Tussenuitspraak Commissie van Beroep 2019-010A d.d. 6 maart 2019
(mr. C.A. Joustra, voorzitter, mr. A. Bus, prof. mr. D. Busch, J.C.H. Kars AAG CERA en mr. R.J.F.Thiessen, leden, en mr. H.C. Dobbelaar-ten Cate, secretaris)

Samenvatting

Bankzaken, hypothecaire geldlening, vergoeding voor vervroegd aflossen.
Consument wil zijn hypothecaire geldleningen vervroegd aflossen en oversluiten tegen een veel lagere rente. Hij is echter van mening dat de Bank de vergoeding voor vervroegd aflossen te hoog heeft vastgesteld en besluit daarom niet vervroegd af te lossen. Consument vordert betaling van de volgens hem te veel betaalde rente. De vraag is of de Bank een vergoeding in rekening brengt die hoger is dan het financieel nadeel dat zij zou lijden door de vervroegde aflossing. De Commissie van Beroep maakt een vergelijking tussen de door de Bank toegepaste methodiek en de methodiek van de AFM Leidraad - Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek. De methodiek van de Bank komt uit op een hoger bedrag dan de methodiek van de Leidraad. De Bank heeft niet voldoende toegelicht waarom haar schade hoger is dan het bedrag aan vergoeding dat volgt uit de Leidraad. Partijen krijgen de gelegenheid te reageren op de berekening van de schade die de Commissie van Beroep heeft gemaakt.

Klik hier voor de uitspraak in eerste aanleg.

1. De procedure in beroep

1.1 De Geschillencommissie Financiële Dienstverlening (verder: Geschillencommissie) heeft op 6 augustus 2018 in deze zaak een bindend advies gegeven met kenmerk [nummer].
De Commissie van Beroep financiële dienstverlening (verder: Commissie van Beroep) heeft op 7 september 2018 een pro forma beroepschrift van Consument ontvangen waarmee hij deze uitspraak ter toetsing heeft voorgelegd. Bij een op 10 oktober 2018 ontvangen aanvullend beroepschrift heeft Consument de gronden van beroep geformuleerd.

1.2 De Bank heeft een op 7 november 2018 gedateerd verweerschrift ingediend.

1.3 De Commissie van Beroep heeft het beroep mondeling behandeld op 10 december 2018. Partijen zijn aldaar verschenen. Consument heeft een pleitnotitie overgelegd.

2. De procedure in eerste aanleg

Voor het verloop van de procedure in eerste aanleg verwijst de Commissie van Beroep naar de aan deze uitspraak gehechte uitspraak van de Geschillencommissie.

3. Inleiding op de beoordeling van het beroep

3.1 Het gaat in deze zaak om het volgende.

(i) Consument heeft in augustus 2007 voor een bedrag van € 790.000,- een woning gekocht in Aerdenhout. Hij heeft daartoe op 8 augustus 2007 bij de Bank een drietal aflossingsvrije, hypothecaire geldleningen gesloten met een looptijd van dertig jaar voor in totaal € 1.120.000,-. De lening was bedoeld voor de financiering van zowel de aankoop van de woning, als de sloop en herbouw ervan.

(ii) De woning is op 23 juli 2007 getaxeerd ten behoeve van de financiering. Dit resulteerde in de volgende waardering:

- Waarde bij onderhandse verkoop € 790.000,-
- Executiewaarde € 711.000,-
- Waarde bij onderhandse verkoop na verbouwing € 1.250.000,-
- Executiewaarde na verbouwing € 1.125.000,-

(iii) Het totale leningbedrag was als volgt verdeeld: lening A bedroeg € 400.000,-, lening B € 370.000,- en lening C € 350.000,-. De standaardrente was 5,3%, 20 jaar rentevast. De Bank heeft Consument op de standaardrente een korting van 0,1% verleend vanwege het beroep van Consument (medisch specialist).

(iv) In de drie aktes van geldlening staat over de mogelijkheid van extra aflossingen het volgende:

> ***"Extra aflossing***
>
> *Op de rentebetaaldagen zijn per kalenderjaar extra aflossingen uit eigen middelen in veelvouden van EUR 500,00 toegestaan, tot maximaal 25% van de oorspronkelijke hoofdsom van de hypothecaire geldlening. (…)*
>
> ***Vergoedingsregeling***
>
> *Bij extra of algehele aflossing in strijd met het bovenstaande danwel bij oversluiting naar een andere financiële instelling danwel ingeval van een renteconversie is een vergoeding verschuldigd die berekend wordt conform artikel 21 sub d en 22 sub d van de Algemene Voorwaarden voor Geldleningen.*
>
> *In tegenstelling tot hetgeen vermeld staat in de Algemene Voorwaarden voor Geldleningen zal het contant maken niet geschieden tegen interbancaire rente, doch wordt uitgegaan van de standaardrente exclusief persoonlijke op- en afslagen op de ingangsdatum van de huidige juridische looptijd, zijnde 5,3%, ten opzichte van de standaardrente voor hypothecaire geldleningen met een looptijd gelijk aan de resterende juridische looptijd van uw hypothecaire geldlening op het moment van de vervroegde aflossing."*

