Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-0071
(mr. J. van der Groen, voorzitter en mr. E.H.C. Vos, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 13 augustus 2020
Ingediend door	: De heer [naam consument 1] en mevrouw [naam consument 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	: AEGON Levensverzekering N.V., gevestigd te 's-Gravenhage, verder te noemen de geldverstrekker
Datum uitspraak	: 27 januari 2021
Aard uitspraak	: Bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen
Bijlagen	: Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden en wet- en regelgeving

Samenvatting

De consumenten hebben in 2007 een aflossingsvrije hypothecaire geldlening afgesloten bij de geldverstrekker. De laatste zeven jaar hebben zij jaarlijks 10% vervroegd afgelost. Het restant van de hoofdsom willen zij in één keer aflossen, maar daarvoor zou de geldverstrekker een vergoeding in rekening brengen. Volgens de overeenkomst van geldlening kunnen de consumenten immers slechts 10% per jaar vergoedingsvrij aflossen en van deze mogelijkheid hadden de consumenten dat jaar al gebruik gemaakt. De consumenten hebben gesteld dat de vergoeding het financiële nadeel van de geldverstrekker overstijgt en daarom te hoog is, maar dat is voor de commissie niet komen vast te staan. De vordering van de consumenten wordt daarom afgewezen.

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 om: 1) het klachtformulier van de consumenten; 2) het verweerschrift van de geldverstrekker; 3) de repliek van de consumenten en 4) 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 consumenten en de geldverstrekker 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 In augustus 2007 hebben de consumenten een aflossingsvrije hypothecaire geldlening van € 228.000,- afgesloten bij de geldverstrekker (hierna: de hypothecaire geldlening). De hypothecaire geldlening is afgesloten met een looptijd tot 1 december 2070 en de rente is tot en met augustus 2027 vastgezet op 5%. Op de hypothecaire geldlening zijn de voorwaarden van toepassing zoals opgenomen in de brochure 'Wat moet u weten over AEGON Hypotheken'. Volgens het bepaalde op pagina 10 van deze brochure kunnen de consumenten jaarlijks 10% extra aflossen op de hypothecaire geldlening zonder daarvoor een vergoeding verschuldigd te zijn (zie de tekst van pagina 10 van de brochure in de bijlage). In de jaren 2014 tot en met 2020 hebben de consumenten van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en jaarlijks een bedrag van € 22.800,- vervroegd afgelost.

2.2 Op 29 juli 2020 hebben de consumenten een pro forma aflosnota opgevraagd om inzicht te krijgen in de financiële consequenties van een volledige aflossing van hun hypothecaire geldlening op 1 september 2020. Volgens deze berekening zou de geldverstrekker in geval van aflossing van het volledige bedrag van € 68.400,- een vergoeding van € 15.017,87 in rekening brengen (hierna: de vergoeding). Dit bedrag is gebaseerd op de netto contante waarde van het verschil tussen de contractrente van 5% en de vergelijkingsrente van 1,64%, over de resterende rentevastperiode van 83 maanden.

De klacht en vordering

2.3 De consumenten willen het resterende gedeelte van de hypothecaire geldlening in één keer betalen in plaats van driemaal jaarlijks 10% met gebruikmaking van de vergoedingsvrije ruimte. De consumenten hebben erop gewezen dat op grond van de Mortgage Credit Directive[1] de vergoeding niet hoger mag zijn dan het door de geldverstrekker geleden financieel verlies.

[1] RICHTLIJN 2014/17/EU VAN HET EUROPEES PARLEMENT EN DE RAAD van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de Richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) nr. 1093/2010.

Volgens de consumenten kan het financieel verlies van de geldverstrekker niet hoger zijn dan de gederfde rente-inkomsten bij het maximale gebruik van de vergoedingsvrije ruimte verspreid over drie jaar, oftewel:

Betaalschema	
1-1-2021	€ 22.800,00
1-1-2022	€ 22.800,00
1-1-2023	€ 22.800,00
Totaal	**€ 68.400,00**

Rente volgens betaalschema	
2020 (vanaf 1/9)	€ 1.140,00
2021	€ 2.280,00
2022	€ 1.140,00
Totaal	**€ 4.560,00**

Aflossing per 1 september 2020	
Hoofdsom	€ 68.400,00
Gederfde rente-inkomsten	€ 4.560,00
Totaal	**€ 72.960,00**

2.4 Aangezien het een aflossingsvrije geldlening betreft met een looptijd van meer van zestig jaar, dient volgens de consumenten het gebruik van de 10% jaarlijkse vergoedingsvrije ruimte door de geldverstrekker ingecalculeerd te zijn.

