Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2022-0563
(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. M.J. de Hon-Sint Jago, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 6 december 2021
Ingediend door	: De consumenten
Tegen	: Argenta Spaarbank NV, gevestigd te Breda, verder te noemen de hypotheekverstrekker
Datum uitspraak	: 4 juli 2022
Aard uitspraak	: Bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen
Bijlage	: Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden

Samenvatting

Klacht over de boeterente bij de algehele aflossing van de hypothecaire geldlening. De consumenten stellen dat de hypotheekverstrekker de boeterente onjuist heeft berekend, waardoor zij te veel boeterente hebben betaald. Zij vorderen dat de hypotheekverstrekker hen het verschil in boeterente van € 1.724,- terugbetaalt. De commissie is van oordeel dat de berekening juist is en zij wijst de vordering van de consumenten daarom af.

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) de aanvullende stukken van de consumenten; 3) het verweerschrift van de hypotheekverstrekker; 4) de repliek van de consumenten en 5) de dupliek van de hypotheekverstrekker.

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

2. Het geschil

Wat er is gebeurd

2.1 De consumenten hebben op 22 oktober 2018 een offerte ondertekend van de hypotheekverstrekker voor een hypothecaire geldlening met een hoofdsom van € 297.599,-, bestaande uit een annuïtair leningdeel van € 64.000,-, een aflossingsvrij leningdeel van € 124.000.- en een overbruggingslening van € 109.599,-.

Op de hypothecaire geldlening zijn de 'Algemene Voorwaarden Argenta' van 14 augustus 2014 (hierna: AVA 2014) van toepassing. De relevante bepalingen zijn in de bijlage opgenomen.

2.2 In september 2021 hebben de consumenten de hypotheekverstrekker meegedeeld dat zij voornemens waren de hypothecaire geldlening volledig af te lossen. Op verzoek van de consumenten heeft de hypotheekverstrekker op 29 september 2021 een voorlopige aflosnota opgesteld, met een vergoedingsrente van € 19.752,48. Op 19 oktober 2021 heeft de hypotheekverstrekker de definitieve aflosnota opgesteld, met een vergoedingsrente van € 21.476,47.

2.3 Op enig moment na ontvangst van de definitieve aflosnota hebben de consumenten de hypotheekverstrekker een taxatierapport toegestuurd met het verzoek een nieuwe tariefklassenlijst te laten gelden en op basis daarvan de tariefklasse naar beneden bij te stellen. De hypotheekverstrekker heeft op 3 november 2021 per brief bevestigd dat de nieuwe, lagere tariefklasse vanaf 1 november 2021 van toepassing is. De hypothecaire geldlening is vervolgens op 4 november 2021 algeheel afgelost.

2.4 De consumenten hebben via hun financieel adviseur op 22 oktober 2021 een klacht ingediend bij de hypotheekverstrekker. Per brief van 11 november 2021 heeft de hypotheekverstrekker de klacht afgewezen. De verdere uitwisseling van standpunten tussen partijen in de interne klachtprocedure heeft niet geleid tot een oplossing van de klacht.

De klacht en de vordering

2.5 De consumenten stellen dat zij te veel boeterente hebben betaald en zij vorderen daarom dat de hypotheekverstrekker hen het te veel betaalde bedrag van € 1.714,91 terugbetaalt. Ter onderbouwing van hun stelling hebben de consumenten de volgende argumenten aangedragen.

2.6 Ten eerste stellen de consumenten dat de boeterente onjuist is berekend. De hypotheekverstrekker had de waardestijging van de woning van de consumenten in de berekening van de boeterente moeten meewegen. De consumenten hebben een taxatierapport aangeleverd bij de hypotheekverstrekker om aan te tonen dat de waarde van hun woning is gestegen. Deze waardestijging zou volgens de consumenten een lagere boeterente moeten opleveren, omdat zij in een lagere tariefklasse zouden vallen. De consumenten bestrijden de stelling van de hypotheekverstrekker dat de indeling in een lagere tariefklasse geen invloed heeft op de berekening van de boeterente.

In de brief van de hypotheekverstrekker van 3 november 2021 wordt namelijk aangekondigd dat het maandbedrag door de nieuwe indeling in de laagste tariefklasse wordt aangepast naar € 508,27, in plaats van € 507,63. Volgens de consumenten bewijst deze (negatieve) aanpassing van het maandbedrag dat de nieuwe tariefklasse juist wel invloed heeft op de berekening van de boeterente en dat de hypotheek-verstrekker de tariefklasse onterecht in hun nadeel heeft laten gelden.

