Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2020-519
(mr. J.S.W. Holtrop, voorzitter en mr. A. Kanhai, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 24 oktober 2019
Ingediend door	: mevrouw [naam Consument 1] en de heer [naam Consument 2], wonende te [plaatsnaam], verder te noemen Consumenten
Tegen	: Lloyds Bank GmbH (rechtsopvolger van Bank of Scotland plc), gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak	: 19 juni 2020
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen
Bijlage	: Relevante bepalingen uit de Toelichting (algemene voorwaarden)

Samenvatting

In het kader van de vervroegde aflossing van de hypothecaire geldlening, dienen Consumenten aan de Bank een vergoedingsrente/boeterente te betalen. Consumenten zijn het niet eens met de uitgangspunten die de Bank bij de berekening van de Vergoeding heeft gehanteerd. Zij vinden dat moet worden uitgegaan van de vergelijkingsrente die gold op het moment dat de definitieve aflosnota door de notaris was opgevraagd, en niet op het moment dat deze door de Bank was opgesteld, een dag nadat de vergoedingsrente door een daling van de marktrente was gestegen. De Bank stelt bij de berekening te hebben gehandeld conform de afspraken die bij het aangaan van de overeenkomst met Consumenten zijn gemaakt. De Commissie verwerpt het standpunt van Consumenten. De datum waarop de definitieve aflosnota is opgesteld geldt. De Bank heeft volgens de overeengekomen voorwaarden de aflosnota binnen de gebruikelijke termijn opgesteld.

1. De 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 hierbij om: 1) het klachtformulier van Consumenten, 2) het verweerschrift van de Bank en 3) de repliek van Consumenten.

1.2 De Commissie is van oordeel dat dit geschil zich leent voor verkorte behandeling als bedoeld in artikel 32 van haar Reglement. De uitspraak is daardoor niet-bindend. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

2.1 In het kader van de vervroegde aflossing van de hypothecaire geldlening, dienen Consumenten aan de Bank een vergoedingsrente/boeterente (hierna ook wel: de Vergoeding) te betalen.

Consumenten zijn het niet eens met de uitgangspunten die de Bank bij de berekening van de Vergoeding heeft gehanteerd.

Het verweer
De Bank stelt bij de berekening te hebben gehandeld conform de afspraken die bij het aangaan van de overeenkomst met Consumenten zijn gemaakt.

Wat is er gebeurd?

2.2 Op 12 juni 2007 hebben Consumenten bij (de rechtsvoorganger van) de Bank een overeenkomst van hypothecaire geldlening (hierna: ook wel de Lening) afgesloten. De lening betrof een levenhypotheek en een aflossingsvrije hypotheek. Consumenten hebben gekozen voor een rentevastperiode van 20 jaar tegen een rente van 5,05%. Op de door hen ondertekende offerte van geldlening (hierna: de Offerte) is onder meer de 'Toelichting op de offerte tevens aanvullende leningsvoorwaarden versie april 2007' (hierna: de Toelichting) van toepassing. Consumenten hebben zich met de ondertekening van de Offerte akkoord verklaard met de inhoud daarvan.
Onderdeel 12 van de offerte bepaalt het volgende:

12. Vervroegde aflossing
Vervroegde aflossing van de financiering is altijd mogelijk. Hieraan zijn mogelijk kosten verbonden. Voor een gedetailleerde omschrijving verwijzen wij u naar artikel 8 welke staat vermeld in de 'Toelichting op de offerte tevens aanvullende leningsvoorwaarden'. Deze toelichting treft u als onderdeel van deze offerte aan.

2.3 Op 23 augustus 2019 heeft de Bank Consumenten op hun verzoek per brief een voorlopige terugbetaalnota toegezonden. De vergelijkingsrente bedroeg op dat moment 3,85% en de Vergoeding was vastgesteld op € 17.915,94. In de brief is - voor zover relevant – het volgende vermeld:

*'(…)**Wat staat er op de voorlopige terugbetaalnota?***
Op de voorlopige terugbetaalnota staat een indicatie van het bedrag dat u terug moet betalen als u op 23 augustus 2019 uw lening helemaal terugbetaalt. Ook staat hierop of u een vergoeding moet betalen voor het eerder terugbetalen van uw lening en hoe hoog deze vergoeding is.

Besluit u definitief om eerder terug te betalen?
Vraagt u dan zo spoedig mogelijk, maar minimaal 30 dagen voor de datum waarop u uw lening wilt terugbetalen, een definitieve terugbetaalnota op.(…)

Let op!
Deze voorlopige terugbetaalnota geeft u informatie over de hoogte van uw lening en de te betalen vergoeding op dit moment. Dit betekent dat de bedragen nog kunnen wijzigen als u een definitieve terugbetaalnota opvraagt.

