te sluiten naar een andere geldverstrekker. Ook zijn de consumenten van mening dat de bank het acceptatieproces onnodig heeft vertraagd door telkens weer nieuwe documenten op te vragen. De bank had hierin zorgvuldiger moeten handelen door alle stukken in één keer op te vragen.

- De consumenten hebben het als bijzonder vervelend ervaren dat de bank twee werkdagen voor de passeerdatum een nieuwe aflosnota aan de notaris hebben toegezonden waarin de vergoeding voor vervroegde aflossing opeens verhoogd was met € 3.858,-. De consumenten vinden dit onacceptabel en verwijten de bank dat zij alleen maar geld wil verdienen aan de consumenten en daarbij geen enkele rekening houdt met de situatie waarin de consumenten verkeerden. Daarnaast verwijten de consumenten de bank dat zij deze aflosnota via de notaris moesten ontvangen. Zij hebben de aflosnota nooit rechtstreeks van de bank mogen ontvangen.

Het verweer

2.14 De bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consumenten. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

3.1 De commissie ziet zich gesteld voor de vraag of de bank in het acceptatieproces alsmede in het berekenen van de vergoeding voor vervroegde aflossing verwijtbaar gehandeld heeft jegens de consumenten. De commissie is van oordeel dat de bank geen verwijt te maken valt en licht dat hieronder nader toe.

3.2 In haar oordeel stelt de commissie voorop dat de consumenten bij hun aanvraag tot verhoging van de hypothecaire geldlening zijn bijgestaan door een hypotheekadviseur. Volgens de vaste lijn van de commissie is de hypotheekadviseur de hulppersoon van de consumenten, zodat de wetenschap, het handelen en eventuele fouten van de hypotheekadviseur moeten worden toegerekend aan de consumenten.[1] Daarnaast zijn de consumenten en de hypotheekadviseur verantwoordelijk voor het indienen van een volledige hypotheekaanvraag en het aanleveren van door de bank benodigde stukken.[2]

Heeft de bank het verzoek tot verhoging van de hypothecaire geldlening ten onrechte afgewezen?

3.3 De consumenten zijn van mening dat de bank de aanvraag tot verhoging van de hypothecaire geldlening ten onrechte heeft afgewezen. De bank heeft aangevoerd dat zij de verhoging getoetst heeft conform haar beleid en op basis van de geldende normen uit de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Op grond daarvan heeft de bank moeten concluderen dat de gevraagde verhoging financieel niet passend was en heeft zij de aanvraag van de consumenten afgewezen.

3.4 De commissie stelt voorop dat de bank een zekere mate van contracts- en beleidsvrijheid heeft. Het staat de bank daarbinnen vrij om zelf te bepalen of en onder welke voorwaarden zij de bestaande hypothecaire geldlening wenst te verhogen.[3] Deze contractsvrijheid kan worden beperkt indien sprake is van misbruik van bevoegdheid, schending van de geldende wet- en regelgeving of als de bank in de gegeven omstandigheden op een naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare wijze gebruik maakt van deze vrijheid. De commissie past overigens de nodige terughoudendheid toe bij een beroep op misbruik van bevoegdheid of een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid, gelet op de aard van de artikelen 3:13 BW en 6:248 BW.[4]

---

[1] Zie bijvoorbeeld Geschillencommissie Kifid nrs. 2021-0776, 2021-0142, 2019-899 en 2016-526, te vinden op www.kifid.nl.
[2] Zie ook Geschillencommissie Kifid, nr. 2022-0500, te vinden op www.kifid.nl.
[3] Zie bijvoorbeeld Geschillencommissie Kifid nrs. 2022-500, 2021-1058, 2021-0028, 2018-740 en 2018-436, te vinden op www.kifid.nl.
[4] Zie Geschillencommissie Kifid nrs. 2022-0485 en 2022-0319, te vinden op www.kifid.nl.

