Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2016-173
(mr. J.S.W. Holtrop, voorzitter, mr. B.F. Keulen en prof. mr. M.L. Hendrikse, leden en mr. A.J.M. Hendriks, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 21 mei 2015
Ingesteld door	: Consumenten
Tegen	: CMIS Nederland B.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen: CMIS
Datum uitspraak	: 14 april 2016
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies

Samenvatting

Consumenten hebben hun lening vervroegd afgelost. Zij hebben zich beklaagd over de het grote verschil in boete tussen de pro forma aflosnota (€ 3.726,09) en de definitieve aflosnota (€ 17.949,40). Daartoe hebben zij aangevoerd dat geen marktconforme vergelijkingsrente is gehanteerd bij de definitieve aflossing. De Commissie is van oordeel dat, nu aan de daling van de vergelijkingsrente niet alleen marktomstandigheden ten grondslag hebben gelegen maar deze gedeeltelijk het gevolg is geweest van een beleidswijziging waarbij CMIS de rente voor alle rentevastperiodes langer dan 10 jaar gelijk heeft gesteld aan de 10-jaarsrente, die beleidswijziging niet voor rekening van Consumenten behoort te komen. Aldus heeft CMIS een vergelijkingsrente gehanteerd die niet marktconform is.

1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:

- het door Consumenten ondertekende klachtformulier met als bijlage de correspondentie in de interne klachtprocedure van CMIS
- het verweerschrift van CMIS
- de repliek van Consumenten

Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 20 januari 2016 te Den Haag en zijn aldaar verschenen. Ter zitting heeft CMIS desgevraagd verklaard het advies van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening als niet bindend te zullen aanvaarden.

2. Feiten

Bij de beoordeling van de klacht gaat de Commissie uit van de volgende feiten.

2.1 Op 3 september 2007 heeft CMIS aan Consumenten een hypothecaire geldlening van € 365.000,- verstrekt. Het betreft een beleggersrekening en een aflossingsvrije lening. Aanvankelijk zijn Consumenten voor beide leningdelen een rente van 5,1% per jaar voor de duur van 20 jaar overeengekomen, maar na een omzetting per 1 februari 2015 betaalden zij 5% per jaar, eveneens voor 20 jaar.

2.2 Omdat Consumenten hun lening wilden oversluiten, hebben zij CMIS gevraagd een pro forma aflosnota op te stellen. Uit de pro forma aflosnota van 24 december 2014 bleek dat op dat moment de rente voor de naastliggende rentevastperiode (van 12 jaar) 4,95% bedroeg, zodat Consumenten bij aflossing op 1 januari 2015 een boete van € 3.726,09 verschuldigd zouden zijn.

2.3 Consumenten hebben vervolgens het oversluiten van hun lening in gang gezet. De notaris heeft op 18 februari 2015 een definitieve aflosnota opgevraagd. Op 20 februari 2015 heeft CMIS de definitieve aflosnota per 5 maart 2015 aan de notaris gezonden. Omdat de vergelijkingsrente inmiddels was gedaald naar 4,25%, bedroeg de boete € 17.949,40. Op 6 maart 2015 hebben Consumenten hun lening geheel afgelost.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering

3.1 Consumenten vorderen vergoeding van het verschil in boete tussen de pro forma aflosnota en de uiteindelijk betaalde boete.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Consumenten voeren hiertoe de volgende argumenten aan.

- CMIS hanteert sedert de rentewijziging van 10 februari 2015 voor alle rentevastperiodes langer dan 10 jaar ten onrechte het 10-jaarstarief. Consumenten stellen dat daarmee geen sprake is van marktconforme tarieven. Toen Consumenten de definitieve aflosnota per 1 maart 2015 opvroegen, resteerden nog 12 jaren, zodat de vergelijkingsrente een tarief had moeten zijn dat behoort bij een 12-jaarsrente en daardoor hoger had moeten zijn dan het rentepercentage van 4,25%.
- Doordat CMIS ten tijde van het uitbrengen van de pro forma aflosnota in december 2014 nog wel onderscheid maakte tussen een 10-jaarstarief en een 12-jaarstarief en daardoor de boete € 3.726,09 bedroeg, zijn Consumenten op het verkeerde been gezet. Zij hebben op basis van de pro forma aflosnota besloten hun lening geheel af te lossen. Alhoewel Consumenten zich ervan bewust zijn dat een pro forma aflosnota slechts een indicatie geeft van een mogelijke boete bij vervroegde aflossing, stellen zij dat zij geen rekening behoefden te houden met een beleidswijziging van CMIS.