De definitieve bedragen hangen af van de daadwerkelijke datum waarop u gaat terugbetalen, de op dat moment geldende rente, de resterende rentevasteperiode en de voorwaarden die bij uw lening horen.(…)"

2.4 Op 28 augustus 2019 heeft een telefoongesprek plaatsgevonden tussen Consumenten en de Bank. In de door de Bank gemaakte gespreksnotitie komt naar voren dat Consumenten de lening per 1 september 2019 wilden aflossen. De Bank heeft Consumenten toen mede-gedeeld dat die datum niet haalbaar was. De Bank houdt een minimale termijn van 10 dagen aan tussen het aflosverzoek en de definitieve aflosdatum. Het (definitieve) aflosverzoek dient door de notaris te worden ingediend.

2.5 Op 5 september 2019 heeft de notaris op verzoek van Consumenten bij de Bank een (definitieve) aflosnota opgevraagd, met als aflosdatum 23 september 2019. Op 5 september 2019 heeft de Bank aan Consumenten een brief gezonden. Daarin werd de Vergoeding op € 17.750,86 gesteld, onder toevoeging dat dit een indicatief bedrag was.
In deze brief heeft de Bank Consumenten verder het volgende geschreven:

'(…) ***Wat gaat er nu gebeuren?***
De notaris heeft aangegeven dat uw lening op 23 september 2019 wordt terugbetaald. Voor deze datum sturen wij u een definitieve nota met het terug te betalen bedrag. (…)'

2.6 Op 11 september 2019 heeft de Bank haar rentetarieven verlaagd. De vergelijkingsrente voor de Lening is verlaagd van 3,85% naar op 3,5%.

2.7 Op 12 september 2019 heeft de Bank Consumenten per brief de definitieve aflosnota toegezonden. In de brief heeft de Bank het volgende geschreven:

"U gaat op 23 September 2019 uw lening terugbetalen. Daarom sturen wij u een definitieve terugbetaalnota. Op de definitieve terugbetaalnota ziet u hoeveel u moet terugbetalen. Deze definitieve terugbetaalnota sturen wij ook naar uw notaris [naam notariskantoor].(…)

Moet u een vergoeding betalen?
Als u uw lening eerder terugbetaalt, dan kan het zijn dat u een vergoeding moet betalen. Op de definitieve terugbetaalnota staat of u een vergoeding moet betalen en hoe hoog deze is.
In de berekening staat hoe wij de te betalen vergoeding hebben berekend. (…)"

In de definitieve aflosnota is de Vergoeding bepaald op € 23.226,57. Dit bedrag is als volgt gespecificeerd.

Definitieve terugbetaalnota van uw Bank of Scotland Hypotheek per 23 september 2019
Op deze terugbetaalnota ziet u welk bedrag u moet terugbetalen.

Leningdeel-nummer	Hypotheek-vorm	Hoogte leningdeel per 1-1-2019	Wijzigingen sinds 1-1-2019	Totaal rente van 1-1-2019 tot 23-9-2019	Totaal van 1-1-2019 tot 23-9-2019	Hoogte leningdeel per 23-9-2019	Vergoeding voor eerder terugbetalen
[redacted]	Levenhypotheek	123.000,00	0,00	4.520,63	-4.520,63	123.000,00	11.552,24
	Aflossingsvrije Hypotheek	124.300,00	0,00	4.568,40	-4.568,40	124.300,00	11.674,33
		247.300,00	0,00	9.089,03	-9.089,03	247.300,00	23.226,57
Nog niet door ons ontvangen bedragen						763,19	
Te betalen vergoeding voor het eerder terugbetalen van uw lening						23.226,57	
Per 23 september 2019 moet u terugbetalen						**271.289,76**	

De klacht en vordering

2.8 Consumenten vorderen € 5.341,-. Dit is volgens hen het verschil tussen de Vergoeding zoals vermeld op de definitieve aflosnota en die op de pro-forma aflosnota.

2.9 Consumenten vinden dat de Bank bij de berekening van de Vergoeding tekort is geschoten in de nakoming van de overeenkomst van hypothecaire geldlening. Volgens hen heeft de Bank de verkeerde vergelijkingsrente gebruikt en moet zij de rente van 5 september 2019 (het moment van de aanvraag van de aflosnota)hanteren. Uit de definitieve aflosnota van 12 september 2019 blijkt dat deze een geldigheidsduur heeft van 18 dagen (datum opmaak 12/9, geldig tot en met 30/9). De voorlopige aflosnota zou eveneens 18 dagen geldig moeten zijn.