3.5 De commissie is van oordeel dat de bank met de afwijzing van de gevraagde verhoging van de hypothecaire lening gebruik heeft gemaakt van haar beleidsvrijheid. Het staat de bank vrij om de hypothecaire lasten van woning 2 mee te nemen in haar berekeningen en op grond daarvan te concluderen dat een verhoging niet mogelijk is. Hoewel de commissie zich goed kan voorstellen dat de uitkomst van het acceptatieproces teleurstellend is geweest voor de consumenten, is haar niet gebleken dat de bank hierbij wet- of regelgeving heeft geschonden of in strijd met de redelijkheid en de billijkheid heeft gehandeld. Het feit dat een andere geldverstrekker wel bereid is gebleken de gewenste financiering te verstrekken aan de consumenten, maakt niet dat de bank haar afwijzing op onjuiste gronden zou hebben gebaseerd of niet tot afwijzing had mogen komen.

3.6 De consumenten hebben aangevoerd dat bij het aangaan van de hypothecaire geldlening reeds gesproken is over een mogelijke verhoging in de toekomst. Volgens de consumenten is daarmee ook rekening gehouden door een hogere hypothecaire inschrijving te laten plaatsvinden. De bank heeft hiertegen ingebracht dat een verhoogde inschrijving slechts bedoeld is om een eventuele verhoging zonder tussenkomst van de notaris te kunnen laten plaatsvinden. Een verhoogde inschrijving brengt niet met zich mee dat de consumenten daarmee ook gegarandeerd hun hypothecaire geldlening kunnen verhogen. Immers zal de bank op het moment van de aanvraag tot de verhoging alsnog een volledige toets moeten uitvoeren op grond van het op dat moment geldende acceptatiebeleid en de (financiële) omstandigheden van dat moment. De commissie volgt de bank in deze toelichting en is van oordeel dat het feit dat er een verhoogde hypothecaire inschrijving was, dit niet met zich meebrengt dat de bank de verhoging derhalve had moeten goedkeuren.

3.7 De consumenten verwijten de bank eveneens dat zij de aanvraag in eerste instantie wel geaccepteerd heeft om deze later alsnog af te wijzen. Ter onderbouwing van dit standpunt hebben de consumenten een Whatsapp-gesprek met hun hypotheekadviseur overgelegd waarin deze tot tweemaal toe bevestigd heeft dat de verhoging akkoord bevonden is. De commissie is van oordeel dat uit de overgelegde correspondentie slechts geconcludeerd kan worden dat de hypotheekadviseur bevestigt dat de verhoging rond is. De mededelingen zijn afkomstig van de hypotheekadviseur en kunnen niet aan de bank worden toegerekend. Uit het dossier volgt niet dat de bank daadwerkelijk bevestigd heeft dat zij akkoord is met de verhoging.[5] In tegendeel, uit het feit dat in de weken erna vanuit de bank geen nadere berichtgeving volgt dan wel een bouwdepot wordt geopend, bevestigt het standpunt van de bank dat zij eind september 2020 nog helemaal geen goedkeuring had verstrekt.

[5] Het vereiste van uitdrukkelijke toestemming vanuit de bank is opgenomen in artikel 2.3 van de algemene voorwaarden.

Heeft de bank het acceptatieproces onnodig vertraagd?

3.8 De consumenten verwijten de bank dat door haar handelen onnodig veel vertraging is ontstaan in het acceptatieproces. Ook maken de consumenten de bank het verwijt dat zij hen niet vanaf het eerste moment van de aanvraag heeft geïnformeerd dat de aanvraag afgewezen zou worden. De bank heeft aangevoerd dat de aanvraag vertraagd is door factoren die binnen de risicosfeer van de consumenten liggen, zoals het moeten omzetten van de hypothecaire geldlening voor woning 2 en het moeten verwijderen van de oude hypothecaire inschrijving. Daarnaast heeft de bank gesteld dat zij in september 2020 van de hypotheekadviseur een incomplete aanvraag heeft ontvangen waardoor zij genoodzaakt was steeds weer nieuwe stukken op te vragen bij de consumenten.

