Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2022-0766

(mr. dr. ing. A.J. Verdaas, voorzitter en mr. M.J. de Hon-Sint Jago, secretaris)

Klacht ontvangen op	21 februari 2022
Ingediend door	De consumenten
Tegen	Quion Hypoteekbemiddeling B.V. h.o.d.n. Hypotrust, gevestigd te Rotterdam, verder te noemen de geldverstrekker
Datum uitspraak	12 september 2022
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving en de relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden

Samenvatting

Hypothecaire geldlening oversluiten. Vergoeding vervoegd aflossen. Klacht over een onjuiste berekening van de vergoeding voor een algehele aflossing van een hypothecaire geldlening. De consumenten stellen dat de geldverstrekker de vergoeding voor de algehele aflossing van hun hypothecaire geldlening verkeerd heeft berekend. Zij vorderen dat de geldverstrekker hun het (volgens hen) teveel betaalde vergoedingsbedrag van € 2.212,52 terugbetaalt. De commissie is van oordeel dat de geldverstrekker de vergoeding juist heeft berekend en zij wijst de vordering van de consumenten daarom 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 geldverstrekker; 4) de repliek van de consumenten en 5) de dupliek van de geldverstrekker.

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 geldverstrekker heeft gekozen voor een niet-bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat er is gebeurd

2.1 De consumenten zijn op 16 januari 2016 een hypothecaire geldlening met een hoofdsom van € 100.000,- aangegaan bij de geldverstrekker.

De looptijd van de hypothecaire geldlening was 30 jaar, met een rentevaste periode van 15 jaar en een rente van 2,15%. Op de hypothecaire geldlening zijn de 'Algemene Voorwaarden voor een hypothecaire lening en hypotheek Hypotrust (AV 2008)' (hierna: AV2008) van toepassing.

2.2 Op 24 november 2021 heeft de geldverstrekker op verzoek van de consumenten een voorlopige aflosnota toegestuurd. De geldverstrekker heeft vervolgens op 2 januari 2022 een definitieve aflosnota opgesteld, met een vergoeding van € 6.819,12 voor de algehele aflossing van de hypothecaire geldlening per 27 januari 2022. Op 26 januari 2022 heeft de geldverstrekker opnieuw een definitieve aflosnota opgesteld, met daarin dezelfde vergoeding van € 6.819,12. De hypothecaire geldlening is op 27 januari 2022 algeheel afgelost.

2.3 De consumenten hebben op 29 januari 2022 via een klachtformulier een klacht ingediend bij de geldverstrekker over de berekening van de vergoeding voor de algehele aflossing. De geldverstrekker heeft de klacht van de consumenten per brief afgewezen op 7 februari 2022. De verdere uitwisseling van standpunten tussen partijen tijdens de interne klachtprocedure heeft niet geleid tot een oplossing van de klacht.

De klacht en vordering

2.4 De consumenten stellen het volgende. De geldverstrekker heeft de vergoeding voor de algehele aflossing van de hypothecaire geldlening verkeerd berekend bij het opstellen van de definitieve aflosnota doordat zij daarbij is uitgegaan van onjuiste uitgangspunten. De geldverstrekker is in de berekening ten onrechte uitgegaan van een vergelijkingsrente van 1,34%, behorend bij een resterende rentevaste periode van 10 jaar. De geldverstrekker moest voor een juiste berekening uitgaan van de vergelijkingsrente van 1,60%, behorend bij een resterende rentevaste periode van 12 jaar. De geldverstrekker had in de berekening namelijk moeten uitgaan van de periode tussen het definitief verzoek tot aflossing op 31 december 2021 en de einddatum van de rentevaste periode van 1 februari 2032. De tussengelegen periode is 10 jaar en 1 maand. Er moet daarom aangesloten worden bij de naast betere rentevaste periode van 12 jaar, met een vergelijkingsrente van 1,60%. Volgens hen is het mede van belang dat de lening met een rentebetaling aan het einde van de maand wordt afgesloten.

2.5 Indien de geldverstrekker de vergoeding had berekend op de wijze waarop zij dat volgens de consumenten had moeten doen, zou de door de consumenten verschuldigde vergoeding € 2.212,52 lager zijn geweest. De consumenten vorderen van de geldverstrekker terugbetaling van dit bedrag.