De Algemene Voorwaarden voor Geldleningen van de Bank bepaalt in (het hier toepasselijke) art. 22 sub d het volgende:

> *"Indien de debiteur anders of meer vervroegd wenst af te lossen dan in lid c van dit artikel is bepaald, zal hij de bank over het anders of meer vervroegd af te lossen bedrag en tegelijk met de betaling daarvan een boete verschuldigd zijn welke wordt bepaald – hierbij eventuele rechten op boetevrije vervroegde aflossing conform lid c over de periode vanaf het tijdstip van vervroegde aflossing tot het einde van de overeengekomen renteperiode buiten beschouwing latend – op het verschil tussen:*
>
> 1. *de som van de contant gemaakte, op de datum van vervroegde aflossing resterende, contractuele rentetermijnen van de lopende renteperiode over het anders of meer vervroegd af te lossen bedrag;*
>
> *en*
>
> 2. *de som van de contant gemaakte, op de datum van vervroegde aflossing resterende, contractuele rentetermijnen van de lopende renteperiode over het anders of meer af te lossen bedrag, waarbij als rentepercentage wordt gehanteerd de actuele interbancaire rente (…) (met inachtneming van de regulier overeengekomen aflossingen).*
>
> *(…)"*

(v) Consument heeft de woning kort na de aankoop volledig herbouwd.

(vi) In de periode 2007 – 2015 heeft Consument een bedrag van ongeveer € 105.000,- afgelost.

(vii) In 2015 heeft Consument de Bank verzocht om een berekening van de vergoeding die hij aan de Bank zou zijn verschuldigd als hij de drie leningen vervroegd zou aflossen. De Bank heeft de vergoeding berekend op (afgerond) € 177.125,-. Aan deze berekening ligt onder meer ten grondslag het verschil tussen (a) de in 2007 overeengekomen standaardrente (zonder op- of afslagen), zijnde 5,3% en (b) de in 2015 geldende rente voor een zelfde lening, zijnde (volgens de Bank) 2,907% (de vergelijkingsrente) (ook zonder op- of afslagen).

(viii) Consument heeft het aanbod niet geaccepteerd.

(ix) Consument heeft ook in de periode 2015 - april 2017 op de leningen afgelost. In april 2017 resteerde er nog een hypotheekschuld van € 898.166,14.

(x) In 2017 heeft Consument de Bank wederom verzocht om een berekening te maken van de verschuldigde vergoeding in verband met zijn voornemen de drie leningen vervoegd af te lossen. Uit de drie brieven van 28 april 2017 van de Bank aan Consument volgt dat de totale vergoeding indicatief (afgerond) € 138.527,- zou bedragen. Bij deze berekening van dit bedrag heeft de Bank onder meer het volgende in aanmerking genomen:

- voor de vaststelling van de vergelijkingsrente is gekeken in de staffel die gold voor een hypotheekschuld met een omvang van minder dan 65% van de marktwaarde van de woning;
- de vergelijkingsrente is 2,8%, dat wil zeggen de in 2017 actuele standaardrente voor een rentelooptijd die gelijk is aan de resterende rentelooptijd, waarbij de resterende looptijd (i.c. tien jaar en 2 maanden) is aangepast aan de door de Bank standaard aangeboden rentelooptijden (i.c. aan de rentelooptijd van vijftien jaar, zijnde de hoogste naastgelegen rente);
- de misgelopen rente bedraag 2,5%, zijnde het verschil tussen (a) de in 2007 overeengekomen standaardrente, zonder op- of afslagen, (5,3%) en (b) de volgens de Bank in 2017 geldende vergelijkingsrente (2,8%,);
- er is rekening gehouden met een vergoedingsvrij bedrag van in totaal € 280.000,-.
- de misgelopen rente-inkomsten zijn berekend met de formule (resterende hoofdsom – vergoedingsvrij bedrag) x (misgelopen rente / 12). De aldus te berekenen maandelijks misgelopen rente-inkomsten zijn vervolgens contant gemaakt.

(xi) Consument heeft ook dit aanbod niet geaccepteerd.

(xii) Hij heeft in de periode 2017-2018 wederom aflossingen op de leningen gedaan. De hypothecaire schuld bedroeg in november 2018 € 569.314,89.