2.7 Daarnaast betwisten de consumenten dat een tussentijdse rentewijziging de oorzaak is van het verschil in boeterente. Uit de tariefkaarten van de hypotheekverstrekker van 23 september 2021 en 8 oktober 2021 blijkt dat er geen sprake was van een rentewijziging. De consumenten betwisten ook dat de resterende looptijd van de hypothecaire geldlening invloed heeft op de berekening van de boeterente. Zelfs al zou de looptijd invloed hebben op de berekening, dan kan het volgens de consumenten niet zo zijn dat de boeterente hoger wordt bij een kortere looptijd van de geldlening. De boeterente is namelijk een vergoeding voor het openbreken van de contract en de 'schade' die de hypotheekverstrekker erdoor lijdt. Hoe korter de resterende looptijd is, hoe minder de schade volgens de consumenten zou moeten zijn.

2.8 Ten tweede verschilt het bedrag van de boeterente in de voorlopige aflosnota volgens de consumenten te veel van het bedrag van de boeterente in de definitieve aflosnota, ook gezien de korte tijd tussen de twee berekeningen. In de voorlopige aflosnota van 29 september 2021 staat een aflosbedrag van € 19.752,48 en in de definitieve aflosnota van 19 oktober 2021 staat een bedrag van € 21.476,47. Dat is een verschil van € 1.714,91 in slechts 20 dagen. Een voorlopige aflosnota kan volgens de consumenten niet zo vrijblijvend zijn dat er in zo'n korte tijd een nadelig verschil kan ontstaan van € 1.714,91.

2.9 Tot slot stelt de consumenten dat bij twijfel en nadeel de meest voordelige situatie voor de consumenten worden gekozen, ook als de hypotheekverstrekker gelijk heeft en de berekening van de boeterente juist is. De consumenten geven aan dat dit volgens hun financieel adviseur de geldende praktijk is.

Het verweer

2.10 De hypotheekverstrekker heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consumenten.

3. De beoordeling

Wat is het geschil

3.1 Het geschil gaat over de vraag of de hypotheekverstrekker de boeterente onjuist heeft berekend en of de hypotheekverstrekker op grond daarvan gehouden is om € 1.714,91 aan boeterente aan de consumenten terug te betalen. De commissie is van oordeel dat de boetrente juist is berekend en zij wijst de klacht van de consumenten daarom af.

Berekening van de boeterente volgens het contract

3.2 In artikel 17 lid 7 AVA 2014 is bepaald dat de consumenten bij de algehele aflossing van de hypothecaire geldlening een boete zijn verschuldigd gelijk aan de contante waarde van het renteverschil tussen de rente en de marktrente op het tijdstip van ontvangst van het verzoek tot algehele aflossing. Dit renteverschil wordt berekend over de periode vanaf de datum van ontvangst van de vervroegde aflossing tot het einde van de rentevastperiode. Daarbij wordt rekening gehouden met de boetevrije aflossingsruimte van dat jaar van 15%.

De verandering van resterende looptijd is de oorzaak van het verschil in boeterente

3.3 De commissie stelt vast dat in de uitgangspunten van de berekeningen in de voorlopige en definitieve aflosnota sprake is van een verandering in de resterende looptijd in de berekening en zij oordeelt dat dit gegeven de oorzaak is van het verschil in boeterente. Hieronder wordt het verschil in looptijd in de voorlopige en de definitieve aflosnota toegelicht.

3.4 In de voorlopige aflosnota van 29 september 2021 wordt uitgegaan van een vergelijkingsrente van 1,74% voor het annuïtaire leningsdeel en 1,84% voor het aflossingsvrije leningdeel bij een rentevast periode van 19 jaar. Op dat moment was de resterende looptijd van de geldlening 205 maanden, dat is 17,08 jaar. Volgens de 'Leidraad vervroegd aflossen' van de AFM dient de vergelijkingsrente van 18 jaren daarom gebruikt te worden.[1] Hoewel in de voorlopige aflosnota een verkeerd aantal jaren rentevast periode wordt vermeld (19, terwijl dat 18 moet zijn), heeft dit geen gevolgen voor de rentepercentage. Volgens de bijgevoegde tarievenlijst hebben beide aantal jaren namelijk dezelfde rentepercentages. De conclusie is dus dat voor de voorlopige berekening van de boeterente de vergelijkingsrente van 18 jaar wordt gebruikt met een rente van 1,74% en 1,84%.

