Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2023-0209

(mr. S.O.H. Bakkerus, voorzitter en mr. D.W.Y. Sie, secretaris)

Datum uitspraak	10 maart 2023
Klacht van	de heer [consument 1] en mevrouw [consument 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	ABN AMRO Hypotheken Groep B.V. h.o.d.n. Florius, gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving en de algemene voorwaarden

Samenvatting

Klacht over de berekening van de vergoeding voor interne oversluiting. De commissie is van oordeel dat de bank niet van een onjuiste vergelijkingsrente is uitgegaan. De leidraad geldt ook voor het intern oversluiten van de hypothecaire geldlening. Het rentecontract van de consumenten is vroegtijdig opengebroken en de bank mocht uitgaan van de resterende duur van het rentecontract bij het bepalen van de vergelijkingsrente. Onjuist is de veronderstelling van de consumenten dat de bank moest uitgaan van de resterende looptijd van de hypothecaire geldlening. De vordering van de consumenten wordt afgewezen.

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

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 In 2003 hebben de consumenten bij de rechtsvoorganger van de bank een aflossingsvrije hypothecaire geldlening van € 545.000,- afgesloten. Voor de hypothecaire geldlening zijn partijen een vaste rente overeengekomen van 5,5% voor de periode van 1 oktober 2003 tot 1 oktober 2023.

2.2 In 2021 hebben de consumenten hun woning laten taxeren. Op grond van deze taxatie heeft de bank de rente van de hypothecaire geldlening van de consumenten verlaagd naar 5,1%.

2.3 Op 5 januari 2022 zijn de consumenten met de bank een nieuwe rente van 1,45% overeengekomen voor de periode van 1 februari 2022 tot 1 oktober 2033 tegen betaling van een vergoeding van € 27.350,84. Voor het berekenen van de vergoeding heeft de bank de vergelijkingsrente van 1,27% gebruikt.

2.4 Op 16 februari 2022 hebben de consumenten per e-mail bij de bank bezwaar gemaakt tegen de hoogte van de in rekening gebrachte vergoeding wegens het intern oversluiten van hun hypothecaire geldlening. Op 23 februari 2022 heeft de bank dit bezwaar per brief afgewezen. Vervolgens hebben de consumenten hun klacht aan Kifid voorgelegd.

De vordering en de klacht

2.5 De consumenten vinden dat de bank de vergoeding die zij voor het intern oversluiten van de hypothecaire geldlening moesten betalen onjuist heeft berekend. De consumenten vorderen daarom van de bank het verschil tussen de door de bank in rekening gebrachte vergoeding en de hoogte van de vergoeding die de bank volgens de juiste vergelijkingsrente in rekening mocht brengen. Als onderbouwing van hun vordering voeren de consumenten het volgende aan.

2.6 De bank heeft uitgangspunt 2 van de Leidraad Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek (hierna: de leidraad) van de Autoriteit Financiële Markten (hierna: AFM) ten onrechte toegepast. Die methode geldt namelijk voor de situatie dat de hypothecaire geldlening wordt overgesloten naar een andere geldverstrekker en/of dat vervroegd wordt afgelost. Geen van beide situaties is aan de orde in de situatie van de consumenten. De consumenten hebben namelijk met de bank alleen nieuwe betaal-/renteafspraken gemaakt binnen de kaders van de bestaande overeenkomst voor de resterende looptijd van de hypothecaire geldlening. Intern oversluiten wordt niet vermeld in de leidraad.

2.7 Verder mag de bank geen hogere vergoeding voor de vervroegde aflossing van de consumenten verlangen dan het door haar geleden financiële nadeel. Door een vergelijkingsrente te hanteren van 1,27% brengt de bank een hogere vergoeding voor vervroegde aflossing in rekening. Deze vergelijkingsrente is niet juist. De rente voor soortgelijke leningen is niet relevant, omdat de bank nu 1,45% aan rente ontvangt van de consumenten. De bank zou daarom de rente moeten hanteren die geldt voor de resterende looptijd van de hypothecaire geldlening, namelijk 1,45%.

Het verweer

2.8 De bank voert verweer tegen de stellingen van de consumenten. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Waar het om gaat

3.1 De commissie ziet zich voor de vraag gesteld of de bank de in rekening gebrachte vergoeding verkeerd heeft berekend en in het bijzonder of zij daarbij ten onrechte uitgangspunt 2 van de leidraad heeft toegepast.