3.9 Voor de commissie staat vast dat het omzetten van de hypothecaire geldlening van woning 2 en het verwijderen van de oude hypothecaire inschrijving voor aanzienlijke vertraging in het acceptatieproces hebben gezorgd. Met de bank is de commissie echter van oordeel dat deze factoren niet aan de bank toegerekend kunnen worden. Dat de hypotheekadviseur een incomplete aanvraag heeft aangeleverd, is zeer onfortuinlijk maar komt eveneens voor risico van de consumenten (zie randnummer 3.2). Door de consumenten is ook niet weersproken dat het aangeleverde dossier kennelijk incompleet was. Dat de bank pas na ontvangst van een complete aanvraag de financiële situatie van de consumenten doorberekend en getoetst heeft, komt de commissie niet onredelijk voor. De commissie kan uit het overgelegde dossier dan ook niet opmaken dat de bank het acceptatieproces (bewust) vertraagd heeft.

Mocht de bank de aflosnota kort voor de passeerdatum nog wijzigen?

3.10 Tussen partijen staat niet ter discussie dat de bank bij een vervroegde aflossing van de hypothecaire geldlening kosten in rekening mag brengen die overeenkomen met het financiële nadeel dat de bank door de vervroegde aflossing lijdt.[6] Ook de door de bank toegepaste berekening voor de vergoeding staat niet ter discussie. Wel klagen de consumenten over het feit dat zij twee werkdagen voor de passeerdatum via de notaris een nieuwe aflosnota ontvingen waarin de opgenomen kosten voor vervroegde aflossing € 3.858,- hoger waren dan de opgenomen kosten in de eerder ontvangen aflosnota.

[6] Artikel 6.3 en 6.4 van de algemene voorwaarden.

3.11 Hoewel de commissie zich kan voorstellen dat de consumenten onaangenaam verrast waren door het feit dat zij opeens een bedrag van € 3.858,- extra dienden te betalen, is de commissie conform haar vaste lijn van oordeel dat de bank in een laat stadium de vergoeding voor vervroegde aflossing nog mag wijzigen indien de huidige rentestand daartoe aanleiding geeft.[7] Uit de aflosnota van 14 januari 2021 blijkt duidelijk dat er sprake is van een voorlopige aflosnota. Op grond van het begeleidend schrijven bij deze aflosnota alsmede de bijlage bij de aflosnota had het naar het oordeel van de commissie voor de consumenten duidelijk moeten zijn dat de vergoeding tot aan het moment van passeren nog zou kunnen stijgen dan wel dalen. De bank heeft hiermee voldaan aan haar informatie- en zorgplicht. Hierbij is ook van belang dat de consumenten zich hebben laten bijstaan door de hypotheekadviseur. Het verstrekken van informatie en het geven van uitleg over een aflosnota is naar het oordeel van de commissie namelijk juist bij uitstek het terrein van een hypotheekadviseur.[8]

3.12 De commissie begrijpt dat de hogere vergoeding voor de consumenten zeer onwelkom was en dat zij hierover ook liever eerder waren geïnformeerd. Van schade in de juridische zin van het woord is echter geen sprake. De bank kan hierin dan ook geen verwijt gemaakt worden. Voor zover de consumenten een beroep hebben willen doen op coulance vanuit de bank, overweegt de commissie dat coulance juridisch niet afdwingbaar is.