[1] Leidraad 'Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek', te vinden op ww.afm.nl

3.5 In de definitieve aflosnota van 19 oktober 2021 wordt uitgegaan van een vergelijkingsrente van 1,38% voor het annuïtaire leningsdeel en 1,45% voor het aflossingsvrije leningdeel bij een rentevast periode van 17 jaar. Op dat moment was de resterende looptijd van de geldlening 204 maanden, dat is 17 jaar. Volgens de Leidraad vervroegd aflossen dient de vergelijkingsrente van 17 jaar daarom gebruikt te worden. De conclusie is dus dat voor de definitieve berekening van de boeterente de vergelijkingsrente van 17 jaar wordt gebruikt met een rente van 1,38% en 1,45%. Deze vergelijkingsrente is lager dan in die in de voorlopige berekening.

Er is geen blijk gegeven van onjuiste uitgangspunten bij de berekening van de boeterente

3.6 In tegenstelling tot wat de consumenten hierover hebben aangevoerd, betekende een kortere looptijd als uitgangspunt bij de berekening van boeterente dat er in dit geval aangesloten werd bij een andere rentevastperiode met een lagere vergelijkingsrente. Wanneer er sprake is van een lagere vergelijkingsrente, wordt het bedrag dat de hypotheekverstrekker misloopt door de vervroegde algehele aflossing hoger. De boeterente is dan ook hoger.

3.7 De commissie is het met de consumenten eens dat de (relevante) rentepercentages op de tarievenlijst van de voorlopige aflosnota van 29 september 2021 en de definitieve aflosnota van 19 oktober 2021 niet zijn gewijzigd. Dit blijkt uit de percentages die in de betreffende tarievenlijsten worden genoemd. Dit maakt het onder 3.3 tot en met 3.6 overwogene echter niet anders.

3.8 De stelling van de consumenten dat de gewijzigde risicoklassen (negatieve) gevolgen heeft voor de boeterente, acht de commissie onvoldoende onderbouwd. Uit de offerte van de hypothecaire geldlening van 18 oktober 2018 en uit de stellingen van de hypotheekverstrekker blijkt dat bij het aangaan van de hypothecaire geldlening geen sprake was van een risico-opslag. Dat betekent dat de rente niet verder kon doordalen. Zelfs niet nadat de risicoklasse op verzoek van de consumenten naar beneden werd aangepast. De consumenten hebben ook niet gesteld dat er wel sprake was van een risico-opslag. Daarnaast hebben zij onvoldoende onderbouwd waarom de nieuwe maandtermijn in de brief van 3 november 2021 bewijst dat de wijziging van tariefklasse (negatief) invloed heeft op de boeterente.

Het verschil van boeterente in de voorlopige en definitieve aflosnota is niet (te) groot

3.9 De commissie gaat niet mee met de stelling van de consumenten dat het verschil van boeterente in de voorlopige en definitieve aflosnota te groot is. De vraag die de commissie dient te beantwoorden is of de berekening juist was. Het is nu vast komen te staan dat de berekening inderdaad juist is.

Daarbij merkt de commissie op dat de consumenten in de brief van 29 september 2021 zijn gewaarschuwd voor het voorlopige karakter van de aflosnota en de mogelijkheid dat de vergoeding in de definitieve aflosnota anders is. Het enkele feit dat de berekening hoger uitvalt dan werd verwacht maakt de juistheid van de berekening niet anders.

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 Kifid als wordt voldaan aan de vereisten van regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2022, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten. In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot 6 weken na de dag van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

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.