2.5 Omdat een vergoeding voor vervroegd aflossen niet hoger mag zijn dan het door de geldverstrekker geleden financieel verlies, dient bij de berekening van de vergoeding volgens de consumenten wel degelijk de jaarlijkse benutting van de vergoedingsvrije ruimte betrokken te worden. Ter illustratie hebben de consumenten erop gewezen dat de vergoeding duizenden euro's hoger is indien zij een vergoedingsvrije aflossing net voor de jaarwisseling zouden overmaken, in plaats van net voor de jaarwisseling. Volgens de consumenten blijkt hieruit hoe absurd de grondslag is waarop de geldverstrekker het financieel verlies berekent.

2.6 De consumenten vorderen dat zij de hypothecaire geldlening volledig kunnen aflossen tegen een vergoeding die daadwerkelijk alleen bestaat uit een vergoeding voor het financiële verlies van de geldverstrekker, dus op basis van een driejarig aflossingsschema, de delta met de huidige rentevoet en de netto contante waarde.

Het verweer

2.7 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

3.1 Aan de commissie is ter beoordeling voorgelegd of de geldverstrekker gehouden is een lagere vergoedingsrente te berekenen voor het volledig vervroegd aflossen van de hypothecaire geldlening. De commissie is van oordeel dat de geldverstrekker daar niet toe gehouden kan worden en licht dit als volgt toe.

Het juridisch kader

3.2 Bij de beoordeling van deze klacht is van belang wat partijen zijn overeengekomen over het aflossen van de hypothecaire geldlening. Omdat de consumenten een aflossingsvrije geldlening hebben afgesloten, lossen zij in principe pas af aan het einde van de looptijd van de hypothecaire geldlening, in 2070. Op grond van de overeenkomst mogen de consumenten echter te allen tijde vervroegd aflossen. Zodra de consumenten jaarlijks meer aflossen dan 10% van de hoofdsom, zijn zij volgens de overeenkomst een vergoeding verschuldigd over het meerdere. De consumenten hebben gesteld dat de geldverstrekker in het berekenen van de vergoeding gehandeld heeft in strijd met Europese regelgeving op het gebied van hypothecaire geldleningen. Deze regelgeving is in Nederland geïmplementeerd in onder meer artikel 7:127 van het Burgerlijk Wetboek (BW). De vergoeding voor vervroegde aflossing mag op grond hiervan niet hoger zijn dan het financiële nadeel van de geldverstrekker (zie artikel 7:127 lid 3 BW in de bijlage).

Is de vergoeding te hoog?

3.3 Volgens de consumenten kan het financiële nadeel van de geldverstrekker niet meer bedragen dan het verschil in rente tussen de huidige rente en de rente die bij voortzetting van de geldlening over de jaren 2020, 2021 en 2022 in rekening gebracht zou worden, aangezien de consumenten, als zij niet volledig zouden aflossen door middel van één betaling in september 2020, gebruik kunnen maken van de jaarlijkse vergoedingsvrije ruimte en de hypothecaire lening verspreid over drie jaar aflossen. De consumenten hebben hieraan toegevoegd dat de geldverstrekker de mogelijkheid om jaarlijks 10% vergoedingsvrij te mogen aflossen moet hebben ingecalculeerd, aangezien het gaat om een aflossingsvrije geldlening met een looptijd van meer dan zestig jaar.

3.4 De geldverstrekker heeft betwist dat de vergoeding onjuist berekend is en aangevoerd dat haar nadeel bestaat uit het mislopen van rente over het restant van de rentevastperiode tot en met augustus 2027.

De geldverstrekker heeft het aan de consumenten verstrekte leenbedrag immers in 2007 ingekocht op de geldmarkt, op basis van de afspraak dat de consumenten twintig jaar lang 5% rente zou betalen over € 228.000,-. Voor het geval dat de consumenten zouden besluiten gebruik te maken van hun recht om binnen die periode extra af te lossen, heeft de geldverstrekker een contractuele compensatie afgesproken. Deze is gebaseerd op de rente die de geldvestrekker derft over het restant van de rentevastperiode, volgens de geldverstrekker is dat haar schade.