Het verweer

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

3. De beoordeling

Waar gaat het om?

3.1 De vraag die aan de commissie is voorgelegd is of de geldverstrekker de vergoeding voor de algehele aflossing van de hypothecaire geldlening verkeerd heeft berekend en zo ja, of hij gehouden is om € 2.212,52 aan teveel betaalde vergoeding aan de consumenten terug te betalen. De commissie is van oordeel dat de geldverstrekker de vergoeding juist heeft berekend en dat hij de consumenten geen bedrag hoeft terug te betalen. Hieronder wordt dit oordeel toegelicht.

Wat is er afgesproken?

3.2 Uit de stellingen van partijen is gebleken dat zij het erover eens zijn dat de AV2008 van toepassing was op de overeenkomst van de hypothecaire geldlening van de consumenten. Verder staat vast dat de consumenten de hypothecaire geldlening algeheel wilden aflossen, vanwege het oversluiten van de geldlening naar een andere geldverstrekker, en dat de consumenten aan de geldverstrekker bij algehele aflossing een vergoeding verschuldigd waren. De partijen verschillen van mening over hoe de vergoeding voor de algehele aflossing moet worden berekend.

3.3 Op grond van artikel 21.8 AV2008 zijn de consumenten bij de algehele aflossing van de hypothecaire geldlening een vergoeding verschuldigd aan de geldverstrekker:

> *(…) gelijk aan de contante waarde van het renteverschil tussen de Rente en de Marktrente op het tijdstip van ontvangst van de in Artikel 21.1 bedoelde schriftelijke mededeling. Dit renteverschil wordt berekend over de periode vanaf de datum van ontvangst van de vervroegde aflossing tot het einde van de Rentevastperiode. De vergoeding wordt berekend over het vervroegd afgeloste bedrag van de Lening. (…)*

Was de berekening juist?

3.4 Naar het oordeel van de commissie is het niet gebleken dat de geldverstrekker bij de berekening van onjuiste uitgangspunten is uitgegaan. Hierna volgt een bespreking van de uitgangspunten die gebruikt zijn bij de berekening.

a) De resterende periode waarover het renteverschil wordt berekend

3.5 Uit artikel 21.8 AV2008 volgt dat het renteverschil wordt berekend over de periode vanaf de datum van ontvangst van de vervroegde aflossing tot het einde van de rentevaste periode. De datum van ontvangst van de vervroegde aflossing is in dit geval 27 januari 2022 en de rentevaste periode liep nog tot 1 februari 2032. De periode die in artikel 21.8 AV2008 dus wordt bedoeld betreft 10 jaar (120 maanden).

Volgens de rentetabel van de geldverstrekker voor het bepalen van de vergelijkingsrente, hoort bij een resterende looptijd van de rentevaste periode van 10 jaar een vergelijkingsrente van 1,34%.[1] Deze wijze van berekening komt overeen met paragraaf 4, onder uitgangspunt 2 'Vergelijkingsrente' van de Leidraad 'Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek' van de AFM van 20 maart 2017.

3.6 Anders dan wat de consumenten hierover hebben gesteld geldt voor de berekening van de periode waarover het renteverschil wordt berekend niet het tijdstip van ontvangst van de schriftelijke mededeling van de vervroegde aflossing (31 december 2021), maar de datum van ontvangst van de vervroegde aflossing (27 januari 2022). De consumenten hebben hier tegenin gebracht dat de volgende passage uit de definitieve aflosnota van 7 januari 2022 hun stelling ondersteunt dat de datum 31 december 2021 het uitgangspunt moet zijn bij de vaststelling van de vergelijkingsrente:

> *(…) De vergelijkingsrente. Dit is de rente die van toepassing was op de dag dat wij uw verzoek hebben ontvangen (31 december 2021). (…)*

3.7 De commissie gaat echter niet mee met de interpretatie van de consumenten. Uit de hierboven genoemde passage uit de definitieve aflosnota, in samenhang met artikel 21.8 AV2008, blijkt dat de rente uit de rentetabel op de datum 31 december 2021 van toepassing is. Hieruit volgt niet dat de periode waarover het renteverschil wordt berekend vanaf 31 december 2021 aanvangt.