Bijlage - Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden

Algemene Voorwaarden Argenta van 14 augustus 2014

Artikel 17 (Vervroegde) Aflossing

1. De geldnemer is, met inachtneming van de terzake geldende bepalingen, gerechtigd het verschuldigde geheel of gedeeltelijk vervroegd of te lossen op een rentevervaldag, mits de geldnemer zulks schriftelijk tenminste dertig dagen van tevoren heeft meegedeeld aan de geldverstrekker, waarbij geldnemer geldverstrekker op de hoogte stelt van de rentevervaldag waarop en het bedrag dat zal worden betaald.
2. Een aflossing zoals wordt bedoeld in artikel 17 lid 1 van de algemene voorwaarden laat onverlet de verplichting van geldnemer om rente te betalen over het aldus afgeloste tot het moment waarop de aflossing wordt voldaan.
3. Indien de geldverstrekker een vervroegde aflossing aanvaardt ondanks het niet in acht nemen van artikel 17 lid 1 van de algemene voorwaarden genoemde termijn dan is geldnemer gehouden om rente aan geldverstrekker te voldoen over het verschuldigde tot een maand na ontvangst door de geldverstrekker van de in artikel 17 lid 1 van de algemene voorwaarden bedoelde schriftelijke mededeling.
4. De in artikel 17 lid 1 van de algemene voorwaarden genoemde termijn behoeft niet in acht te worden genomen en de eventuele boete voor vervroegde aflossing is niet verschuldigd indien, tegelijk met het bedrag van de vervroegde aflossing, over dat bedrag de rente wordt betaald tot het einde van de rentevastperiode.
5. De in artikel 17 lid 1 van de algemene voorwaarden genoemde schriftelijke mededeling van een vervroegde aflossing wordt als niet gedaan aangemerkt, indien op de aangekondigde datum het verschuldigde niet is betaald.
6. Vervroegde aflossing kan uitsluitend zonder boete geschieden indien:
   a. de vervroegde aflossing in het lopende kalenderjaar tenminste € 500,- bedraagt en niet hoger is dan vijftien procent (15%) van de oorspronkelijke hoofdsom;
   b. deze geschiedt op de laatste dag van een rentevastperiode;
   d. het ontvangen van schadepenningen wegens geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de woning betreft;
   e. geldnemer overlijdt, mits aflossing binnen twaalf maanden na het overlijden plaatsvindt;
   f. het ontvangen van uitkering(en) uit hoofde van een levensverzekering van de geldnemer bij zijn overlijden betreft, mits de vervroegde aflossing plaatsvindt binnen een jaar na overlijden van de geldnemer;
   g. het verschuldigde volledig wordt voldaan wegens verkoop en juridische levering door geldnemer aan een derde van de woning;

h. de woning die door welke oorzaak dan ook tenietgaat, mits de vervroegde aflossing plaatsvindt binnen een jaar na het tenietgaan van de woning; of
i. de marktrente hoger is dan de rente.

7. De geldnemer is, tenzij het bepaalde in artikel 17 lid 6 van de algemene voorwaarden van toepassing is, bij geheel of gedeeltelijke vervroegde aflossing van het verschuldigde, een boete verschuldigd gelijk aan de contante waarde van het renteverschil tussen de rente en de marktrente op het tijdstip van ontvangst van de in artikel 17 lid 1 van de algemene voorwaarden 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 boete wordt bij gehele vervroegde aflossing berekend over de restant hoofdsom. In geval aan de geldlening een (levens)verzekering is verbonden, waarvan de spaarpremies worden belegd bij de geldverstrekker en die is verpand aan geldverstrekker, wordt de restant hoofdsom verminderd met de afkoopwaarde van de verpande verzekering, vast te stellen op het moment van ontvangst van de in artikel 17 lid 1 van de algemene voorwaarden bedoelde schriftelijke mededeling. (De restant hoofdsom wordt voor de berekening van de boete bij algehele aflossing verminderd met de onder artikel 17 lid 6 van de algemene voorwaarden genoemde vrijstelling van 15 %.
8. Tenzij tussen geldnemer en geldverstrekker anders wordt afgesproken wordt het door de geldnemer te betalen periodieke bedrag herzien:
    a. bij wijziging van de rente;
    b. na een extra aflossing op de lening;
    c. bij wijziging van aflossingsvorm; en
    d. indien een periodieke aflossing is overeengekomen en tijdens de looptijd blijkt, dat deze periodieke aflossing te laag is om het verschuldigde binnen de looptijd of te lossen.
9. Indien het verschuldigde voor het verstrijken van de looptijd opeisbaar is (of wordt), is geldnemer aan geldverstrekker additionele rente verschuldigd; deze rente wordt fictief vastgesteld op drie maanden rente over het verschuldigde op het moment van het opeisbaar worden; geldnemer is voorts gehouden de boete voor vervroegde aflossing te betalen zoals bedoeld in artikel 26.
10. De geldverstrekker is bevoegd om het bouwdepot na vierentwintig (24) maanden na de opening daarvan te vereffenen en het saldo daarvan, afhankelijk onder meer van de omvang, hetzij uit te betalen aan geldnemer, hetzij in mindering te brengen op de lening onder toepassing van het bepaalde in artikel 17 lif 7 van de Algemene Voorwaarden.