(xiii) Eind 2018 heeft Consument met de Bank onderhandeld over het oversluiten van de leningen. Dit heeft erin geresulteerd dat (naar het zich laat aanzien) de leningen begin 2019 zullen worden overgesloten tegen een rentepercentage van 1,95% en tegen een door Consument te betalen vergoeding voor vervroegd aflossen van ongeveer € 25.000,-.

3.2 Consument heeft in eerste aanleg gevorderd dat de Bank hem een totaalbedrag van € 169.694,- zal betalen. Dit bedrag bestaat uit twee componenten: (a) een vergoeding van € 31.167,- voor te veel betaalde rente over de periode september 2015 – juli 2017; (b) een vergoeding van € 138.527,-, zijnde de in 2017 door de Bank berekende vergoeding voor vervroegd aflossen. Consument stelt zich op het standpunt dat de Bank de vergelijkings-rente zowel in 2015 als in 2017 te hoog heeft vastgesteld. Volgens Consument had de Bank in 2017 bij het vaststellen van de vergelijkingsrente moeten rekenen met een tarief dat gold voor een lening met een omvang van meer dan 102% van de marktwaarde van de woning. Verder had de Bank een opslag van 0,2% moeten toepassen, omdat het gaat om aflossingsvrije leningen. Dit alles resulteert in een vergelijkingsrente van 3,9%, aldus Consument.

3.3 De Bank heeft bestreden dat zij de vergoeding voor vervroegd aflossen onjuist heeft vastgesteld. Zowel in 2015 als in 2017 heeft zij de vergoeding berekend door het verschil te nemen tussen de in 2007 geldende standaardrente en de actuele standaardrente ten tijde van het aflossen, zonder op- en afslagen. De Bank heeft in 2015 een berekeningsmethode

gehanteerd die in lijn was met de Gedragscode Hypothecaire Financieringen 2011. In 2017 heeft de Bank in lijn met de "Leidraad – Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek van de AFM" (hierna: de Leidraad) gehandeld. De door haar berekende vergoeding is ook niet in strijd is met de norm uit de Richtlijn 2014/17/EU inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen van 4 februari 2014 (Pb L 60/34, Mortgage Credit Directive (MCD)) inhoudend dat een kredietverstrekker geen vergoeding in rekening mag brengen die hoger is dan het geleden renteverlies. In de Leidraad wordt vastgesteld dat de Loan to Value (LTV) opslag geen onderdeel uitmaakt van de verwachte gemiste rentebetalingen, dan wel het financieel nadeel dat een kredietaanbieder lijdt. Uit de Leidraad vloeit volgens de Bank niet voort dat *moet* worden vergeleken met de rente behorend bij de oorspronkelijke risicoklasse. Tot slot heeft de Bank ter zake van de klacht die betrekking heeft op 2015 aangevoerd dat Consument te lang heeft gewacht met klagen.

3.4 De Geschillencommissie heeft geoordeeld dat Consument ter zake van zijn klacht over 2015 de termijnen van art. 5.1 en 5.2 Reglement Geschillencommissie financiële dienstverlening (Kifid) ruimschoots heeft overschreden. De klacht kan daarom niet in behandeling worden genomen.

3.5 Ter zake van de klacht over 2017 heeft de Geschillencommissie overwogen dat uit de Leidraad volgt dat een verhoogd terugbetalingsrisico bij een hogere LTV doorgaans in een opslag wordt verwerkt. De Bank hanteert bij het berekenen van de vergoeding bij vervroegd aflossen zowel bij de vergelijkingsrente als bij de standaardrente geen persoonlijke op- en afslagen. Aangezien de Bank hiermee consistent in het kader van de LTV geen opslag toepast bij de berekening van de vergoeding bij vervroegde aflossing, is de conclusie dat zij niet in strijd heeft gehandeld met de richtlijn. De Bank voldoet hiermee ook aan de norm uit de MCD. De vorderingen van Consument zijn afgewezen.

4. Beoordeling van het beroep

4.1 In beroep is nog slechts de klacht aan de orde over de hoogte van de vergoeding die de Bank in 2017 heeft berekend. Consument heeft tijdens de mondelinge behandeling in beroep zijn vordering verminderd. Hij vordert nu uitsluitend nog betaling door de Bank van het verschil tussen de lagere rente die hij bij vervroegde aflossing per 1 mei 2017 zou hebben betaald en de in 2007 geldende standaardrente over de periode 1 mei 2017 tot en met 31 januari 2019. Dat komt volgens hem neer op (5,3% minus 2,05% =) 3,25% gedurende 21 maanden. Uitgaande van een hoofdsom van € 900.000,- (de uitstaande hypotheekschuld op 1 mei 2017) begroot Consument zijn schade op € 51.187,50.
De vordering tot betaling van € 138.526,- heeft Consument laten varen.