Conclusie

3.13 Hoewel de commissie zich kan voorstellen dat de afwijzing van de gewenste verhoging van de hypothecaire geldlening door de consumenten als stressvol is ervaren, mede gezien de situatie waarin zij verkeerden, komt de commissie tot het oordeel dat dit de bank niet te verwijten valt. De bank heeft niet in strijd met de wet- en regelgeving of de redelijkheid en billijkheid gehandeld.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is een bindend advies. Tegen deze uitspraak kunt u beroep instellen bij de Commissie van Beroep Kifid als wordt voldaan aan de vereisten van regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2022, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten. In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot 6 weken na de dag van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

[7] Zie bijvoorbeeld Geschillencommissie Kifid nrs. 2020-910, 2020-705, 2019-943, 2016-258 en 2017-101, te vinden via www.kifid.nl.
[8] Geschillencommissie Kifid nr. 2021-0920, te vinden via www.kifid.nl.

Binnen 2 weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout. De beslissing van de geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 1 maand na de verzenddatum van de uitspraak een schriftelijk verzoek indienen om de uitspraak aan te vullen als u vindt dat de geschillencommissie niet heeft beslist over alle onderdelen van uw vordering. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de geschillencommissie in haar uitspraak niet uitdrukkelijk al uw argumenten, ter onderbouwing van uw vordering, heeft behandeld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het reglement van de geschillencommissie vanaf 1 april 2017, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999
Website: www.kifid.nl

Bijlage - Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden

In deze bijlage zijn de in de uitspraak genoemde bepalingen uit de algemene voorwaarden opgenomen.

Relevante artikelen uit de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken Juni 2021

In de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken zijn de volgende relevante bepalingen opgenomen:

Artikel 2 Inleidende bepalingen

(…)

2.3 De schuldenaar kan slechts dan een beroep doen op toestemmingen, goedkeuringen, verklaringen en mededelingen van de bank indien deze uitdrukkelijk zijn gegeven.

(…)

Artikel 6 Aflossingen, vergoedingen en contante waarde clausule

(…)

6.3 Over (extra) aflossingen is geen vergoeding verschuldigd – behoudens de mogelijkheid tot afwijking in de overeenkomst – in de navolgende gevallen:

> *a. indien de in lid 4 van dit artikel bedoelde rentevoet A gelijk aan of hoger is dan de in dat lid bedoelde rentevoet B;*
>
> *(…)*
>
> *f. indien geheel wordt afgelost ten gevolge van verkoop en levering in economische en juridische zin van het onderpand;*
>
> *(…)*

6.4 Met uitzondering van de in lid 3 van dit artikel genoemde gevallen is over het bedrag van de vervroegde aflossing een vergoeding verschuldigd overeenkomstig de volgende berekeningswijze.

Als de rente, die de bank op het moment van de (gedeeltelijke) vervroegde aflossing bedingt voor soortgelijke nieuw af te sluiten leningen met soortgelijke onderpanden en met een rentevaste periode die gelijk is aan de periode (hierna te noemen: "resterende rentevaste periode") die ligt tussen de aflossingsdatum en de eerstvolgende renteherzieningsdatum of, indien deze eerder valt, de einddatum van de lening (rentevoet A), lager is dan de rente verschuldigd over de (gedeeltelijk) af te lossen lening (rentevoet B), vergoedt de schuldenaar aan de bank: de contante waarde van het verschil tussen de rentebedragen berekend op basis van rentevoet B en op basis van rentevoet A, beide berekend over het af te lossen bedrag en de resterende rentevaste periode. Indien de resterende rentevaste periode niet overeenkomt met een op dat moment door de bank gevoerde rentevaste periode voor soortgelijke nieuw af te sluiten leningen met soortgelijke onderpanden, wordt deze voor de bepaling van rentevoet A afgerond op de meest dichtbij gelegen, kortere, rentevaste periode die op dat moment door de bank wordt gevoerd voor soortgelijke nieuw af te sluiten leningen met soortgelijke onderpanden, met een minimum van één jaar, zulks met uitzondering van variabele rente. Bij de berekening van de contante waarde zullen de overeengekomen aflossingen voor de resterende rentevaste periode in aanmerking worden genomen. De disconteringsvoet waartegen de contante waarde zal worden berekend is gelijk aan de hierboven beschreven rentevoet A.

(…)