3.2 De commissie is van oordeel dat niet is gebleken dat de bank de vergoeding op onjuiste wijze heeft berekend en evenmin is gebleken dat de bank ten onrechte uitgangspunt 2 van de leidraad heeft toegepast. De commissie licht haar antwoord als volgt toe.

De leidraad geldt ook voor intern oversluiten

3.3 De consumenten zijn van mening dat er geen sprake is van het oversluiten van de hypothecaire geldlening naar een andere geldverstrekker en/of vervroegd aflossen van de hypothecaire geldlening. De consumenten menen dat de leidraad hierdoor niet van toepassing is. De commissie volgt dit standpunt niet en zij licht dit oordeel hierna toe.

3.4 Er is sprake van 'oversluiten van een hypothecaire geldlening' als tijdens een lopend rentecontract andere condities worden afgesproken. Zo wordt bij de verlaging van de rente het oude rentecontract ontbonden en wordt een nieuwe rentecontract gesloten. Als dit bij dezelfde bank gebeurt, is er sprake van intern oversluiten.[1] Ook in zo'n geval mag de bank om een vergoeding vragen voor het financiële nadeel dat zij lijdt. Dat volgt uit artikel 81ca Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo) (zie bijlage).

3.5 Op het moment dat deze uitspraak wordt gedaan heeft de AFM het voornemen de leidraad aan te vullen. Een toelichting op deze aanvulling is te vinden in de gepubliceerde sectorbrief van de AFM.[2] In de sectorbrief staat onder meer dat bij intern oversluiten de in rekening te brengen vergoeding in principe op dezelfde wijze wordt berekend als bij vervroegd aflossen. Wat wel hierbij verschilt is de datum die het financiële nadeel beter benadert, dit betreft namelijk de aanboddatum.

[1] Zie onder meer Kifid GC nrs. 2023-0107 (overweging 3.2) en 2022-0128 (overweging 3.2), te vinden op www.kifid.nl.

[2] Zie https://www.afm.nl/nl-nl/sector/actueel/2022/december/Consultatie%20leidraad%20vergoeding%20aflossing%20hypotheek (relevante passages uit de brief staan in de bijlage).

3.6 De consumenten stellen terecht dat vervroegde aflossing en/of oversluiten naar een andere geldverstrekker iets anders is dan intern oversluiten. Maar de berekening van de vergoeding voor intern oversluiten moet nagenoeg op dezelfde wijze worden gedaan als de vergoeding bij vervroegde aflossing en/of oversluiten naar een andere geldverstrekker. Dit volgt uit eerdere uitspraken van de commissie die ook ondersteund worden door de recente aangekondigde aanvulling van de AFM op de leidraad.[3] Dat betekent dat de leidraad ook geldt voor de situatie van de consumenten waarin dus sprake was van het intern oversluiten van de hypothecaire geldlening.

Uitgangspunt 2 van de leidraad is terecht en juist toegepast

3.7 Als op het moment van het openbreken van het rentecontract de geldende rente lager is dan de overeengekomen rente, kan er sprake zijn van financieel nadeel voor de bank. Het verschil tussen de rentebetaling die de bank verwacht te ontvangen op basis van het contract en de rentebetaling die de bank nog kan ontvangen op basis van de vergelijkingsrente wordt als basis gebruikt voor het berekenen van het financieel nadeel. In de leidraad is nader uitgelegd wat de vergelijkingsrente is. Bij uitgangspunt 2 staat:

> *"Voor het bepalen van de vergelijkingsrente gebruikt de aanbieder de contractrente van een hypotheek met een looptijd vergelijkbaar als de resterende RVP. Als de aanbieder geen vergelijkbare looptijd aanbiedt, kiest de aanbieder de hoogste naastgelegen rente ('naast betere rente')."*[4]

3.8 Vaststaat dat partijen bij het aangaan van de hypothecaire geldlening ervoor hebben gekozen om de rente vast te leggen tot 1 oktober 2023. Vóór de rentewijziging en ná de taxatie van de woning in 2021 was deze rente 5,1%. De consumenten hebben er vervolgens voor gekozen om hun lopende rentecontract per 1 februari 2022 te ontbinden om bij de bank een nieuw rentecontract te sluiten voor een rente van 1,45% voor de resterende duur van de looptijd van de hypothecaire geldlening, dit is tot 1 oktober 2033.