4.2 Consument voert aan dat de Bank bij een juiste toepassing van de Leidraad had moeten vaststellen wat het renteniveau in 2017 was indien zij een volledig aflossingsvrije hypothecaire lening van € 1.120.000,- (142% van de woningwaarde) voor een woning met een koopsom van € 790.000,- zou verstrekken tegen de resterende looptijd van de rentevastperiode zonder rekening te houden met persoonlijke op- en afslagen (in dit geval

de korting van 0,1% wegens het beroep van Consument). Dit had volgens Consument in 2017 moeten leiden tot een vergelijkingsrente van 3,9%, in plaats van de door de Bank vastgestelde vergelijkingsrente van 2,8%. Daarmee zou de vergoeding voor vervroegd aflossen aanzienlijk lager zijn uitgevallen. Als de Bank de vergoeding correct had vastgesteld, had Consument de leningen in 2017 vervroegd afgelost.

4.3 De Bank heeft in haar verweerschrift in beroep wederom benadrukt dat de door haar gebruikte methode om de vergoeding voor vervroegd aflossen te berekenen, in lijn is met de Leidraad en de norm uit de MCD, inhoudend dat de vergoeding niet hoger mag uitvallen dan het financiële nadeel dat de Bank lijdt.

4.4 De Commissie van Beroep stelt bij de behandeling van de klacht van Consument het volgende voorop. Op 14 juli 2016 is de MCD geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving. Daartoe is (onder meer) art. 7:127 BW in het Burgerlijk Wetboek opgenomen en is het BGfo aangepast. Art. 81c lid 2 BGfo bepaalt dat de aanbieder van een hypothecair krediet geen vergoeding mag rekenen voor vervroegde aflossing van de hypotheek die hoger is dan het financiële nadeel dat de aanbieder heeft bij vervroegde aflossing. In de Leidraad van de AFM is te lezen hoe het financiële nadeel bij vervroegde aflossing op een adequate wijze berekend *kan* worden.

4.5 Over het begrip "financieel nadeel" bepaalt de Leidraad onder meer het volgende:

> *"Een klant kan bij het afsluiten van een hypotheek kiezen voor een vaste rente voor een bepaalde periode, de zogeheten rentevaste periode (RVP). Door te kiezen voor een vaste rente loopt de klant geen risico dat hij een hogere of lagere rente moet betalen tijdens de RVP. Met het kiezen van een vaste rente draagt de klant het renterisico gedurende de RVP over aan de aanbieder. De aanbieder kan dit op haar beurt (extern) afdekken. Dit afdekken van het risico gebeurt in de regel niet per individueel afgesloten hypotheek, maar op portefeuilleniveau.*
>
> *In de situatie dat een klant vervroegd aflost, loopt de aanbieder de rentebetalingen voor de resterende RVP mis. Daar staat tegenover dat de aanbieder de ontvangen aflossing weer opnieuw uit kan lenen en daarover rentebetalingen kan ontvangen. Bij een gedaalde rentevoet kunnen de nieuwe rentebetalingen lager zijn dan de oorspronkelijke rentebetalingen. In dat geval kan er sprake zijn van een financieel nadeel voor de aanbieder door de vervroegde aflossing. De AFM is van mening dat het verschil tussen beide rentebetalingen als basis voor de berekening van het financiële nadeel gebruikt kan worden."*

De Leidraad formuleert de volgende vier uitgangspunten voor het berekenen van een vergoeding voor het vervroegd aflossen die niet hoger is dan het financiële nadeel dat een aanbieder lijdt:

1. De vergoeding voor de vervroegde aflossing van de hypotheek wordt bepaald op basis van het totale bedrag dat de klant vervroegd wil aflossen, verminderd met het bedrag dat de klant op dat moment contractueel vergoedingsvrij mag aflossen.

2. 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.
3. De vergoeding voor vervroegde aflossing mag niet hoger uitvallen door een inconsistente toepassing van de Loan-to-Value (LTV) bij het vaststellen van de vergelijkingsrente ten opzichte van de contractrente.
4. De afgesproken toekomstige aflossingen van de klant worden meegenomen in de berekening van de vergoeding. Hierbij wordt uitgegaan van het contractuele aflossingsschema op het moment van vervroegd aflossen.