De aflosdatum van 23 september 2019 zou binnen de termijn van 18 dagen vallen. Consumenten zijn dan ook van mening dat het bedrag op de aflosnota van 5 september 2019 leidend zou moeten zijn. In de algemene voorwaarden (in dit geval de Toelichting) is niet terug te vinden dat de Vergoeding na het opvragen van (definitieve) aflosnota nog kan wijzigen. Door bij de berekening van de Vergoeding een lagere rente te hanteren lijden Consumenten schade. Verder merken Consumenten op dat de Bank in de Toelichting geen bepaling heeft opgenomen met betrekking tot de geldigheidsduur van de voorlopige aflosnota.

Het verweer

2.10 De Bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van Consument. Voor zover relevant zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Welke vraag dient de Commissie te beantwoorden?

3.1 Ter beoordeling ligt de vraag voor of de Bank het bedrag van € 5.341,-, aan Consumenten dient terug te betalen. Voor een antwoord op die vraag is van belang of de Bank gebonden is aan het bedrag van de Vergoeding zoals die op de pro-forma aflosnota van 5 september 2019 vermeld staat.
De Commissie oordeelt dat een en ander niet het geval is en overweegt hierover als volgt.

3.2 Niet in geschil is dat Consumenten in dit geval als gevolg van de vervroegde aflossing een Vergoeding aan de Bank verschuldigd waren. Ook hebben Consumenten niet ter discussie gesteld dat de "Toelichting op de offerte tevens aanvullende leningsvoorwaarden versie april 2007" onderdeel van de overeenkomst was.

In deze toelichting staat, voor zover hier van belang:

"8.3 De vergoeding
De vergoeding voor extra of algehele aflossing wordt berekend over het bedrag aan extra aflossing boven het vrijgestelde bedrag van 10% van de hoofdsom (zie onderdeel 8.42 onder 'Jaarlijkse vrijstelling'). Deze vergoeding wordt als volgt vastgesteld. De vergoeding is gelijk aan de contante waarde van het verschil in de maandelijks verschuldigde bedragen aan rente en aflossing gedurende de resterende tijd van de lopende rentevaste periode, op basis van vergelijking van de huidige rente met de nieuwe rente. De contante waarde berekening vindt plaats tegen de waarde op de dag dat betaling geschiedt. Indien aflossing geschiedt op basis van een aflossingsnota, de dag waartegen deze aflossingsnota wordt opgemaakt en aan u wordt verstrekt."

In dit geval heeft de Bank op verzoek van de notaris een definitieve aflossingsnota opgesteld op 12 september 2019.

3.3 Over de betekenis van deze voorwaarden en met name over de vraag, hoe de definitieve Vergoeding zou worden berekend kon, mede gelet op de duidelijke bepalingen in de Toelichting, geen misverstand bestaan. De definitieve aflossingsnota is opgemaakt op 12 september 2019, *nadat* de notaris daar op 5 september 2019 om had gevraagd. De stelling van Consumenten dat de aanvraag van de aflosnota op 5 september 2019 de Vergoeding bepaalt wordt dus verworpen.

3.4 Consumenten hebben opgemerkt dat het niet redelijk en billijk is dat over de geldigheid(sduur) van de (voorlopige) aflosnota geen duidelijkheid bestaat. Zij verwijten de Bank dat zij willekeurig de datum van de renteberekening afhankelijk van de rentewijziging heeft gekozen. Het enkele feit dat de Vergoeding is gestegen en Consumenten daar de financiële consequenties van moeten dragen, is geen omstandigheid die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar kan worden geacht.

In het overzicht bij de brief van de Bank aan Consumenten van 5 september 2019 is nadrukkelijk gesproken van een indicatief terugbetaalbedrag. Uit niets blijkt dat de Bank (bij wijze van uitzondering) definitief akkoord was gegaan met een eerder aangegeven vergoeding.

3.5 Naar aanleiding van deze stelling van Consumenten merkt de Commissie verder op dat van willekeur aan de zijde van de Bank niet is gebleken.

De Bank heeft bij het opmaken van de definitieve aflosnota haar werkwijze uitgelegd dat zij overeenkomstig hetgeen gebruikelijk is de aflosnota heeft opgesteld met inachtneming van de bekend geworden aflosdatum van 23 september 2019. Deze toelichting ontmoet bij de Commissie geen bedenkingen. Het is begrijpelijk dat de omstandigheid dat de rente in de (zeer korte) periode tussen de voorlopige aflosnota van 5 september 2019 en de definitieve aflosnota van 12 september 2019 is gedaald, financieel nadelig heeft uitgepakt voor Consumenten, maar de gebleken feiten kunnen niet tot een ander voor Consumenten gunstig oordeel leiden.

3.6 Gelet op het vorenstaande is de Commissie van oordeel dat de klacht van Consumenten ongegrond is en dat de vordering dient te worden afgewezen.