3.9 Toen partijen het lopende rentecontract per 1 februari 2022 ontbonden en een nieuw rentecontract sloten was de resterende duur van het oorspronkelijk rentecontract van de consumenten 20 maanden oftewel bijna 2 jaar. Gelet op de inhoud van uitgangspunt 2 van de leidraad heeft de bank terecht aansluiting gezocht bij de rente op basis van een renteperiode van 3 jaar (36 maanden) omdat die de hoogste naastgelegen rente vertegenwoordigt. De rente die op dat moment gehanteerd werd bij een rentevast-periode van 3 jaar bedroeg 1,270%.

[3] Zie voetnoot 1.
[4] Zie Leidraad voor vervroegde aflossing van de hypotheek (pagina 6), te vinden op www.afm.nl.

3.10 De consumenten vinden dat de bank voor de resterende looptijd van de hypothecaire geldlening 1,45% als vergelijkingsrente moet hanteren. Dit is echter niet juist. De consumenten gaan er namelijk aan voorbij dat zij met de bank een vaste rente hadden afgesproken tot 1 oktober 2023 waarmee het renterisico tot die datum werd afgedekt. Gelet op deze renteafspraak is het juist dat de bank heeft gekeken naar de resterende looptijd van de rentevastperiode en de vergelijkingsrente hierop heeft gebaseerd.

3.11 Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat de klacht van de consumenten, dat de bank de vergoeding voor het intern oversluiten op onjuiste wijze heeft berekend, ongegrond is. De vordering van de consumenten zal worden afgewezen.

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 / de algemene voorwaarden

Relevante artikelen uit het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo)

Artikel 81ca

1. Een aanbieder van hypothecair krediet die voorafgaande aan het aflopen van de rentevastperiode de debetrentevoet van een overeenkomst inzake hypothecair krediet wijzigt, rekent hiervoor geen vergoeding die hoger is dan het financiële nadeel dat de aanbieder heeft door het wijzigen van deze debetrentevoet.

2. De aanbieder van hypothecair krediet verstrekt aan de consument die voornemens is de debetrentevoet van een overeenkomst inzake hypothecair krediet voorafgaande aan het aflopen van de rentevasteperiode te wijzigen een berekening van de aan de aanbieder te betalen vergoeding voor het wijzigen van die debetrentevoet en de bij de berekening gehanteerde hypothesen.

3. De Autoriteit Financiële Markten kan nadere regels stellen met betrekking tot de berekening van de vergoeding, bedoeld in het tweede lid.

Relevante onderdelen uit de sectorbrief van de AFM van 9 december 2022

"***Rentemiddelen en intern oversluiten***

Bij rentemiddelen en intern oversluiten wordt de vergoeding in principe op dezelfde wijze berekend als bij vervroegd aflossen. De processen van rentemiddeling en intern oversluiten verschillen echter wezenlijk van het proces van vervroegd aflossen, waardoor de AFM van mening is dat bij rentemiddelen en intern oversluiten een andere datum het financiële nadeel beter benadert. Dit is het aanboddatum.

Op deze datum krijgt de klant namelijk zowel een aanbod voor een nieuwe rente als een nota voor het openbreken van het huidige rentecontract. Hoewel het financiële nadeel enkel ziet op het openbreken van het huidige rentecontract, kunnen het openbreken van het huidige contract en het afsluiten van het nieuwe contract in deze situatie niet los van elkaar bezien worden. Zonder nieuw contract zou de klant het huidige rentecontract immers niet openbreken. Indien een andere datum zou worden gekozen als de aanboddatum, dan moet de aanbieder een andere vergelijkingsrente en vergoeding toepassen, maar moet zij tegelijkertijd wel het eerder gedane aanbod voor de nieuwe rente volgen. Dit is onlogisch en zorgt ervoor dat de aanbieder mogelijk veel minder in rekening kan brengen dan haar financiële nadeel."

Relevante onderdelen uit de brief van de bank aan de consumenten van 5 januari 2022

"4 We bepalen de gemiste rentebetalingen

Om te berekenen welke rente wij mislopen (de gemiste rentebetalingen), doorlopen we een aantal stappen. Hieronder leggen we de stappen uit. De uitkomst van de stappen is weergegeven in 'Tabel gemiste rentebetalingen'. In deze tabel laten wij voor uw beeldvorming de eerste en laatste maanden van de berekeningsperiode zien.