4.6 Een belangrijk strijdpunt in deze zaak is de toepassing van uitgangspunt 3, waarin is bepaald dat de LTV niet inconsistent mag worden toegepast. Onder Loan-to-Value wordt verstaan de verhouding van de hypotheekschuld ten opzichte van de waarde van het huis. Een hogere LTV betekent een hoger terugbetalingsrisico voor een aanbieder. Een aanbieder verwerkt dit terugbetalingsrisico in het rentetarief, in de regel door een renteopslag die afhankelijk is van de LTV (de LTV-opslag). In de Leidraad wordt het volgende voorbeeld gegeven:

> *"De contractrente bij afsluiten is gebaseerd op een LTV van 100%. Vervolgens daalt de LTV van 100% naar 80% op het moment van vervroegd aflossen. Als op dat moment de vergelijkingsrente wordt gebaseerd op de lagere LTV van 80% terwijl de contractrente is gebaseerd op een LTV van 100%, is dat mogelijk in het nadeel van de klant en wordt de LTV inconsistent toegepast. Dit kan zorgen voor een hogere te betalen vergoeding."*

Volgens de Leidraad hangt de LTV-opslag niet samen met het renterisico dat de aanbieder loopt en maakt deze daarmee geen onderdeel uit van de verwachte gemiste contractuele rentebetalingen c.q. het financiële nadeel. Een consistente toepassing van de LTV-opslag in het hiervoor geciteerde voorbeeld, houdt volgens de Leidraad het volgende in:

> *"De LTV is gedaald gedurende de looptijd van de hypotheek, zoals in bovenstaand voorbeeld, maar de contractrente is hier niet op aangepast. In dat geval bepaalt de aanbieder de vergelijkingsrente volgens dit uitgangspunt niet aan de hand van de huidige LTV, maar aan de hand van de LTV waarop de contractrente is gebaseerd."*

Tot slot bepaalt de Leidraad in verband met uitgangspunt 3 nog het volgende:

> *"Andere op- of afslagen moeten ook op deze consistente wijze worden toegepast. Wanneer er bijvoorbeeld een huisbankkorting in de contractrente zit, moet deze ook terugkomen in de vergelijkingsrente.*
>
> *Hierop geldt een belangrijke uitzondering voor individuele (onderhandelde) kortingen, waarbij de vergelijkingsrente niet beïnvloed mag worden. Deze kortingen mogen niet meegenomen worden in de vergelijkingsrente. Als een aanbieder bijvoorbeeld een korting heeft verleend op de contractrente, leidt dit tot een lager financieel nadeel voor de aanbieder bij vervroegde aflossing (de gemiste rentebetalingen zijn immers lager)."*

4.7 Als de Leidraad onverkort wordt toegepast heeft dit, naar het oordeel van de Commissie van Beroep, de volgende consequenties voor de LTV-opslag.

4.7.1 Uitgangspunt 1 bepaalt dat de vergoeding voor de vervroegde aflossing van de hypotheek wordt bepaald op basis van het totale bedrag dat de klant vervroegd wil aflossen, verminderd met het bedrag dat de klant op dat moment contractueel vergoedingsvrij mag aflossen. Dit betekent dat de vergoeding voor vervroegd aflossen in 2017 diende te worden berekend over het op dat moment resterende bedrag van de lening (€ 900.000,-) minus het bedrag dat Consument op dat moment vervroegd mocht aflossen, zijnde 25% van de oorspronkelijke hoofdsom (€ 280.000,-).

4.7.2 In 2007, ten tijde van de totstandkoming van de leningovereenkomsten, hanteerde de Bank – naar eigen zeggen – twee staffels. Voor het antwoord op de vraag welke staffel zou gelden, was bepalend de verhouding van de hypotheekschuld ten opzichte van de executiewaarde van de woning. Bij een percentage van 100% of meer gold een hoger tarief dan bij een percentage van minder dan 100%. De Bank heeft tijdens de mondelinge behandeling te kennen gegeven dat Consument in het lagere standaardtarief is ingedeeld. De toepassing van die staffel leidde destijds tot een standaard tarief van 5,3%.

4.7.3 In 2017 hanteerde de Bank vier staffels. Voor het antwoord op de vraag welke staffel zou gelden, was op grond van de in 2017 geldende methodiek bepalend de verhouding van de hypotheekschuld ten opzichte van de marktwaarde van de woning. Er is een staffel voor:

1. een hypotheekschuld van kleiner of gelijk aan 65% van de marktwaarde,
2. voor een hypotheekschuld van groter dan 65% en kleiner of gelijk aan 85% van de marktwaarde,
3. voor een hypotheekschuld van groter dan 85% en kleiner of gelijk aan 102% van de marktwaarde,
4. en voor een hypotheekschuld van meer dan 102% van de marktwaarde.

4.7.4 De Bank is van mening dat de eerste staffel moet worden toegepast omdat in 2017 de resterende hypotheekschuld kleiner was dan 65% van de marktwaarde van de woning. Consument heeft de toepassing van de vierde staffel bepleit omdat de hypotheekschuld in 2007 groter was dan 102% van de marktwaarde van de woning ten tijde van het sluiten van de geldleningen, voordat de herbouw plaatsvond.