b) het renteverschil tussen de Rente en de Marktrente

3.8 Voor de contante waarde van het renteverschil tussen de Rente en de Marktrente die in artikel 21.8 AV2008 worden genoemd, is het tijdstip van ontvangst van de schriftelijke mededeling van de vervroegde aflossing wél van belang. Uit de stellingen van de geldverstrekker blijkt dat het moment van aankondiging van de vervroegde aflossing, in dit geval 31 december 2021, bepalend is voor de geldende rentetabel. Volgens de geldverstrekker is dit ten voordele van de consumenten, omdat er wordt gekeken naar de daadwerkelijk datum van ontvangst van het verzoek en niet naar het moment van opmaken van de aflosnota.

Wat is de conclusie?

3.9 Gelet op het voorgaande en naar het oordeel van de commissie is de berekening van de geldverstrekker technisch juist. Nu de berekening van de vergoeding voor de algehele aflossing juist was, heeft de geldverstrekker de consumenten niet te veel vergoeding in rekening gebracht en hoeft zij dan ook niets aan de consumenten terug te betalen.

[1] De relevante passage is opgenomen in de bijlage

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is een niet-bindend advies. Tegen deze uitspraak staat geen beroep open bij de Commissie van Beroep Kifid. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

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 wet- en regelgeving

In deze bijlage vindt u de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving die in de uitspraak worden genoemd.

Relevante artikelen uit de Leidraad 'Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek' van de AFM van 20 maart 2017

In de Leidraad 'Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek' van de AFM van 20 maart 2017 zijn de volgende relevante bepalingen opgenomen:

Uitgangspunt 2 Vergelijkingsrente

Voor het bepalen van de vergelijkingsrente gebruikt de aanbieder de contractrente van een hypotheek met een looptijd vergelijkbaar met de resterende RVP. Als de aanbieder geen vergelijkbare looptijd aanbiedt, kiest de aanbieder de hoogste naastgelegen rente ('naast betere rente').

(…)

Bijlage - Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden

In deze bijlage vindt u de relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden die in de uitspraak worden genoemd.

Relevante artikelen uit de Algemene Voorwaarden voor een hypothecaire lening en hypotheek Hypotrust (AV 2008)

In de Algemene Voorwaarden voor een hypothecaire lening en hypotheek Hypotrust (AV 2008) zijn de volgende relevante bepalingen opgenomen:

21 Vervroegde aflossing

(…)

21.8 Geldnemer is, tenzij het bepaalde in Artikel 21.6 of Artikel 21.7 van toepassing is, bij geheel of gedeeltelijke vervroegde aflossing van het Verschuldigde, een vergoeding verschuldigd gelijk aan de contante waarde van het renteverschil tussen de Rente en de Marktrente op het tijdstip van ontvangst van de in Artikel 21.2 bedoelde schriftelijke mededeling. Dit renteverschil wordt berekend over de periode vanaf de datum van ontvangst van vervroegde aflossing tot het einde van de Rentevastperiode.

De vergoeding wordt berekend over het vervroegd afgeloste bedrag van de vergoeding bij een Lening met een resterende Rentevastperiode van minder dan 1 kalenderjaar, uitgegaan van de Marktrente die op het tijdstip van ontvangst van de Marktrente die op het tijdstip van ontvangst van de in Artikel 21.1 bedoelde schriftelijke mededeling gold voor een Lening met een Rentevastperiode van 1 kalenderjaar. Het vervroegd afgeloste bedrag van de Lening wordt voor de berekening van deze vergoeding verminderd met de in Artikel 21.6 onder (a) genoemde vrijstelling. Uitsluitend indien sprake is van gehele aflossing en in geval aan de Lening een (levens)verzekering is verbonden, waarvan de spaarpremies volledig worden belegd bij de Geldverstrekker en die is verpand aan de Geldverstrekker, wordt het vervroegd afgeloste bedrag van de Lening voor het berekenen van deze vergoeding verminderd met de afkoopwaarde van de verpande verzekering, vast te stellen op het moment van ontvangst van de in Artikel 21.1 bedoelde schriftelijke mededeling.

(…)