3.5 Aangezien de consumenten gesteld hebben dat de vergoeding te hoog is, is het aan hen om, bij voldoende gemotiveerde betwisting door de geldvestrekker, bewijs te leveren voor hun stellingen (artikel 150 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zie de bijlage). Dat betekent dat zij bewijs dienen te leveren dat de geldverstrekker in strijd met de voornoemde richtlijn welke is geïmplementeerd in artikel 7:127 BW en de (daarop gebaseerde) leidraad van de Autoriteit Financiële Markten – onder meer inhoudende dat de geldverstrekker een reëel rentenadeel in rekening mag brengen en dat in de berekening geen rekening behoeft te worden gehouden met eventueel vergoedingsvrij aflossen in de toekomst – de vergoeding heeft berekend. In dat bewijs zijn de consumenten niet geslaagd.

3.6 In reactie op de gemotiveerde betwisting van de geldverstrekker hebben de consumenten overigens naar voren gebracht dat de geldverstrekker op geen enkele manier hard gemaakt heeft dat haar verlies hoger is bij aflossing in een keer dan bij aflossing in drie jaarlijkse termijnen van 10%. Hiermee is naar het oordeel van de commissie niet bewezen dat de vergoeding hoger is dan het financiële nadeel van de geldvestrekker. Dat de consumenten jaarlijks 10% vergoedingsvrij mogen aflossen, betekent immers niet dat het financiële nadeel van de geldvestrekker daartoe beperkt is. Ook de stelling van de consumenten dat de geldverstrekker ingecalculeerd moet hebben dat zij jaarlijks 10% vergoedingsvrij mogen aflossen, maakt dit niet anders. Hoewel de 10% vergoedingsvrije ruimte contractueel overeengekomen is, miskent dit standpunt het uitgangspunt dat consumenten gedurende twintig jaar 5% rente zouden betalen en de volledige looptijd zelfs meer dan zestig jaar bedraagt. De slotsom is dan ook dat de vordering van de consumenten wordt afgewezen.

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 Financiële Dienstverlening als wordt voldaan aan de vereisten van artikel 2 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Voor het instellen van beroep geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Het reglement van de commissie van beroep en meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk 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. Binnen een maand na de verzenddatum van de uitspraak kunt u 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, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Bijlagen - Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden en wet- en regelgeving

De brochure 'Wat u moet weten over AEGON Hypotheken'

Pagina 10:
*"**Geheel of gedeeltelijk extra aflossen***

AEGON kent een aantal bijzondere condities die gelden als u extra aflost of de lening volledig aflost.

Gedeeltelijke aflossing van de lening
De lening kan zonder kosten gedeeltelijk worden afgelost:
- met maximaal 10% van de oorspronkelijke lening per jaar. Over het meerdere is een aflossingsvergoeding verschuldigd gelijk aan de contante waarde van het renteverschil (zie voor de berekening van de aflossingsvergoeding 'Algehele aflossing van de lening'), of:
- als de actuele rente gelijk of hoger is dan de contractrente (zie 'rentedefinities'). Er geldt een minimum bedrag van € 2.000,- per aflossing. De aflossing moet schriftelijk aan AEGON worden meegedeeld.
Hierbij geldt een aankondigingstermijn van één volle maand voor een rentevervaldag.

Volledige aflossing van de lening
Bij volledige aflossing worden in de volgende gevallen geen kosten in rekening gebracht:
(…)

In alle andere gevallen dan hierboven geschetst, worden aflossingskosten in rekening gebracht. Het bedrag van de aflossingskosten is gelijk aan het verschil tussen de contante waarde van de rentebedragen die u (bij ongewijzigde voortzetting van het contract) over het resterende deel van de rentevastperiode zou moeten betalen, en de contante waarde van de rentebedragen over dezelfde periode berekend op basis van de actuele rente (met een minimum van 4 maanden rente).

De hiervoor genoemde contante waarden worden bepaald door discontering op basis van de actuele rente. Als u in het jaar van aflossing nog geen gedeeltelijke aflossing heeft gedaan, worden de aflossingskosten berekend over de totale lening, minus het bedrag dat u kosteloos mag aflossen."

Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Artikel 150
"De partij die zich beroept op rechtsgevolgen van door haar gestelde feiten of rechten, draagt de bewijslast van die feiten of rechten, tenzij uit enige bijzondere regel of uit de eisen van redelijkheid en billijkheid een andere verdeling van de bewijslast voortvloeit."

Burgerlijk wetboek

Artikel 7:127 lid 3

"3. Indien in de kredietovereenkomst is overeengekomen dat de kredietgever in geval van een vervroegde aflossing recht heeft op een vergoeding, is deze vergoeding een eerlijke en objectief verantwoorde vergoeding voor mogelijke kosten die rechtstreeks aan vervroegde aflossing verbonden zijn. De vergoeding mag het door de kredietgever geleden financiële nadeel niet overschrijden. Aan de consument mag geen boete worden opgelegd."