4.7.5 Bij toepassing van uitgangspunt 3 van de Leidraad behoort geen rekening te worden gehouden met een gewijzigde LTV, omdat tussen partijen vaststaat dat deze wijziging niet heeft geleid tot een lagere rente tijdens de looptijd van de lening. Zou hiermee wel rekening worden gehouden, dan is in het regime van de Leidraad sprake van een inconsistente toepassing van de LTV-opslag. De Commissie van Beroep is daarom van oordeel dat de stelling van de Bank dat eerste staffel kan worden toegepast omdat de huidige LTV lager is dan 65%, onjuist is.

4.7.6 Een consistente toepassing van de LTV-opslag wordt in dit geval bemoeilijkt omdat in 2007 slechts twee staffels golden en in 2017 vier staffels. Bovendien werd in 2007 gekeken naar

de verhouding hypotheekschuld – executiewaarde en in 2017 naar de verhouding hypotheekschuld – marktwaarde. Een consistente toepassing van de LTV is in dit geval feitelijk alleen mogelijk door eerst vast te stellen in welke van de vier staffels de hypotheekschuld in 2007 zou zijn gevallen, als de Bank toen de staffels uit 2017 had gehanteerd. Met behulp van het taxatierapport is vast te stellen dat de woning – na verbouwing – in de derde staffel was gevallen. Immers, de hypotheekschuld bedroeg € 1.120.000,- en de marktwaarde van de woning is destijds getaxeerd op € 1.250.000,-, zodat er sprake was van een LTV van 89,6%. Anders dan Consument aanvoert, ligt het in dit geval niet voor de hand om te rekenen met de marktwaarde van de woning vóór de verbouwing. Reeds ten tijde van de koop van de woning en bij het aangaan de leningen was het immers de bedoeling dat er herbouw zou plaatsvinden en deze heeft ook feitelijk plaatsgevonden. De omvang van leningen is daarop afgestemd.

4.7.7 In 2017 gold blijkens de derde staffel voor een vijftienjarige hypothecaire lening met een LTV tussen de 85%-102% een (standaard)rente van 3,5%. Het verschil tussen de contractuele standaardrente (5,3%) en de vergelijkingsrente (3,5%) is 1,8%.

4.7.8 Partijen twisten verder nog over de vraag of bij het vaststellen van de vergelijkingsrente een productopslag van 0,2% moet worden gehanteerd, omdat sprake is van aflossingsvrije hypotheekleningen. In 2007 gold deze productopslag nog niet, maar in 2017 wel. Naar het oordeel van de Commissie van Beroep moet ook deze opslag op een consistente wijze worden toegepast. Vaststaat dat Consument gedurende de looptijd van de leningen nooit een opslag voor aflossingsvrije leningen heeft betaald. Het ligt dan niet voor de hand deze opslag wel toe te passen bij het vaststellen van de vergelijkingsrente.

4.7.9 Omdat in de methodiek van de Leidraad het verschil tussen de contractuele standaardrente (5,3%) en de vergelijkingsrente (3,5%) slechts 1,8% is, in plaats van het door de Bank gebruikte percentage van 2,5%, zou dit in 2017 tot een lager bedrag aan vergoeding voor vervroegd aflossen hebben geleid dan het destijds door de Bank berekende bedrag.

4.8 De Bank heeft aangevoerd dat de door haar gehanteerde berekeningsmethode niet ongunstiger is dan de methode van de Leidraad en dat zij met haar methode geen hogere vergoeding zou ontvangen dan het financieel nadeel dat zij lijdt door de vervroegde aflossing. Het is de Bank uiteraard toegestaan een andere methodiek te gebruiken voor het berekenen van de vergoeding, zolang zij daarmee niet een hogere vergoeding vaststelt dan het financieel nadeel dat zij lijdt. Het is in het licht van het voorgaande echter aan de Bank om toe te lichten waarom haar methodiek niet leidt tot een hogere vergoeding dan het financieel nadeel dat zij lijdt als gevolg van de vervroegde aflossing.

4.9 De Bank voert aan dat zij met Consument een ruime regeling voor extra aflossingen is overeengekomen (jaarlijks 25% van de oorspronkelijke hoofdsom). Dit verweer wordt verworpen. De methode van de Bank en de methode van de Leidraad wijken op dit punt niet van elkaar af, omdat in beide gevallen bij het vaststellen van de vergoeding rekening wordt gehouden met het bedrag dat Consument op dat moment contractueel nog vergoedingsvrij mag aflossen. Dat de Bank (mogelijk) een vrij ruime regeling bood voor

extra aflossingen zonder vergoeding, betekent op zichzelf niet dat zij financieel nadeel zou leiden als zij de berekeningswijze van de Leidraad zou volgen. De Bank heeft dat in ieder geval onvoldoende toegelicht.