Kolom A — *Het bedrag waarover u een vergoeding betaalt is EUR 433.250,00. Dit is de uitkomst van 1.*

Kolom B — *Voor uw Aflossingsvrije Hypotheek betaalt u geen maandelijkse aflossing maar alleen rente.*

Kolom C — *De rente die wij mislopen berekenen we over EUR 433.250,–, gebaseerd op de huidige rente van uw hypotheek zonder personeelskorting (5,100%).*

Kolom D — *Vervolgens bepalen we de rentebetalingen op dezelfde manier als bij de huidige rente (Kolom C) op basis van de vergelijkingsrente (1,270%).*

Kolom E — *Het verschil tussen de rentebetalingen op basis van de huidige rente (5,100%) en de rentebetalingen op basis van de vergelijkingsrente (1,270%) is het renteverschil. De som van alle renteverschillen over de berekeningsperiode (20 maanden) is het totale renteverschil EUR 27.655,79.*

Kolom F — *De uitkomst van kolom E zou u in de toekomst moeten betalen, alleen betaalt u nu in één keer. Daarom rekenen we de gemiste rentebetalingen terug naar 1 februari 2022. Hierdoor worden deze bedragen lager. Contant maken heet dat. De bedragen die u daadwerkelijk betaalt zijn weergegeven in kolom F."*

Tabel gemiste rentebetalingen

	Kolom A	Kolom B	Kolom C	Kolom D	Kolom E	Kolom F
Maand (n)	***Bedrag waarover u een vergoeding betaalt*** *(uitkomst stap 1)*	***Aflossing***	***Rentebetaling o.b.v. huidige rente*** *(= bedrag periode n* huidige rente)*	***Rentebetaling o.b.v. vergelijkingsrente*** *(= bedrag periode n* vergelijkingsrente)*	***Verschil in rentebetaling*** *(Kolom C - Kolom D)*	***Verschil in rentebetaling*** *(kolom E contant gemaakt)*
1	433.250,00	0,00	1.841,31	458,52	1.382,79	1.381,33
2	433.250,00	0,00	1.841,31	458,52	1.382,79	1.379,87
3	433.250,00	0,00	1.841,31	458,52	1.382,79	1.378,41
4	433.250,00	0,00	1.841,31	458,52	1.382,79	1.376,95
5	433.250,00	0,00	1.841,31	458,52	1.382,79	1.375,50
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
19	433.250,00	0,00	1.841,31	458,52	1.382,79	1.355,28
20	433.250,00	0,00	1.841,31	458,52	1.382,79	1.353,84
Totaal			36.826,25	9.170,46	27.655,79	**27.350,84**

Rentetabel Aflossingsvrije Hypotheek*

Loan to Value (schuld-marktwaarde verhouding)

Rentevastperiode	***NHG***	***t/m 65 %***	***t/m 85 %***	***t/m 90 %***	***t/m 100 %***	***> 100 %***
1 jaar	1,220 %	1,210 %	1,430 %	1,450 %	1,620 %	1,770 %
3 jaar	1,250 %	**1,270** %	1,440 %	1,510 %	1,630 %	1,780 %
5 jaar	1,250 %	1,270 %	1,440 %	1,530 %	1,640 %	1,790 %
6 jaar	1,260 %	1,280 %	1,450 %	1,540 %	1,650 %	1,800 %
10 jaar	1,260 %	1,290 %	1,470 %	1,550 %	1,650 %	1,820 %
12 jaar	1,400 %	1,450 %	1,680 %	1,860 %	1,920 %	2,150 %
15 jaar	1,520 %	1,630 %	1,790 %	1,930 %	2,050 %	2,380 %
20 jaar	1,630 %	1,810 %	1,890 %	1,990 %	2,110 %	2,450 %
25 jaar	1,950 %	2,160 %	2,190 %	2,350 %	2,440 %	2,910 %
30 jaar	1,950 %	2,160 %	2,190 %	2,350 %	2,440 %	2,910 %

*er zijn geen kortingen of opslagen van toepassing

Kijk voor meer uitleg over berekeningen van de te betalen vergoeding bij eerder terugbetalen (aflossen) op florius.nl of neem contact op met uw adviseur.

Figuur 1 - Tabel uit de brief van de bank aan de consumenten van 5 januari 2022