Verweer CMIS

3.3 CMIS heeft de volgende verweren gevoerd:

- Op grond van de Algemene Voorwaarden CMIS Basis Hypotheek is CMIS gerechtigd haar rentetarieven aan te passen.
- Zowel de boete op de pro forma aflosnota als op de definitieve aflosnota is correct berekend, waarbij in beide gevallen is vergeleken met de 12-jaarsrente. Dat CMIS sedert de rentewijziging van 10 februari 2015 geen 12-jaarsrente meer hanteert, is dan ook niet juist.
- De pro forma aflosnota geeft slechts een indicatie van de te betalen boete. Consumenten kunnen daaraan geen rechten ontlenen. Daarom is daarop ook te lezen dat de definitieve aflosnota de daadwerkelijke boete bij vervroegde aflossing vermeldt.

4. Beoordeling

4.1 Tussen partijen staat niet ter discussie dat CMIS de vrijheid heeft haar rentetarieven aan te passen. Evenmin staat ter discussie dat de pro forma aflosnota slechts *indicatief* is en Consumenten daaraan geen rechten kunnen ontlenen.

4.2 In dit geval is het 12-jaarstarief door de rentewijziging van 10 februari 2015 gedaald van 4,95% naar 4,25%. De Commissie is van oordeel dat, voor zover aan die daling *marktomstandigheden* ten grondslag lagen, CMIS gerechtigd was haar tarief aan te passen. Uit het dossier blijkt echter dat de genoemde daling gedeeltelijk het gevolg is geweest van een *beleidswijziging* waarbij CMIS de rente voor alle rentevastperiodes langer dan 10 jaar gelijk heeft gesteld aan de 10-jaars rente. Die, voor Consumenten nadelige, beleidswijziging behoort niet voor hun rekening te komen, omdat zij die bij het aangaan van de lening redelijkerwijs niet behoefden te verwachten. Alhoewel CMIS formeel gezien ook na 10 februari 2015 nog een 12-jaarstarief hanteert, is dat tarief gelijk aan het 10-jaarstarief. De Commissie is van oordeel dat CMIS aldus een vergelijkingsrente heeft gehanteerd die niet marktconform is.

4.3 Nu ten tijde van het opstellen van de pro forma aflosnota het verschil tussen het 10-jaarstarief en het 12-jaarstarief 0,2% bedroeg (4,95%-4,75%) oordeelt de Commissie dat CMIS ditzelfde renteverschil ook na de rentewijziging had dienen te hanteren teneinde tot een marktconforme vergelijkingsrente te komen. De vergelijkingsrente had aldus dienen te bestaan uit het door CMIS gehanteerde 12-jaarstarief van 4,25% vermeerderd met het hiervoor genoemde renteverschil van 0,2%, derhalve een percentage van 4,45%. Op basis van deze vergelijkingsrente hebben Consumenten een te hoge boete betaald voor het vervroegd aflossen van hun lening, zodat CMIS hen het teveel betaalde bedrag dient te vergoeden.

De Commissie wijst de vordering van Consumenten als volgt toe.

5. Beslissing

De Commissie beslist dat CMIS binnen vier weken na de dag waarop een afschrift van deze beslissing aan partijen is verstuurd de boete voor vervroegde aflossing opnieuw berekent op basis van een vergelijkingsrente van 4,45% per jaar en het bedrag dat Consumenten aldus teveel hebben betaald bij de aflossing van hun lening op 6 maart 2015 aan hen vergoedt.

De uitspraak heeft de vorm van een niet-bindend advies. 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.