4.10 De Bank heeft ter onderbouwing van het financieel nadeel dat zij lijdt een rekenvoorbeeld gegeven ter zake van de in 2017 resterende schuld van € 259.000,- op leningdeel A (zie p. 3 van het verweerschrift in beroep). Zij voert aan dat zij – als Consument dit leningdeel in 2017 vervroegd zou hebben afgelost – aan rente-inkomsten een bedrag van € 139.169,33 was misgelopen. Dit bedrag heeft de Bank als volgt berekend: restantlening x 5,2% / 12 maanden x restant looptijd (€ 259.000,- x 5,2%= € 13.468,- per jaar/ 12 = € 1.122,33 per maand x 124 maanden restant looptijd). Het restant-bedrag zou de Bank in theorie kunnen uitlenen gedurende de resterende looptijd tegen een rentepercentage van 2,8%. Daarmee zou zij rente-inkomsten van € 74.937,33 genereren. Het verschil tussen € 139.169,33 en € 74.937,33 is € 64.232,-, terwijl de door de Bank berekende vergoeding voor de vervroegde aflossing van leningdeel A uitkwam op € 35.630,91.

4.11 Naar het oordeel van de Commissie van Beroep heeft de Bank met dit rekenvoorbeeld niet aannemelijk gemaakt dat zij met het door haar berekende bedrag van € 35.630,91 voor leningdeel A geen hogere vergoeding heeft vastgesteld dan haar financiële nadeel. Allereerst heeft de Bank geen rekening gehouden met de contante waarde van de toekomstige rentederving. Daarnaast is niet duidelijk waarom de Bank in het hypothetische voorbeeld het bedrag van € 259.000,- zou moeten uitlenen tegen slechts 2,8%. Evenmin is in dit rekenvoorbeeld verdisconteerd de mogelijkheid van extra boetevrije aflossingen door Consument, waardoor de misgelopen rente-inkomsten in werkelijkheid lager uitvallen.

4.12 De conclusie is dat de Bank onvoldoende heeft toegelicht dat en waarom zij van de Leidraad is afgeweken alsmede dat de door haar berekende vergoeding voor vervroegd aflossen het financiële nadeel dat zij lijdt niet overtreft.

4.13 De Commissie van Beroep acht aannemelijk dat Consument de leningen vervroegd zou hebben afgelost als de Bank de vergoeding op de juiste wijze had berekend. Deze vergoeding was dan substantieel lager uitgevallen. Consument heeft toegelicht dat hij in 2017 de door de Bank berekende vergoeding niet kon betalen zodat hij het aanbod ook niet onder protest heeft aanvaard. In plaats daarvan heeft Consument vanaf 2017 afgelost op zijn leningen, zodat hij toch minder rente heeft hoeven te betalen.

4.14 Wat betreft de door Consument geleden schade geldt het volgende. De Bank heeft niet bestreden dat Consument de leningen in 2017 had kunnen oversluiten tegen een rente van 2,05%. Hij heeft dus vanaf dat moment maandelijks 3,15% (5,2%-2,05%) te veel betaald. Voor de berekening van de schade is echter ook nog het volgende van belang.

- Voor het bepalen van de omvang van de schade moet de werkelijke situatie, waarin Consument verkeert, worden vergeleken met de hypothetische situatie dat de Bank wel een correct aanbod zou hebben gedaan voor vervroegde aflossing.

- De werkelijke situatie is, dat Consument vanaf april 2017 heeft afgelost op de lening. Zijn rentelasten zijn als gevolg van die aflossingen gedaald. De schade is dus niet gedurende de gehele periode 3,15% over € 900.000,-, zoals Consument aanneemt, maar 3,15% over het in werkelijkheid resterende bedrag aan hoofdsom.
- In de hypothetische situatie zou Consument weliswaar slechts 2,05% rente hebben betaald, maar zou hij óók een vergoeding voor vervroegd aflossen aan de Bank hebben moeten betalen (overeenkomstig de Leidraad, zie hiervoor onder 4.7). Die vergoeding heeft hij in 2017 in werkelijkheid niet betaald, zodat het afzien van vervroegde aflossing hem ook geld heeft bespaard.
- Naar het zich laat aanzien zal Consument begin 2019 de leningen alsnog bij de Bank oversluiten. Hij is naar eigen zeggen met de Bank een vergoeding voor vervroegd aflossen overeengekomen van ongeveer € 25.000,- en zal de hypotheekrente uitkomen op 1,95% per jaar. Bij de vaststelling van de door de Consument geleden schade dient dan ook rekening gehouden te worden met deze overeenkomst.