De overige argumenten van Consument

3.7 Ook de andere door Consumenten aangevoerde argumenten kunnen niet tot een ander oordeel leiden. Consumenten verwijten de Bank dat zij in de Toelichting niet heeft voorzien in een bepaling waarin wordt vermeld hoe lang de (voorlopige) aflosnota geldig is. Ook heeft zij in de Toelichting geen beding opgenomen waarin is bepaald dat de Vergoeding op een aflosnota nog kan wijzigen.

3.8 De Commissie merkt ten aanzien van deze klachtonderdelen allereerst op dat de Bank niet verplicht is om daarover iets in de voorwaarden op te nemen. Volgens het (grond)beginsel van de contractsvrijheid, zijn partijen immers vrij om te bepalen welke inhoud zij in een overeenkomst willen opnemen. Ook deze klachtonderdelen zijn daarom ongegrond.

3.9 Los daarvan is uit het dossier gebleken dat de Bank in haar berichtgeving naar Consumenten meer dan eens duidelijk is geweest over het feit dat de voorlopige aflosnota niet bepalend was voor de hoogte van de Vergoeding.

Conclusie

3.10 De Commissie komt tot de conclusie dat de Bank de Vergoeding in overeenstemming met de gemaakte afspraken tussen partijen heeft vastgesteld. Van willekeur bij de vaststelling van de Vergoeding is niet gebleken.

De overige door Consumenten aangevoerde argumenten kunnen niet tot een ander oordeel leiden. De vordering van Consumenten dient daarom te worden afgewezen.

4. De beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is een niet-bindend advies, omdat deze beslissing is genomen in een verkorte procedure. Meer informatie hierover staat in artikel 32 van het Reglement, te vinden op de website van Kifid (www.kifid.nl/reglementen-en-statuten). 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.

Binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een verzoek indienen tot herstel van vergissingen in de uitspraak, zoals schrijffouten, een verkeerde naam/datum of rekenfouten. De beslissing van de Geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het Reglement Geschillencommissie Financiële Dienstverlening, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Bijlage - Relevante bepalingen uit de Toelichting (algemene voorwaarden), de overeenkomst en de wet.

Artikel 8 van de Toelichting

8. EXTRA OF ALGEHELE AFLOSSING

Het is altijd toegestaan extra af te lossen of uw lening algeheel afte lessen, met dien verstande dat een extra aflossing minimaal € 250,- bedraagt. Extra of algehele aflossing kan echter met zich meebrengen dat u een vergoeding verschuldigd bent. Of dit zo is hangt af van het rentetype van uw lening, de rentestand ten tijde van de extra of algehele aflossing en de reden waarom u extra of algeheel aflost. Hieronder treft u de voorwaarden voor een extra en algehele aflossing van uw lening.

8.1 Vergoeding verschuldigd

Indien de voor uw lening geldende rente op het moment van extra of algehele aflossing hoger is dan het voor soortgelijke nieuwe leningen (met hetzelfde rentetype) bij Bank of Scotland Hypotheken gehanteerde dagrentepercentage, is over de extra c.q. algehele aflossingen boven de hierna onder punt 8.2 vermelde kosteloze aflossingen een vergoeding aan Bank of Scotland verschuldigd.
U bent dus een vergoeding verschuldigd wanneer de dagrente lager is dan uw leningrente.

Met bovengenoemd dagrentepercentage wordt bedoeld het dagrentepercentage voor soortgelijke nieuwe leningen (met een zelfde rentetype) met een looptijd die overeenkomt met de resterende duur van de geldende rentevaste periode van de af te lossen lening.
Als hiervoor geen rentenotering wordt gevoerd dan geldt de eerstvolgende op dat moment bij Bank of Scotland (voor een soortgelijke hypotheek) gevoerde naastgelegen lagere (kortere) rentevaste periode.

(…)

8.3 De vergoeding

De vergoeding voor extra of algehele aflossing wordt berekend over het bedrag aan extra aflossing boven het vrijgestelde bedrag van 10% van de hoofdsom (zie onderdeel 8.42 onder 'Jaarlijkse vrijstelling'). Deze vergoeding wordt als volgt vastgesteld. De vergoeding is gelijk aan de contante waarde van het verschil in de maandelijks verschuldigde bedragen aan rente en aflossing gedurende de resterende tijd van de lopende rentevaste periode, op basis van
vergelijking van de huidige rente met de nieuwe rente. De contante waarde berekening vindt plaats tegen de waarde op de dag dat betaling geschiedt. Indien aflossing geschiedt op basis van een aflossingsnota, de dag waartegen deze aflossingsnota wordt opgemaakt en aan u wordt verstrekt.