4.15 De Commissie van Beroep heeft op grond van de hiervoor genoemde uitgangspunten een berekening gemaakt om te bepalen of, en zo ja hoeveel, schade Consument heeft geleden. Deze berekening luidt als volgt.

a. Op 1 mei 2017 bedroeg de schuld van Consument € 898.166,14. Daarvan kon hij € 280.000,- boetevrij aflossen. Als hij de lening vervroegd had afgelost, zou de door de Bank misgelopen rente over het restantbedrag (€ 618.166,14) € 927,25 per maand hebben bedragen. Uitgaande van een vergelijkingsrente van 3,5% is de contante waarde van de misgelopen rente op deze datum € 96.365,70. Dit is dus de vergoeding die Consument verschuldigd zou zijn geweest als de Bank de vergelijkingsrente correct had vastgesteld.

b. In de hypothetische situatie dat de Bank per 1 mei 2017 de vergelijkingsrente voor het berekenen van de vergoeding voor vervroegd aflossen op 3,5% had gesteld, had dit geleid tot de volgende situatie. N4.15 a het oversluiten van de lening zou de rente – naar niet is bestreden – zijn vastgesteld op 2,05%. Consument had dan € 1.534,37 per maand aan rente betaald. De contante waarde van deze rentebetalingen over de resterende rentevast periode van 124 maanden bedraagt € 159.461,-. Vermeerderd met de vergoeding wegens vervroegd aflossen (€ 96.366,-) komt dit uit op **€ 255.827,-**. Dit laatste bedrag is de waarde per 1 mei 2017 van alle toekomstige betalingen van Consument (rente en vergoeding) als hij de lening al per 1 mei 2017 had overgesloten.

c. Dit bedrag moet worden vergeleken met de werkelijke situatie, waarbij de Commissie van Beroep (op grond van de door Consument verstrekte inlichtingen tijdens de mondelinge behandeling in beroep) tot uitgangspunt neemt dat Consument tot 1 januari 2019 rente van 5,2% heeft betaald, derhalve een maandbedrag aan rente van € 3.892,- tot 1 januari 2019. Contant gemaakt (per 1 mei 2017) komt dit neer op een bedrag van € 75.507,- aan rentelasten voor Consument. Verder is de Commissie van Beroep ervan uitgegaan dat Consument de lening per 1 januari 2019 heeft overgesloten tegen betaling van een vergoeding

voor vervroegd aflossen van € 25.000,-. De contante waarde hiervan per 1 mei 2017 is € 23.585,-. De rente die hij per 1 januari 2019 betaalt, bedraagt 1,95%, hetgeen neerkomt op een maandbedrag van € 1.460,-. Contant gemaakt komt dit neer op een bedrag van € 123.367,-. In de werkelijke situatie is de waarde van de betalingen (rente en vergoeding) van Consument (per 1 mei 2017) dus € 75.507,- + € 123.367,- + € 23.585,- = **€ 222.459,-** .

d. Opgemerkt moet worden dat de Commissie van Beroep bij de berekening van het bedrag dat Consument in werkelijkheid heeft betaald geen rekening heeft gehouden met de extra aflossingen die in 2017/2018 hebben plaatsgevonden. In zoverre klopt de berekening van de contante waarde van het bedrag dat Belanghebbende betaalt niet helemaal en zal de waarde van de daadwerkelijke betalingen zelfs nog lager uitkomen. Verder is de Commissie van Beroep niet precies bekend met de afspraken die Consument eind 2018 met de Bank heeft gemaakt ter zake van het oversluiten van de leningen. Consument heeft ter zitting als indicatie gegeven dat de rente 1,95% zou bedragen tegen een vergoeding van ongeveer € 25.000,-.

4.16 Op grond van de vorenstaande berekening is de voorlopige conclusie van de Commissie van Beroep dat het bedrag (althans de waarde hiervan per 1 mei 2017) dat Consument in werkelijkheid voor zijn leningen betaalt (€ 222.459,-) lager is dan het bedrag dat hij betaald zou hebben als hij de lening al in 2017 had overgesloten (€ 255.827,-). Uit deze berekening volgt dus dat hij – uiteindelijk – geen schade heeft geleden. Omdat partijen nog niet hebben kunnen reageren op deze berekening zal de Commissie van Beroep hen in de gelegenheid stellen dit alsnog te doen. Consument wordt verzocht binnen twee weken na ontvangst van deze uitspraak te reageren; de Bank heeft dan de gelegenheid hierop binnen twee weken te antwoorden.

5. Beslissing

De Commissie van Beroep stelt Consument in de gelegenheid binnen twee weken na ontvangst van deze beslissing te reageren op de schadeberekening die de Commissie van Beroep in 4.15 heeft gemaakt. Vervolgens wordt de Bank in de gelegenheid gesteld binnen twee weken na de ontvangst van de reactie van Consument, te antwoorden.